

I N D I C E

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Oggetto del regolamento

Art. 1 - Oggetto del regolamento	Pag. 1
--	--------

CAPO II - Autorizzazioni

Art. 2 - opere soggette a concessione	" 1
Art. 3 - opere non soggette a concessione	" 3
Art. 4 - progettisti e costruttori	" 3
Art. 5 - domanda di concessione edilizia e allegati a corredo della domanda	" 4
Art. 6 - procedura per la presentazione della domanda	" 8
Art. 7 - procedura per l'esame dei progetti e pareri	" 8

CAPO III - Commissione edilizia e determinazione del Sindaco

Art. 8 - commissione edilizia - composizione	" 10
Art. 9 - compiti della Commissione Edilizia	" 11
Art. 10 - adunanze della Commissione Edilizia	" 12
Art. 11 - determinazione del Sindaco sulla domanda	" 13
Art. 12 - titolare della concessione edilizia e variazioni	" 14
Art. 13 - varianti al progetto	" 15
Art. 14 - durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione di costruzione	" 15

CAPO IV - Esecuzione della concessione

Art. 15 - inizio dei lavori - punti di linea e di livello - attacchi fognature e acquedotto	" 16
Art. 16 - direttore dei lavori e costruttore	" 16
Art. 17 - visite di controllo termini e modalità	" 17

CAPO V - Autorizzazioni di abilità e di agibilità

Art. 18 - opere soggette all'autorizzazione di abitabilità e di agibilità	" 18
--	------

Art.19 - domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità	pag. 18
--	---------

TITOLO SECONDO
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I - Caratteristiche di urbanizzazione

Art.20 - generalità	" 20
Art.21 - parcheggi - autorimesse	" 20
Art.22 - protezione dell'ambiente	" 21
Art.23 - protezione del verde	" 21
Art.24 - potenziamento del verde	" 22
Art.25 - costruzioni su terreni in pendenza	" 22
Art.26 - aree scoperte - recinzioni	" 23
Art.27 - maeciapiedi e porticati	" 23

CAPO II -Lottizzazioni di aree a scopo edificatorio

Art.28 - domanda di lottizzazione e documento acorredo	" 24
Art.29 - proposta di convenzione	" 25
Art.30 - oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per la urbaniz- zazione secondaria	" 26
Art.31 - procedura per l'autorizzazione della lottizzazione	" 27
Art.32 - validità dell'autorizzazione della lottizzazione	" 27
Art.33 - opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi - progetti relativi - esecuzioni - controlli	" 28
Art.34 - penalità per l'inadempienza da parte del lottizzante	" 28
Art.35 - svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione	" 29

Art. 36 - concessione nelle lottizzazioni	pag. 29
Art. 37 - compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione	" 29

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I - Aspetto dei fabbricati e arredo urbano

Art. 38 - campionature	" 31
Art. 39 - aspetto e manutenzione degli edifici - aggetti e sporgenze	" 31
Art. 40 - arredo urbano	" 33

CAPO II - Norme igienico - edilizie

Art. 41 - classificazione dei locali	" 36
Art. 42 - caratteristiche dei locali	" 37
Art. 43 - impianti speciali	" 39
Art. 44 - soffitti inclinati	" 40
Art. 45 - classificazione dei piani	" 40
Art. 46 - piani interrati	" 40
Art. 47 - piani seminterrati	" 41
Art. 48 - sottotetti	" 41
Art. 49 - coperture	" 41
Art. 50 - parametri edilizi	" 42
Art. 51 - distanza tra i fabbricati - inclinata	" 44
Art. 52 - strutture in aggetto parapetti e strutture verticali	" 45
Art. 53 - fronti contigue - fabbricati con spigoli ravvicinati	" 45
Art. 54 - distacchi brevi	" 46
Art. 55 - spazi interni agli edifici	" 47
Art. 56 - salubrità del terreno	" 47
Art. 57 - isolamento dell'umidità	" 48
Art. 58 - isolamento termico	" 48

