



COMUNE DI BORGO S. DALMAZZO
(PROVINCIA DI CUNEO)

**PROGRAMMA DI
FABBRICAZIONE
TESTO COORDINATO**

APPROVATO ED ENTRATO IN VIGORE IL 10-3-1972
CON SUCCESSIVE MODIFICAZIONI
ADOSSATO DAL C. C. IN DATA 20 APRILE 1970

**REGOLAMENTO
EDILIZIO**

COMUNE DI BORGO S. DALMAZZO

PROVINCIA DI CUNEO

- REGOLAMENTO EDILIZIO -

TESTO COORDINATO

REDATTO DALL'ARCHITETTO FRANCO ISNARDI (CN)

20 Marzo 1972

- I N D I C E -

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - Oggetto del regolamento	pag.	1
--	------	---

CAPO II - RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA - ESAME
DEI PROGETTI - PARERI

Art. 2 - Opere soggette ad autorizzazione	pag.	1
Art. 3 - Opere non soggette ad autorizzazione...	pag.	2
Art. 4 - Progettisti e Costruttori	"	3
Art. 5 - Domanda di licenza edilizia e allegati a corredo della domanda	"	4
Art. 6 - Procedura per la presentazione della do manda	"	9
Art. 7 - Procedura per l'esame dei progetti e pareri	"	9

CAPO III - COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI
DEL SINDACO

Art. 8 - Commissione Edilizia - Composizione....	"	10
Art. 9 - Compiti della Commissione Edilizia....	"	11
Art.10 - Adunanze della Commissione Edilizia....	"	12
Art.11 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda	"	13
Art.12 - Titolare della licenza edilizia e varia zioni	"	15
Art.13 - Validità, decadenza della licenza edili zia	"	15
Art.14 - Varianti al progetto	"	16

CAPO IV - ESECUZIONE DELLA LICENZA

Art.15 - Inizio dei lavori, punti di linea e di livello, attacchi fognature, acquedot to	"	17
--	---	----

Art. 16 - Direttore dei lavori e costruttore...	pag.	17
Art. 17 - Ordine di cantiere	"	18
Art. 18 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico	"	19
Art. 19 - Visite di controllo: termini e modalit� t�	"	19
Art. 20 - Norme particolari per i cantieri edili lizi	"	20

CAPO V - AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Art. 21 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilit� e di agibilit�	pag.	21
Art. 22 - Domanda e procedura per l'autorizza- zione	"	21

TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO
EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE, E CARAT-
TERISTICHE DI URBANIZZAZIONE -

CAPO I - ELEMENTI DI ABITABILITA'

Art. 23 - Classificazione dei locali	pag.	23
Art. 24 - Carattere dei locali	"	24
Art. 25 - Soffitti inclinati	"	26
Art. 26 - Classificazione dei piani	"	26
Art. 27 - Piani seminterrati	"	26
Art. 28 - Sottotetti	"	27
Art. 29 - Piani sotterranei	"	27
Art. 30 - Impianti speciali	"	28

CAPO II - PARAMETRI EDILIZI E DISTANZE TRA I
FABBRICATI

Art. 31 - Parametri edilizi	"	29
-----------------------------------	---	----

Art. 32 - Distanze tra i fabbricati	pag.	30
---	------	----

CAPO III - PRESCRIZIONI IGIENICHE ED EDILIZIE

Art. 33 - Salubrità del terreno	pag.	30
Art. 34 - Isolamento dall'umidità	"	31
Art. 35 - Isolamento termico	"	31
Art. 36 - Isolamento fonico	"	32
Art. 37 - Cucine in nicchia	"	33
Art. 38 - Fognature	"	34
Art. 39 - Impianti minimi	"	34
Art. 40 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua	"	35
Art. 41 - Camere oscure - impianti termici ..	"	35
Art. 42 - Rete di distribuzione di energia elettrica	"	36
Art. 43 - Impianti di illuminazione pubblica.	"	36

CAPO IV - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 44 - Coperture	"	37
Art. 45 - Pareti divisorie	"	38
Art. 46 - Scale ed ascensori	"	38
Art. 47 - Canne fumarie	"	38
Art. 48 - Rinvio a leggi particolari	"	39

CAPO V - PRESCRIZIONI VARIE

Art. 49 - Decoro generale	"	39
Art. 50 - Manutenzione	"	40
Art. 51 - Tabelle stradali e numeri civici ..	"	40
Art. 52 - Tende	"	40
Art. 53 - Indicatori e apparecchi relativi ai pubblici servizi	"	41
Art. 54 - Uscite dalle autorimesse e rampe ..	"	41
Art. 55 - Zoccolature	"	42
Art. 56 - Elementi aggettanti	"	42

Art. 57 - Intercapedini	pag.	43
Art. 58 - Coperture	"	43
Art. 59 - Recinzioni	"	44
Art. 60 - Mostre - vetrine - insegne	"	44
Art. 61 - Marciapiedi e porticati	"	44
Art. 62 - Sistemazione muri ciechi	"	45
Art. 63 - Zone verdi e parchi	"	45
Art. 64 - Depositi di materiali	"	45
Art. 65 - Locali per deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani	"	46
Art. 66 - Cassette per la corrispondenza	"	46

CAPO VI - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 67 - Norme generali	pag.	46
Art. 68 - Norme particolari	"	47
Art. 69 - Aree scoperte	"	47
Art. 70 - Parcheggi	"	48
Art. 71 - Protezione dell'ambiente	"	48

CAPO VII - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art. 72 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	pag.	48
Art. 73 - Locali per allevamento e ricovero animali	"	49
Art. 74 - Impianti di lavorazione insalubri	"	49

TITOLO III - LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Art. 75 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo	pag.	50
Art. 76 - Proposta di convenzione	"	52
Art. 77 - Oneri esecutivi della cessione di aree		

e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria.....	pag.	53
Art. 78 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione	"	53
Art. 79 - Validità della autorizzazione delle lottizzazioni.....	"	54
Art. 80 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi	"	54
Art. 81 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante	"	55
Art. 82 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione	"	55
Art. 83 - Licenze edilizie nella lottizzazione	"	55

TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 84 - Opere già autorizzate	pag.	56
Art. 85 - Occupazione del suolo pubblico	"	56
Art. 86 - Depositi dei materiali nelle zone residenziali	"	56
Art. 87 - Canne fumarie	"	56
Art. 88 - Antenne radio e T.V.	"	57
Art. 89 - Autorimesse private, bassi servizi lavanderie ecc.	"	57

CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 90 - Deroghe	pag.	57
Art. 91 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti	"	58

Art. 92 - Controlli e repressioni abusi	pag.	58
Art. 93 - Sanzioni	"	59
Art. 94 - Entrata in vigore del Regolamento ...	"	60

APPROVAZIONI E PUBBLICAZIONI

- Allegato "A"

- Allegato "B"

oooo0oooo

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1

Oggetto del Regolamento

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla legge urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 Agosto 1967 n. 765, nonché altre leggi e regolamenti vigenti e applicabili in materia. Fa parte integrante del presente Regolamento il Programma di Fabbricazione allegato.

CAPO II - RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI - PARERI.

Art. 2

Opere soggette ad autorizzazione

Chiunque, intenda, nell'ambito del territorio Comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, o demolire quelle esistenti, ovvero provvedere 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) lottizzazioni 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 dei fabbricati;
- f) modifiche di destinazione d'uso;
- g) modifiche dell'ubicazione di costruzioni trasferibili
- h) demolizioni;
- i) costruzione, restauro, demolizione e ricostruzione: di
muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spa
zi pubblici, chioschi permanenti o provvisori;
- l) scavi, reinterri, muri di sostegno e rilevati in gene-
re, fognature, acquedotti;
- m) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- n) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed
in complessi alberati di valore ambientale;
- o) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stra
dali o su aree pubbliche;
- p) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento
di insegne, cartelli od affissi pubblicitari od indica
tori, lumi, memorie, costruzioni di tettoie, pensiline,
verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvi
sorie, in luoghi pubblici, aperti o prospettanti luoghi
pubblici;
- q) esecuzione di manutenzione straordinaria, qualora com-
porti installazioni di ponteggi o scale mobili o ponti
volanti;
- r) installatura di condutture elettriche, telefoniche e
del gas ecc. sia da parte di privati che di società con
cessionaria, nei suoli pubblici e privati e negli edifi
ci esistenti;
- s) rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura di edifici.

Art. 3

Opere non soggette ad autorizzazione

Non sono soggette all'autorizzazione:

- a) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni Stradali. Tali Amministrazioni devono depositare presso il Sindaco prima di iniziare qualsiasi opera la prova dell'accertamento di cui agli art. 29 e 31 comma 2° della vigente legge urbanistica;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune, da sottoporre comunque all'esame della Commissione Edilizia;
- c) le opere e le installazioni della segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione al codice della strada;
- d) le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino modifiche dei fabbricati e comunque non interessino gli edifici tutelati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089;
- e) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- f) opere necessarie all'usuale sfruttamento dell'agricoltura.

Art. 4

Progettisti e costruttori

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

I predetti professionisti devono essere iscritti agli albi professionali.

Il costruttore specialmente per quanto riguarda le strutture in c.a. deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente all'esecuzione delle opere.

./.

Art. 5

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 le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista.