Art.59 - isolamento fonico	pag. 48
Art.60 - convogliamento acque luride - fognature	" 50
Art.61 - impianti minimi	" 52
Art.62 - rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua	" 52
Art.63 - camere oscure - impianti termici	" 53
Art.64 - zoccolature	" 53
Art.65 - fabbricati in zona rurale	" 53
Art.66 - migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	" 54
Art.67 - edifici ed impianti con destinazioni particolari	" 55
Art.68 - impianti per lavorazioni insalubri	" 55

CAPO III - Norme antincendio

Art.69 - strutture	" 55
Art.70 - pareti divisorie	" 56
Art.71 - scale e ascensori	" 56
Art.72 - canne fumarie	" 57
Art.73 - rinvio a leggi particolari	" 57

CAPO IV - Norme relative alle aree scoperte

Art.74 - manutenzione delle aree	" 58
Art.75 - depositi di materiali su aree scoperte	" 58

CAPO V - Norme di buona costruzione

Art.76 - stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	" 58
Art.77 - stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	" 59

CAPO VI - Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

Art.78 - occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico	" 59
Art.79 - rinvenimento e scoperte	" 60

Art.80 - uso di scarichi e di acque pubbliche pag. 61

CAPO VII - Garanzia della pubblica incolumità

Art.81 - segnalazione recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	"	62
Art.82 - ponti e scale di servizio	"	63
Art.83 - scarichi di materiali - demolizioni - nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	"	64
Art.84 - responsabilità degli esecutori di opere	"	64
Art.85 - rimozione delle recinzioni	"	65

TITOLO QUARTO

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - Disposizioni finali

Art.86 - deroghe	"	66
Art.87 - adeguamento delle costruzioni preesistenti	"	66
Art.88 - controlli e repressioni abusi	"	67
Art.89 - sanzioni	"	67
Art.90 - entrata in vigore del regolamento	"	68

CAPO II - Disposizioni transitorie

Art.91 - opere già autorizzate	"	68
Art.92 - occupazione di suolo pubblico	"	68
Art.93 - depositi di materiale nelle zone residenziali	"	69

TITOLO QUINTO

ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPO I - Regolamento per la tutela degli alberi

Art.94 - oggetto del regolamento	"	70
Art.95 - casi di autorizzazione	"	70

Art.96 - deroghe	pag.	71
Art.97 - sanzioni	"	72
Art.98 - sanzioni aggiuntive	"	72
Art.99 - fondo destinato a reimpianto arboreo	"	72
Art.100- accertamento delle trasgressioni	"	73
Art.101- prescrizioni per l'uso del fuoco	"	73

CAPO II - Regolamenti per attività di scavi o reinterni

Art.102- oggetto del regolamento	"	73
Art.103- tipi di cave	"	74
Art.104- condizioni di tutela paesaggistica e ambientale	"	74
Art.105- domanda di autorizzazione	"	74
Art.106- documenti acorredo	"	75
Art.107- condizioni per l'autorizzazione	"	75
Art.108 - inizio e sospensione dei lavori	"	76
Art.109- controlli	"	76
Art.110- materiali di risulta	"	76
Art.111- obbligo di recinzione	"	76
Art.112- responsabilità dell'imprenditore	"	77
Art.113- norme finali	"	77
Art.114- caso di revoca	"	77

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 territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune sono disciplinate dal presente Regolamento, ove non previsto dal presente regolamento si rimanda alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n.765, nonché dalla legge n.20 del 28.1.1977 e dalle altre leggi vigenti e applicabili in materia.