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

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

La domanda di licenza edilizia deve essere corredata da:

- 1) - Modello-questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno (allegato A), contenente i dati di base necessari alla progettazione, quale, quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
- 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 indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;

- 4) - documentazione fotografica dello stato di fatto;
- 5) - planimetria in rapporto non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, dell'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circoscriventi, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc.), le recinzioni gli ingressi e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante sia esso pubblico che privato;
- 6) - disegno normale in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con indicazione di:
 - destinazione ed uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse)
 - indicazione dei rapporti di illuminazione;
 - ingombri degli apparecchi igienici 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, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante, nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti d'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 rappresentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

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

- 7) - disegni quotati, normalmente 1:100, di sezioni della opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli spazi pubblici. 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, altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera.
- 8) - disegni a semplice contorno, normale nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente ed il progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati

./.

i disegni dei prospetti devono comprendere quelli delle facciate aderenti.

I prospetti devono riportare le indicazioni delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e del 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, di prospetto in scala non inferiore a 1:20 in corrispondenza dei piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

Analoghi particolari per recinzioni, cancelli sistemazione a terra;

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

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

- 12) - disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendano conservare, con campitura grigia le murature che si intendano demolire.

Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente n° 6) devono essere analogamente indicate con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle demolite e con campitura

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

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

13) - relazione illustrativa;

14) - nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

15) - nullaosta ove richiesto, della Soprintendenza ai Monumenti;

16) - autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dei 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 richiede l'autorizzazione.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 11 - e 12 devono essere uniti in un'unica tavola di altezza non superiore a cm. 93 e della larghezza necessaria; tale tavola dovrà essere presentata in copie riprodotte, piegate secondo il formato UNI, delle quali una bollata a norma di Legge. Tutte le tavole di cui al precedente e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie 4 (quattro) copie; per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie n° 5 (cinque) copie.

./.

Art. 6

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 aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

Art. 7

Procedura per l'esame dei progetti e pareri

Le domande di licenza edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Qualora sia necessario, durante l'iter dell'esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica, protocollata con nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter alla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.

Qualora si renda necessario richiedere una ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 (novanta) giorni.

Scaduto inutilmente tale periodo di tempo la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;
- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;

- dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente Regolamento Edilizio per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano-altimetriche, allineamenti, distanze ecc.) per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature od a altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'assistenza delle opere di urbanizzazione primaria e del relativo impegno di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza;
- della Commissione Edilizia per parere di competenza.

Per le aree di edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti Comunali, Provinciali o Statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.

CAPO III - COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO -

Art. 8

Commissione Edilizia - Composizione (Membri di diritto)

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, composta;

- 1) - dal Sindaco o da un assessore da lui delegato che la presiede;
- 2) - dall'Assessore ai LL.PP. o da un Consigliere suo delegato;
- 3) - dall'Ufficiale Sanitario o da un suo delegato;
- 4) - da un rappresentante dell'E.P.T.

Membri elettivi

- 1) - da tre nominati dal Consiglio Comunale scelti tra persone che abbiano una competenza tecnica, estetica,

amministrativa in materia edilizia, di cui: almeno uno laureato in architettura o ingegneria ed almeno un rappresentante del collegio dei Geometri o dei Periti Edili, regolarmente iscritti ai propri albi professionali.

Esercita le funzioni di segretario della commissione e di relatore del parere dell'Ufficio Tecnico, senza diritto di voto, un tecnico del Comune, all'uopo designato dal Sindaco.

I commissari di nomina consigliere durano in carica 2 (due) anni e possono essere rieletti.

Il Commissario di nomina Consigliere che cessa dallo ufficio prima della scadenza del biennio viene sostituito sempre mediante nomina consigliere ed il sostituto resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

I Commissari di nomina Consigliere decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

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

Art. 9

Compiti della Commissione Edilizia

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) - sull'interpretazione e sull'eventuale proposta di modifica del presente Regolamento;
- b) - sul progetto dei piani regolatori generali, sui piani particolareggiati di esecuzione, sui progetti dei programmi di fabbricazione e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;

- c) - sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare particolari caratteri;
- d) - sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
- e) - sulle opere pubbliche del Comune;
- f) - in particolare su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna o di rivestimento e colore di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano;
- g) - sul rinnovo di licenze edilizie.

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

Art. 10

Adunanze della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza Municipale ordinariamente una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario, per rispettare il termine dei 60 (sessanta) gg. per l'evasione delle pratiche.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà dei membri oltre che il Presidente.

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

Il Presidente designa tra i Commissari di volta in volta i

./.

relatori 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 o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

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

I processi verbali dell'adunanza sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e l'eventuale dichiarazione di voto del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommarariamente 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 in volta designato.

Art. 11

Determinazioni del Sindaco sulla domanda

Il rilascio della licenza è subordinato all'esistenza di opere di urbanizzazione primaria o dalla 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'impegno del lottizzante all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

La licenza non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni a servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione dei 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 a analoghe previdenze;
- ricevuta della avvenuta denuncia alla Prefettura delle opere in cemento armato.
- copia comunicazione al N.C.E.U.

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 di terzi.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) gg. 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 l'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 in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di licenza deve

essere notificata all'interessato entro e non oltre i 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

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

Art. 12

Titolare della licenza edilizia e variazioni

La licenza edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della licenza possono chiedere la variazione della licenza ed il Sindaco una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decorrenza previsti per la licenza originaria.

Art. 13

Validità, decadenza della licenza edilizia

La licenza edilizia ha validità di mesi 12 (dodici), qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati lo interessato, entro lo stesso termine predetto, può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

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

La decadenza della licenza si verifica quando le opere di cui alle lettere d) - e) - f) - g) - h) - i) - l) - m) -

n) - p) - q) - r) - s) del precedente art. 2 non siano ultimate nel termine di 18 (diciotto) mesi consecutivi dalla data di inizio, e quelle di cui alle lettere b) - c) del precitato art. 2 non siano ultimate nel termine di 36 (trentasei) mesi consecutivi dalla data di inizio, salvo diversa prescrizione speciale da fissarsi in sede di rilascio della licenza.

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

Art. 14

Varianti al progetto

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

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza per il progetto originario. La presentazione di variante è ammessa anche in corso di opera; in questo caso qualora entro 60 (sessanta) gg. 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 alla esplicita rinuncia alla variante stessa.

CAPO IV - ESECUZIONE DELLA LICENZA

Art. 15

Inizio dei lavori, punti di linea e di livello. Attacchi fognature ed 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) gg. dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora la Amministrazione e trascorsi altri 60 (sessanta) gg. potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

I lavori si dicono iniziati allorchè le prime operazioni effettive siano state intraprese in cantiere, dopo la preparazione e definizione dei disegni esecutivi. Per esempio la messa a punto del cantiere, l'avvio in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione.

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

Art. 16

Direttore dei lavori e costruttore

Il titolare della licenza edilizia, prima di dare inizio al

le opere deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonchè 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 dello incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variante successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra. Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori, abilitato all'esercizio della professione, 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. 17

Ordine di cantiere

Il cantiere in zona abitata prospiciente o 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, diurno (bande bianche e rosse) e notturno (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni dell'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera e del nome e cognome del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in c.a. del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservate la licenza edilizia e

./.

la copia dei disegni approvati, a disposizione della Auto
rità Comunale e Statale.

Art. 18

Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'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 al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimenta
zione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

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

Art. 19

Visite di controllo: termini e modalità

Il titolare di licenza edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamento, sopraelevazioni, ricostruzione parziale di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea a livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio ri

spetto a quella di progetto.

- 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:
- all'inizio dei lavori;
 - alla fine dei lavori.

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

- 7 (sette) giorni per l'inizio lavori;
- 20 (venti) giorni per la copertura dell'edificio;
- 30 (trenta)giorni per la fine 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, nella licenza e dilizia , fissate.

Art. 20

Norme particolari per i cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:

- norme di prevenzione infortuni e di sicurezza nelle opere provvigionali, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica e di combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;

- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici, durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

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

CAPO V - AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Art. 21

Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità

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

Art. 22

Domanda e procedura per l'autorizzazione

Il titolare della licenza edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o 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.

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte dell'Ufficiale Tecnico Comunale e da parte dell'Ufficiale Sanitario.

La domanda deve essere corredata da licenza d'uso per il c.a.

Il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'agente dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo apposita comunicazione e potranno essere presenti.

L'Ufficio Tecnico Comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; l'Ufficiale Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti a norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno di cause di insalubrità.

L'autorizzazione di abitabilità, viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della licenza abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE.
IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DI-
VERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZ-
ZAZIONE -

CAPO I - ELEMENTI DI ABITABILITA'

Art. 23

Classificazione dei locali

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

- A. 1 - Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazioni sia individuale che collettiva;
- Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
- A. 2 - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- A. 3 - Laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di cura e ospedalieri;
- Officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
 - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengano effettuate riparazioni, lavaggio, controlli, vendite;
 - magazzini, deposito o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
- A. 4 - Aule scolastiche.

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

- S. 1 - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazioni individuale o collettiva 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;
e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
f) lavanderia stenditoi e legnaie;
- S. 3 - a) disimpegni inferiori a 10 mq.
b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.
c) vani scala colleganti solo due piani;
d) sale macchine con funzionamento automatico; salvo le particolari norme degli Enti preposti per la sorveglianza di impianto e gestione.

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

Art. 24

Carattere dei locali

Tutti i locali di categoria "A" devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici delle finestre ed il pavimento non deve essere inferiore ad 1/8.