CAPO II
CONCESSIONE PER ATTIVITA' O TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 2 - Opere soggette a concessione

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

In particolare sono soggette ad autorizzazione :

- a) lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, sovraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- e) trasformazioni alla distribuzione interna, restauro, riattamento di fabbricati;
- f) modifiche di destinazioni d'uso ;
- g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- h) demolizioni ;
- i) costruzione, restauro e modifica, demolizione e ricostruzione di: muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- l) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati ingegnere, 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 stradali o su aree pubbliche;
- p) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli od affissi pubblicitari od indicatori, lumi memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie in luoghi pubblici, aperti o prospettanti luoghi pubblici;
- q) esecuzione di manutenzione straordinaria, di cui si intende la sostituzione o rifacimento di elementi strutturali necessari a causa della effettuazione di tali opere;
- r) installazione di condutture elettriche, telefoniche di gas ecc. sia da parte di privati che di Società concessionaria, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;

- s) rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura di edifici;
- t) depositi di materiali su aree scoperte;
- u) opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni Statali.

Art. 3) - Opere non soggette a concessione

Non sono soggette alla autorizzazione :

- a) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni Statali. Tali amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dello accertamento di cui all'art. 29 e 31 comma 2° della vigente legge urbanistica;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- d) le opere di ordinaria manutenzione, intese come riparazione senza sostituzione degli elementi di finitura per eliminare il normale degrado fisico degli edifici non tutelati dalla legge 1 giugno 1939 n° 1089;
- e) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco.

Art. 4) - Progettisti e costruttori

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

I predetti professionisti devono essere iscritti negli Albi Professionali.

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

delle opere.

Art. 5) - Domanda di concessione edilizia e allegati a corredo della domanda

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

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

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

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

La domanda di concessione deve essere corredata da :

- 1) modello-questionario, statistico, accompagnato da scheda del terreno , contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indice 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 sei mesi;
- 3) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1/500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 m 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 altro eventuale particolare di rilievo;

- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto;
- 5) planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata.

In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circosvicine, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali lavorazione allo scoperto, giardini ecc.) le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

- 6) disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di :
- destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
 - indicazione dei rapporti di illuminazione;
 - ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
 - ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
 - strutture portanti (C.A., acciai, murature, ecc.);
 - nella pianta degli spazi aperti, pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordature tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
 - i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari ecc.

6)

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

- 7) disegni quotati, normalmente, in rapporto 1:100 di sezioni della opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive della opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera, e alla dimostrazione grafica e numerica dell'inclinata di cui all'art. 51;
- 8) disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con la indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore. Analoghi particolari per recinzioni cancelli e sistemazione a terra;
- 9) disegni, asemplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere presentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle apert

ture e dei relativi infissi, dei materiali, impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

- 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 chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;
- 11) rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;
- 12) disegni in scala minima 1:100 indicanti : senza campitura le murature che si intendono demolire.
Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 5) devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle demolite e con campitura nera quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino.
I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;
- 13) relazione illustrativa;
- 14) nulla osta del comitato provinciale dei Vigili del Fuoco;
- 15) nulla osta, ove richiesto, della Sovrintendenza ai monumenti (legge 1089 del 1/6/1939) e dalla regione in zone vincolate ai sensi della legge 1497 (29/6/1939);
- 16) autorizzazione, ove nel caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dei cen-

tri abitati.

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

Gli elaborati di cui ai precedenti punti 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 11 - 12 devono essere riuniti in una tavola di altezza non superiore a 93 cm e della lunghezza 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 opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie tre copie; per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie almeno quattro copie.

Art. 6) - Procedura per la presentazione della domanda

La domanda di concessione 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 del ricevimento.

Art. 7) - Procedura per l'esame dei progetti e pareri sui progetti di massima

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

Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di

chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto, previacomunicazione scritta al titolo della domanda, e la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter della 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 giorni. Scaduto inutilmente tale periodo di tempo la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.

*non più possibile
D.L. 180/93*

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficio 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 - allineamento distanze, ecc.) per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;
- della Commissione Edilizia per parere di competenza.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.