Le altezze minime misurate tra il pavimento finito ed il soffitto dei locali di tipo "A" e "S" di cui agli articoli precedenti, salvo maggiori altezze fissate per legge in regolamenti speciali, sono:

./.

Le distanze minime fra le pareti fonteggianti del cavedio dovranno consentire d'inscrivere un cerchio di almeno mt. 3,50 di diametro.

Art. 25

Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopra indicati, e con un minimo assoluto di mt. 1,80 per i locali di cat. A).

Art. 26

Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di categoria A1 - A2 - A3 - A4 - ed S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 o S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A, 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. 27

Piani seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio, possono essere utilizzati per destinazione di categoria A2 - A3 - purchè: l'altezza netta sia non inferiore a mt. 3,00, la quota del soffitto sia in media mt. 1,20 più alta della quota del

marciapiede: esista un'intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari al terzo della sua altezza; il pavimento; posi su un vespaio aerato e falda freatica a quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al disotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 28.

Sottotetti

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento alle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i mt. 2,00, lucernari di illuminazione, di superficie maggiore di mq. 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili a condizione che l'altezza media sia non inferiore ai mt. 2,40 e che le eventuali intercapedini di isolamento che devono avere un'altezza media non superiore a mt. 0,50 siano inaccessibili. In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensore - lavanderie - stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al n° degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni maggiori di quelle sopradette.

Art. 29

Piani sotterranei

I sotterranei possono di norma essere adibiti soltanto a

locali di tipo S 2 - S 3.

Devono essere previsti di ventilazione naturale e difesi dall'umidità del sottosuolo mediante strati isolanti o in tercapedini (art. 34).

Ove vi possa essere permanenza anche temporanea di persone debbono sporgere dal suolo per almeno una quarta parte della loro altezza netta e essere illuminati direttamente (art. 27).

Sono comunque esclusi i locali di tipo A. Solo in casi particolari, per edifici a destinazione speciale, possono essere previsti locali privi di aereazione ed illuminazione naturale, purchè sia assicurata un'idonea illuminazione e aereazione artificiale.

In questi casi i progetti relativi alla illuminazione e ventilazione dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione del Comune allegando anche il progetto particolareggiato delle fognature adottate.

Art. 30

Impianti speciali

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

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinato al collaudo dell'impianto, effettuato dall'Uf

./.

ficiale Sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S) purchè esista 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.

CAPO II -- PARAMETRI EDILIZI E DISTANZA TRA I FABBRICATI

Art. 31

Parametri edilizi

SU = superficie utile.

La somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso le scale e i vani ascensori) fuori e dentro 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 dei balconi incassati.

SC = superficie coperta.

Area risultante dalla posizione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

HF = altezza delle fronti.

Ai fini della determinazione dei distacchi l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differen

za tra 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 quote:

- a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata al punto medio)
- b) bordo superiore della linea di gronda o media delle inclinazioni delle coperture.

H = altezza del fabbricato

Media dell'altezza delle varie fronti.

V = Volume.

La somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento).

Art. 32

Distanza tra i fabbricati

Le distanze minime tra i fabbricati nelle diverse zone del P.d.F. sono quelle prescritte nelle norme di attuazione del P.d.F.

CAPO III - PRESCRIZIONI IGIENICHE ED EDILIZIE

Art. 33

Salubrità del terreno

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che abbia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio

./.

è umido od esposto all'azione delle acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 34

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dalla umidità del suolo.

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

Per i locali di categoria A2 - A3 - A4 - può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare a 30 cm. sul piano di campagna oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente articolo 27.

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 categoria A1 e S1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 35

Isolamento termico

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti i locali di categoria A ed S1, debbono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mat-

toni pieni di due teste, intonacato da ambo le parti.
($K = 1,4$).

Anche i tratti di soffitto e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza analoga. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari a un muro di mattoni pieni di una testa intonacato da ambe le parti ($k = 2,2$).

Art. 36

Isolamento fonico

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

a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazione a più alloggi.

I solai devono essere costituiti con materiale e spessore tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio non percepibile in normali condizioni d'uso.

b) pareti interne (tramezzi).

Le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio, pari a quello di un muro di mattoni pieni di 12 cm.

c) pareti esterne.

Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico almeno pari a quello di un muro di mattoni pieni da 25 cm.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere dotati tutti gli accorgimenti necessari

(quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumore (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione in sede di controllo per l'agibilità dei locali, l'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 dovrebbero esservi rampe careggiabili con pendenza superiore al 5%.

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

Art. 37

Cucine in nicchia

In alloggi di superficie netta fino a mq. 100 possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura massima di mc. 15, purchè aprentesi su altro locale regolamentare di almeno 27 mc. (complessivamente mc. 42) e purchè non esista né parete né infisso tra i due locali, e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. di sezione.

Art. 38

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, quando sussista l'impegno di eseguire la rete di fognatura, in fosse settiche a carattere provvisorio scaricantesi in pozzi perdenti di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste almeno a 1 m. dal perimetro dell'edificio e 10 m. da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aereazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa, a mezzo di pozzi perdenti oppure di canalizzazione scoperte verso la campagna; queste 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 dal Comune.

Art. 39

Impianti minimi

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di W.C., bidet, lavabo, doccia o vasca, da bagno, e lavello a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna fumaria.

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

I W.C. inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art. 40

Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua

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 rifornimento in ogni alloggio.

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

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alla prescrizione contenuta nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore ai m. 15 devono essere dotati di apparecchio di sollevamento dell'acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto comunale.

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

Art. 41

Camere oscure - Impianti termici

Camere oscure e laboratori scientifici ed autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacua-

zione, così da assicurare almeno cinque ricambi di aria al l'ora.

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

Art. 42

Rete di distribuzione di energia elettrica

In tutte le zone è obbligatorio l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Qualora questa non esista o non sia tecnicamente possibile l'allacciamento, dovranno essere preposte apparecchiature sostitutive.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica deve essere progettata e attuata secondo le norme vigenti in materia.

Il progetto di illuminazione pubblica deve essere esteso a tutte le aree di uso pubblico e deve precisare le modalità di allacciamento alla rete esistente della Società erigatrice ed indicare le eventuali cabine di trasformazione.

Art. 43

Impianti di illuminazione pubblica

Gli impianti di illuminazione delle aree pubbliche e aperte al pubblico e le strade, risponderanno in generale alle raccomandazioni della C.I.E. (Commission International pour l'eclairiage) nonchè alle norme impiantistiche del C.E.I. (Comitato elettronico Italiano). In particolare la illuminazione delle strade sarà effettuata deponendo de-

./.

gli apparecchi a palo su un solo lato della strada, (in corrispondenza delle curve lato esterno) e integrando eventualmente sul lato opposto in corrispondenza di punti singolari (attraversamenti pedonali, incroci, gallerie, ecc.); i pali saranno disposti ad una distanza di almeno 2 mt. dal bordo della sede stradale veicolare .

Nelle zone A e nelle strade degli abitati esistenti con distacco tra fabbricati inferiori al prescritto, l'illuminazione sarà realizzata con apparecchi sporgenti a mensola dalle pareti delle case.

In ogni caso si dovrà tendere a ridurre, compatibilmente con le esigenze tecniche; il numero dei centri luminosi e soprattutto dei sostegni, specialmente negli spazi aperti e nei grandi piazzali, negli svincoli ed incroci affinché durante il giorno l'impianto possa risultare poco visibile e integrarsi con l'ambiente circostante.

Per l'estetica notturna degli impianti, saranno curati allineamenti e orientamenti dei centri luminosi.

CAPO IV - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 44

Copertura

Gli edifici di altezza superiore a mt. 13,00 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra i garages, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, devono essere in C.A. o se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta in c.a. di almeno 4 cm. di spessore.

./.

Art. 45

Pareti divisorie

Sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile. Sono consentite le pareti divisorie mobili aventi carattere di infisso.

Art. 46

Scale e ascensori

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in c.a. o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamigliari 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 sempre essere in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m. 1,20.

Tale larghezza se il fabbricato non sia servito da ascensore deve essere aumentata di 10 cm. ogni due piani serviti, oltre ai piani due. Ogni scala può servire ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

Sono consentite scale interne a pozzo soltanto in edifici di altezza non superiore ai m. 14,00.

Art. 47

Canne fumarie

Le canne fumarie devono essere costruite di materiale idoneo, resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente

./.

stuccato nei giunti.

Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolati le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con vani ascensore.

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

Art. 48

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 preposto.

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

CAPO V - PRESCRIZIONI VARIE

Art. 49

Decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni a carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, ed i cavi telefonici, di apparecchi per l'illuminazione stradale, le antenne Radio e T.V. devono essere previsti e realiz-

./.

zati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

Art. 50

Manutenzione

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle Aziende, e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art. 51

Tabelle stradali e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per cause loro imputabili.

Art. 52

Tende

Le tende mobili da collocarsi davanti alle vetrine dei negozi a riparo del sole, devono essere munite di armatura mobile, ed il loro limite inferiore non potrà trovarsi al-

l'altezza minore di mt. 2,00 dal suolo.

Le tende non debbono avere sporgenza superiore ad un sesto della larghezza delle vie; la sporgenza non può superare la larghezza del marciapiede diminuita di 20 cm.

Sporgenze speciali, da stabilirsi di volta in volta dal Comune possono essere consentite per i tratti di suolo pubblico occupati dai pubblici servizi.