**** → e quindi non anche semplici depositi di studi della natura e volume di cui parla l'art. 2 possono essere presentati

per le opere previste dall'art. 2 possono essere presentati preventivamente quando, all'epoca, al verificarsi della C.E. o all'inizio dei lavori.

progetti di massima allo scopo di ottenere un giudizio preliminare ed eventuali orientamenti particolari per la redazione del progetto definitivo.

CAPO III

COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO

Art. 8 - Commissione edilizia. - Composizione.

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, composta:
Membri di diritto.

- 1) dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato, che la presiede;
- 2) dal Tecnico Comunale;
- 3) dall'Ufficiale Sanitario o da un suo delegato;
- 4) dal Comandante del Corpo provinciale dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato;

Membri elettivi:

- 1) da N° 4 nominati dal Consiglio Comunale scelti tra le persone che abbiano una competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia edilizia ed urbanistica, di cui almeno uno laureato in architettura o ingegneria e un geometra.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto a voto, il Segretario Comunale o un suo delegato.

Commissari di nomina consiliare durano in carica 2 anni e possono essere rieletti.

Il commissario di nomina consiliare che cessi dall'ufficio prima della scadenza del biennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare ed il sostituto resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

I Commissari di nomina consiliare 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 contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Quando si debbono trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti, i quali non hanno diritto di voto.

Art. 9 - Compiti della Commissione Edilizia.

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) sui progetti dei piani regolatori generali, sui particolareggiati di esecuzione, sui progetti dei programmi di fabbricazione e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- c) sulle questioni di ambiente urbano e naturalè, onde salvaguardare e valorizzare peculiari 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 colori di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano;
- g) sul rinnovo di concessioni di costruzione;
- h) sui progetti di massima esprimendo un giudizio preliminare ed eventuali orientamenti particolari per la redazione del progetto definitivo.

La Commissione esprime parere sulle legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro, e sulla 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 ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà dei membri tra i quali il presidente o chi per lui.

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

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame. I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

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

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

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul rela-

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

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

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

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

- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti od analoghe provvidenze;
- ricevuta dell'avvenuta denuncia alla Prefettura delle opere in cemento armato;
- modulo di denuncia per l'imposta sull'incremento di valore delle aree fabbricabili ;
- modulo di segnalazione al nuovo Catasto Edilizio Urbano della nuova costruzione.

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

La concessione dovrà precisare: la destinazione urbanistica della zona ove sorgerà l'abitazione, la nominativa edilizia di detta zona e i dati metrici principali del progetto.

Il rilascio della concessione non esonera l'interessato dall'obbligo

di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Il rilascio della concessione va disposto in base alle norme vigenti al momento in cui la concessione viene emessa.

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

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

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali, della concessione di costruzione e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni o verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della concessione 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 concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Art. 12 - Titolare della concessione di costruzione e variazioni.

La concessione di costruzione 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 concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione 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 decadenza pre

visti per la concessione originaria.

Art. 13 - 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 previsti per il progetto originario.

La presentazione di variante è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

Art. 14 - Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione di costruzione.

La concessione di costruzione decade:

- 1) quanto risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito, senza che non sia stata data la prescritta comunicazione, come al successivo art. 16;
- 2) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetti alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione o esegua varianti al progetto

- approvato senza averne ottenuto nuova concessione;
- 4) quando, per l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche la concessione di costruzione si trovi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

CAPO IV
ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE.

Art. 15 - Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello.
Attacchi fognature e acquedotto.

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto ove questi esistano. Entro 10 giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 60 gg. potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare firmato dalle parti. In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Art. 16 - Direttore dei lavori e costruttore.

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

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

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

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

Art. 17 Visite di controllo: termini e modalità.

Il titolare della concessione nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevamenti, ricostruzioni anche parziale di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

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

In tutti gli altri casi il titolare della concessione 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 giorni per l'inizio dei lavori;
- 20 giorni per la copertura dell'edificio;

- 30 giorni per la fine dei lavori.