Sono vietate le tende nelle strade prive di marciapiede. Nei vani dei portici possono eccezionalmente essere permesse tende scendenti verticalmente quando non sia possibile il collocamento di tende munite di armatura mobile con modalità di volta in volta fissate dal Comune.

Art. 53

Indicatori e apparecchi relativi ai 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 a loro imputabili.

Art. 54

Uscite dalle autorimesse e rampe

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite delle autorimesse deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 m. misurata fra gli stipiti più vicini.

La medesima distanza deve intercorrere qualora sussistano uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema ecc.)

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita delle autorimesse è costituita da rampe, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico di transito deve essere previsto un tratto piano, pari almeno a mt. 3,00 di lunghezza.

Art. 55

Zoccolature

Le parti basamentali delle fasce degli edifici devono rappresentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito, circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 56

Elementi aggettanti

Nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su qualsiasi passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti, infissi con aperture verso l'esterno questi devono opportunamente arretrarsi. Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto della altezza effettiva di m. 4,00 dal marciapiede rialzato, oltre i m. 1,00 di larghezza e purchè non superi la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di m. 4,50. Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a mt. 3,00 dal confine, con una sporgenza massima di 1/20 della differenza tra i fabbricati prospicienti; i balconi potranno avere una sporgenza massima pari a 1/10

della distanza fra i fabbricati prospicienti.

Art. 57

Intercapedini

Fuori degli allineamenti dei fabbricati, in adiacenza degli stessi ed al di sotto dei marciapiedi, può essere consentita ai proprietari frontisti la formazione di intercapedini. Dette intercapedini debbono avere larghezza netta ed altezza libera interna da consentire la manutenzione e l'ispezione, e debbono essere illuminate da lucernari a superficie antisdrucchiolevole e ventilate a mezzo di griglie collocate nella zona di marciapiede attiguo al fabbricato o preferibilmente nello zoccolo del fabbricato stesso. La loro costruzione, la cui spesa e manutenzione ricade a totale carico del proprietario, può essere autorizzata su regolare domanda corredata da apposito progetto.

L'uso di intercapedini è impegnativamente e gratuitamente esteso sia al Comune, sia agli Enti o Società esercenti pubblici servizi, i quali possono disporre per il passaggio di cavi tubazioni con le modalità e condizioni stabilite dal Comune.

Qualora le intercapedini per essere aperte al pubblico transito assumono carattere di strada, dovranno avere una larghezza di ml. 9,00 e per quanto riguarda la loro sistemazione, manutenzione ecc. il proprietario, dovrà attenersi alle norme fissate per l'apertura di nuove strade. Nelle distanze tra i fabbricati sono da considerarsi le norme di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444".

Art. 58

Coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'edifi

cio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati nella rete di fognatura. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di mt. 2,00

Art. 59

Recinzioni

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

Le aree devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

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

Art. 60

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 debbono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 61

Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i por-

./.

tici, 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 le aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici posti ad una quota inferiore con dislivello maggiore di cm. 50.

Art. 62

Sistemazione muri ciechi

Quando per l'arretramento di una costruzione degli allineamenti stradali o per qualsiasi altra causa un muro divisorio o comunque cieco abbia a rendersi visibile anche solo in parte dal suolo pubblico, esso deve essere opportunamente sistemato per tutta la sua altezza, con relativi eventuali risvolti di gronda e di tetto, in materia decorosa ed architettonicamente accettabile, sia nel suo disegno che nei materiali, il tutto da eseguirsi contemporaneamente alle opere determinanti allo scoprimento del muro ed a totale spese dell'autore.

Art. 63

Zone verdi e parchi

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

Art. 64

Depositi di materiali

I depositi di materiali alla rinfusa o accatastati, visi-

bili dalle strade o dagli spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali.

Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica o privata.

Art. 65

Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I nuovi fabbricati 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 ed aereazione direttamente dall'esterno.

Art. 66

Cassette per corrispondenza

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

CAPO VI - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 67

Norme generali

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie, nel territorio Comunale sono disciplinate dal P.d.F. e sono esercitate nel

rispettivo rispetto dell'eventuale Piano Regolatore Intercomunale.

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

Art. 68

Norme particolari

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

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

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

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

Art. 69

Aree scoperte

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

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificia

le ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

Art. 70

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

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

Art. 71

Protezione dell'ambiente

L'attività edilizia negli ambienti aventi carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale è consentita esclusivamente per opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni dei volumi.

Le aree libere sono inedificabili.

CAPO VII - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art. 72

Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Gli edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati

./.

per uso industriale e commerciale, autorimesse, officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi merci, impianti sportivi ecc. sottostanno oltre che alle norme previste dal presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 73

Locali per allevamento e ricovero animali

I locali per allevamento e ricovero 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 nelle leggi particolari relative.

Art. 74

Impianti per lavori insalubri

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

TITOLO III - LOTTIZZAZIONI DI
AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I - DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE -
ESECUZIONE -

Art. 75

Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

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

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

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) - Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) - Planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) - Profili altimetrici dei fabbricati in scala 1:500;
- 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 (strade, spazi di sosta o parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

- 6) - Tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto, e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 7) - Norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze erboree da impiantare nelle aree verdi.
- 8) - Relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 9) - Estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 10) - Planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti di proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo, previste dal P.d.F.
- 11) - Proposta di convenzione

La presentazione dei documenti di cui ai n° 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 25,00 mt.

La presentazione dei documenti di cui al predetto n. 4 è facoltativa ma può essere richiesta dal Sindaco, su conforme parere della commissione edilizia, nei casi che rivestono particolare importanza.

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

Art. 76

Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) - la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 Legge 29 SETTEMBRE 1964 n° 847) e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativi alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) - il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) - l'impegno di effettuare a titolo di cauzione, un deposito in danaro o mediante polizza fideiussoria, presso il Tesoriere Comunale vincolato a favore del Comune un valore pari al 30% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) - l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e, su richiesta del Comune quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai servizi pubblici.
- f) - rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 10 delle Norme di Attuazione.

Art. 77

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

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

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

Art. 78

Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione presenti delle difficoltà rispetto alle norme previste per la zona dal P.d.F., respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente n. 3 (tre) delle copie e dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone alla 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 nullaosta del Provveditorato alle Opere Pubbliche a norma dell'art. 28 della vigente legge urbanistica.

Intervenuto detto "nullaosta" nonchè l'approvazione della Delibera Consiliare, a norma dell'art. 41 octies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, si procede alla stipula della convenzione che resta esecutoria dal Prefetto, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

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

Art. 79

Validità della autorizzazione delle lottizzazioni

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

Art. 80

Opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono tutte quelle espressamente previste dal P.d.F. e nelle relative Norme di Attuazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, e quelli delle opere di urbanizzazione secondaria, o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati come previsto all'art. 2 del presente Regolamento.

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

Art. 81

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. 82

Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco 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. 83

Licenze edilizie nella lottizzazione

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

TITOLO IV -- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 84

Opere già autorizzate

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

Art. 85

Occupazione del suolo pubblico

Tutte le autorizzazioni e le concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate od 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. 86

Depositi di materiali nelle zone residenziali

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 2 (due) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 87

Canne fumarie

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che la-

sciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 88

Antenne Radio e T.V.

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di 5 antenne per radio e per televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 89

Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie ecc.

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati al precedente articolo 71, 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.

CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 90

Deroghe

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del P.d.F. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nullaosta 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. 11 del presente Regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nullaosta predetti.

Art. 91

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. 92

Controlli e repressioni abusi

Ai sensi dell'art. 32 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 la rimessa in ripristino. 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 licenza edilizia o proseguiti dopo la precisata 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 possano 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 ad esse dipendenti, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 29 della Legge 17 Agosto 1942 n. 1550.

Art. 93

Sanzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli art. 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934 n. 383.

L'inosservanza alle norme igienico-edilizie è punibile con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. 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 Legge 17 agosto 1942 n. 1150, sostituito dall'art. 13 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, si applica:

- a) - l'ammenda fino a £. 1.000.000.= (un milione) per la inosservanza alle norme, prescrizioni e modalità previste nell'art. 32, primo comma, legge 17 agosto 1942 n. 1150;
- b) - l'arresto fino a 6 (sei) mesi e l'ammenda fino a

£. 2.000.000.= (duemilioni) nei casi di inizio lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 della legge stessa.

Qualora non sia possibile alla restituzione in pristino, ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto di questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Tale disposizione è applicabile anche nel caso di annullamento della licenza.

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza licenza edilizia o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata ai sensi dell'art. 41/ter della legge 17 agosto 1942 n° 1150, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti norme, né di contributo o di altre provvidenze dello Stato o di altri Enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singole unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico.

Art. 94

Entrata in vigore del Regolamento

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

APPROVAZIONI E PUBBLICAZIONI

- 1) - Adottato dal C.C. con deliberazione n. 29 del 20.4.1970 e n. 94 del 17.11.70;
- 2) - Pubblicato all'Albo Pretorio il 25.4.1970
- 3) - Approvato dalla Giunta Provinciale Amministrativa con deliberazione n. 13411/2/25/18/6121 div. Q del 12.12.1970;
- 4) - Approvato dal Provveditorato alle OO.PP. il 26.6.1971 N. 14895 Urb - sub - condizione accettazione delle osservazioni con delibera C.C. n. 2 del 28.1.1972;
- 5) - Pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 23.2.1972
al 9.3.1972
- 6) - Entrato in vigore il giorno 10.3.1972.

ooooOoooo