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

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

CAPO V

AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E AGIBILITA'

Art. 18 - Opere soggette ad autorizzazioni di abitabilità e di agibilità

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero animali, etc., 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. 19 - Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Il titolare della concessione di costruzione per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, quando i lavori sono 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'Ufficio Tecnico Comunale e da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo di 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 alle norme igieniche vigenti nonchè la presenza o meno di cause di insalubrità.

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

17

TITOLO II
DISCIPLINA URBANISTICA
CAPO I
CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 20 - Generalità

Le attività urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dalle cartografie, dalle tabelle e dalle norme costituenti lo strumento urbanistico e sono esercitate nel rispetto assoluto dell'eventuale Piano Regolatore Intercomunale.

La disciplina urbanistica si attua mediante l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

Art. 21 - Parcheggi - Autorimesse

Nelle nuove costruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a mq.1 ogni 20 mc. di costruzione. Spazi per parcheggio si intendono quelli necessari alla sosta, manovre ed accesso degli autoveicoli.

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

Gli elaborati tecnici di progetto dovranno contenere l'indicazione dei posti macchina, percorsi di accesso, spazi di manovra, rampe ecc. tenendo presente che le rampe dovranno essere raccordate con il piano orizzontale mediante una curva di raggio non inferiore a m.10,00 e che la pendenza sull'asse della rampa non dovrà superare il 25% per i tratti rettilinei e il 15%

per i tratti in curva.

Se l'uscita dell'automobile è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di uso pubblico deve essere previsto un tratto piano di almeno m.3,50 di lunghezza.

Art. 22 - Protezione dell'ambiente

Prima dell'approvazione dello strumento urbanistico l'attività edilizia negli agglomerati aventi carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale è consentito esclusivamente per opere di consolidamento e restauro, senza alterazione dei volumi.

Art. 23 - Protezione del verde

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 autorizzata.

L'utilizzazione edilizia di aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, deve avvenire solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti. Solo eccezionalmente, constatata l'impossibilità di utilizzare l'area come previsto dallo strumento urbanistico, può essere concessa l'autorizzazione all'abbattimento di piante ad alto fusto, previo impegno da parte del proprietario dell'area di mettere a dimora, per ognuna di queste, due alberi della altezza minima di m.4,00 e aventi le stesse caratteristiche di

quella abbattuta.

All'atto del rilascio dell'autorizzazione il proprietario dovrà avere esibita la ricevuta del versamento presso la Tesoreria Comunale di £.30.000 (trentamila) in liquidi o in titoli per ogni albero da abbattere. Tale somma sarà restituita, constatato l'attecchimento dei due alberi di sostituzione, entro 12 mesi dalla loro messa in opera.

Art. 24 - Potenziamento del verde

L'utilizzazione di aree a scopo residenziale deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, opportunamente distribuite, nella proporzione di almeno un albero dell'altezza minima di m.3,00 per ogni 100 mq. di area non edificata.

All'atto del rilascio della concessione edilizia il proprietario deve esibire la ricevuta del versamento presso la Tesoreria Comunale di £.10.000 (diecimila) in liquidi o in titoli per ogni albero da mettere a dimora. Tale somma sarà restituita, constatato l'attecchimento di detti alberi, entro 12 mesi dalla loro messa a dimora.

Art. 25 - Costruzioni su terreni in pendenza

Fatta eccezione per gli interventi urbanistici planovolumetrici, non è consentito di modificare la pendenza naturale del terreno intorno alle costruzioni con scavi di sbancamento, trincee, rampe ecc. al di sotto della quota media di campagna esistente nella parete a monte del fabbricato.

E' consentito sistemare il terreno con risalti non superiori a m.1,20 di altezza.

Le edificazioni su terreni con pendenza minore al 30%

può avvenire anche per intervento edilizio diretto, salvo che lo strumento urbanistico non disponga diversamente. Per terreni con pendenze superiori al 30% l'edificazione può avvenire esclusivamente mediante intervento urbanistico preventivo a carattere planovolumetrico.

Art. 26 - Aree scoperte - Recinzioni

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

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

Art. 27 - Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale.

I marciapiedi avranno dimensioni multiple di m.0,75 con minimo di m.1,50.

La larghezza utile dei porticati non deve essere inferiore a m.3,00 e l'altezza a m.3,50.

Oltre il filo esterno dei pilastri delimitanti il portico è obbligatoria la costruzione di un marciapiede della larghezza minima di m.0,75.

CAPO II

LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Art. 28 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

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

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli 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 la indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) planimetria di progetto in scala 1/500;
- 3) profili altimetrici in scala 1/500 dei fabbricati;
- 4) schemi planimetrici in scala 1/200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5) schemi planimetrici in scala 1/500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'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 edificabili, 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 recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- 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 delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dallo strumento urbanistico;
- 11) proposta di convenzione.

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

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

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

Art. 29 - 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

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

Art. 33 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. - Esecuzione - Controlli

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

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

Gli uffici o 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 tale fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 34 - 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.

se, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconve-
nienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo del-
la cessione parziale delle aree per singole opere, vengano ce-
dute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occor-
renti per una od alcune soltanto di tali opere.

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

Art. 31 - Procedura per la autorizzazione della lottizzazione

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Co-
munale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottiz-
zazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme
previste per la zona dallo strumento urbanistico respinge la do-
manda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo
contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presen-
tati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione ri-
sulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione
del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo
schema di convenzione.

Indi, previo nulla osta della Regione, a norma dello
art.28 della vigente legge Urbanistica, si procede alla stipula
della convenzione che, resa esecutiva dal Comitato di Controllo
Enti Locali, viene registrata e trascritta a cura e spese del
proprietario lottizzante.

Art. 32 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

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

Art. 33 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. - Esecuzione - Controlli

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

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

Gli uffici o 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 tale fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 34 - 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. 35 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

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

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

Art. 36 - Concessioni edilizie nella lottizzazione

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

Art. 37 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

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

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se lo accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha la facoltà di variare il progetto di lottiz

zazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati? In caso contrario il Comune ha la facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art.28 del presente Regolamento, oppure presentino con previsioni difformi rispetto alle norme di attuazione dello strumento urbanistico.

TITOLO III
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE
CAPO I
ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 38 - Campionature

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

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

Art. 39 - Aspetto e manutenzione degli edifici - Aggetti e sporgenze

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

Nelle nuove costruzioni e 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 realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato

sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi in cassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

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

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

Quando le fronti 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 d'ufficio.

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

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 del marciapiede, 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 marciapiede, ed a m.2,50 se la strada ne è priva.

I balconi, in aggetto e le pensiline sulle strade pub

H m. 9, es

33)

bliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m.8,00 o a m.6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.3,50 dal piano di marciapiede, o a m.4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede 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 m.3,00.

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

X Art. 40 - Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari ecc. deve essere studiata in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici, i materiali, i colori, e le forme con cui questi arredi vengono realizzati devono inserirsi tenendo conto del carat-

tere dell'edificio e dell'ambiente.

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

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ~~temperino~~, 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 o tabelle indicanti il vole delle vie o delle piazze.

Il Comune per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare o di 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 dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe, indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici, 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 occupano interamente la parte della parete all'uppo destinata.

Nei nuovi edifici sulla cui copertura debbano installarsi più di due antenne radio o televisive, è prescritta una unica antenna centralizzata.

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, giornali e riviste.

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m.2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

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

preventiva autorizzazione del Comune, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti della Soprintendenza ai Monumenti.

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

CAPO II
NORME IGIENICO-EDILIZIE

Art. 41 - Classificazione dei locali

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

- A.1 - Soggiorni, pranzo, cucine e camera da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettive;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di letture, gabinetti medici;
- A.2 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
 - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro e cucine collettive;
 - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli vendite;

- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia (sono esclusi depositi di derrate o altro per uso e necessità familiari).

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

S.1 - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici 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) lavanderie, stenditoi e legnaie;

- S.3 - a) disimpegni inferiori a 10 mq.;
b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
c) vani scala colleganti solo due piani;
d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

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

Art. 42 - Caratteristiche dei locali

Tutti i locali di Cat. A devono ricevere aria e luce

diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a $1/8$.

Le dimensioni minime dei locali devono essere;

- lineari planimetriche ml.2,10;
- superficiali mq.9 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq.30);
- cubiche mc. 27.

L'altezza minima dei locali di categoria A 1), senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri 2,70 netta, per la categoria A 2) deve essere pari ad almeno metri 3,50.

I locali di categoria S. possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a chiostrine, salve le eccezioni delle centrali termiche, Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a $1/12$; in nessun caso la dimensione minima delle finestre può essere minore di mq.0,40.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di metri 2,50 con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,30.

Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore a ml.2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico di categoria A.

I locali di Categoria S 1) non possono avere accesso

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

Le chiostrine quando esplicitamente ammesse dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno areare e illuminare solo locali di cat. S 1 ed S 2; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm. salvo la gronda che tuttavia sarà contenuto in 30 cm. il fondo della chiostrina dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq.13. La distanza media minima fra le pareti fronteggianti della chiostrina dovrà essere di ml.3,50.

Art. 43 - Impianti speciali

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

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

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

Esse comportano almeno una tubazione di richiamo di aria per i locali da ventilare. Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 44 - Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione della altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo, assoluto di m.2,20 per i locali di Cat.A.

Art. 45 - Classificazione dei piani

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

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

Art. 46 - Piani interrati

I locali risultanti a sistemazione realizzata, total

mente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato non possono essere utilizzati per destinazioni di Cat. A.1 e A.2.

Art. 47 - Piano seminterrati

I locali il cui pavimento, a sistemazione realizzata, sia più basso del livello delle aree circostanti il fabbricato, non possono essere utilizzati per destinazioni di Cat. A.1. Possono avere destinazione di Cat. A.2 purchè l'altezza netta non sia inferiore a m.4,00 e la quota del soffitto sia al minimo m.2,70 più alta della quota del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Art. 48 - Sottotetti

I vani sotto le falde del tetto non debbono avere altezze medie eccedenti i m.3,20, 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 la ^{quindi nel caso di sottotetti abitabili l'altezza può essere superiore a 3,20} altezza media sia non inferiore ai m.2,70 e la minima non inferiore a m.2,20.

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

Art. 49 - Coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono es-

sere considerate elemento architettonico di conclusione dello intero edificio 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, in 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 una altezza di m.2,00.

Art. 50 - Parametri edilizi

- 1) SUP = Superficie utile del piano - Superficie lorda del piano (comprese le scale e i vani ascensori) ad esclusione delle autorimesse (nelle misura non superiore a 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione) delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento ecc.) dei porticati di uso collettivo e dei balconi anche se incassati.
- 2) SUT = Superficie utile totale - Sommatoria delle superfici utili di tutti i piani fuori ed entro terra.
- 3) SC = Superficie coperta - Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda.
- 4) H = Altezza del fabbricato - L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le sin

gole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè 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 pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo, per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gonda 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; ma maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però 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.

5) V = Volume del fabbricato - La somma dei prodotti delle su

* ove le pareti altrimenti sarebbe in contrasto
con quanto detto prima per pendenze
minori al 50% (1)

perfici utili di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento) più il volume del sottotetto che è uguale al prodotto della superficie utile del piano per la media della altezza computate dal pavimento all'imposta del tetto] ed inoltre se la pendenza del tetto supera il 35% va anche computato il volume riferito all'equivalente eccedenza di pendenza. *↳ volume V per piano ? opera alle superficie $\cdot \frac{2}{3}$ h detto.*

A maggior chiarimento, fermo restando quanto specificato al punto 1) del presente articolo, si precisa che i volumi sottostanti al piano di imposta* dovranno essere conteggiati quando, per essere il terreno in pendenza o terrazzato per opere su esso fattive, si vengono a creare dei locali che abbiano o possono avere tutti i requisiti necessari per ottenere l'agibilità o l'abitabilità.

- 6) DF = Distanza minima tra i fabbricati - E' la distanza minima tra le proiezioni dei fabbricati (come definite al n.3) nei punti di massima sporgenza. Tale distanza minima si esercita anche tra le pareti di uno stesso edificio. *→ edifici e fabbricati vengono misurati come nuovi*
- 7) DC = Distanza minima dal confine - E' la distanza minima fra la proiezione del fabbricato come definito in 3) e la linea di confine.

Art. 51 - Distanza tra i fabbricati - Inclinata

La distanza da osservare tra i fabbricati deve essere tale che i profili degli stessi, con qualsiasi sezione vengano ricavati, siano compresi tra la linea del terreno, a sistemazione avvenuta, e una semiretta inclinata a 45° sull'orizzontale con origine, localizzata nel lotto a confine, coincidente con il punto di intersezione della verticale posta alla minima distanza dal con-

fine e la linea del terreno.

Nel caso che il fabbricato da costruirsi sia prospiciente ad altro già edificato, il profilo deve essere contenuto nella semiretta inclinata a 45° sull'orizzontale con origine coincidente con il punto di intersezione del profilo del fabbricato già edificato e la linea del terreno ed inoltre la semiretta inclinata a 45° rispetto alla verticale tangente il profilo dell'edificio già edificato, non deve in ogni caso intersecare il profilo del fabbricato da costruirsi.

I profili devono essere ricavati con sezioni verticali e normali

- alla proiezione orizzontale della linea del confine di proprietà nel caso di edifici su lotti finitimi;
- alla bisettrice dell'angolo formato da due fronti prospicienti, sia nel caso di edifici insistenti sullo stesso lotto, che dello stesso edificio.

Non si tiene conto dell'inclinata nel caso di fronti prospicienti, di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale.

Nel caso di testate fra loro prospicienti e non superiori a 12 m. di lunghezza, con solo aperture di locali di categoria S., non si applica il criterio dell'inclinata.

Art. 52 - Strutture in aggetto, parapetti e strutture verticali

Le strutture in aggetto (cornicioni, sporgenze del tetto, ecc.) devono essere considerate a tutti gli effetti come parti interne alla semiretta integrante del profilo del fabbricato.

Non sono compresi nella semiretta inclinata i parapetti

ti con patti piene inferiori a $1/5$ del totale della superficie e le strutture portanti dei piani attici, ove esistono, purchè limitate alla loro essenza strutturale e convenientemente risolte architettonicamente.

Art. 53 - Fronti contigue - Fabbricati con spigoli ravvicinati

Nel caso che l'angolo formato da fronti contigue sia inferiore a 90° nel tratto delle fronti verso il loro spigolo comune, come ricavato in Fig. n.1, sono vietate aperture di locali di categoria A.

Nel caso di spigoli ravvicinati, sono consentite soluzioni come indicato in Fig. n.2; in tal caso nelle fronti prospicienti non possono essere aperte finestre se non con il rispetto dell'inclinata.

Art. 54 - Distacchi brevi

Sono ammessi nelle costruzioni di qualsiasi tipo i cosiddetti "distacchi brevi" o chiostrine aperte, intendendo per tali delle rientranze dei muri esterni per dare aria e luce agli stessi ambienti ammessi per le chiostrine oltre ad un altro ambiente di superficie non inferiore a mq.6,00.

I distacchi brevi sono regolati secondo l'orientamento nel modo seguente:

- a) nel settore nordest-nordovest il rapporto tra l'ampiezza e la profondità deve essere di 1 a 1;
- b) nei settori nordest-sudest e nordovest-sudovest il rapporto tra l'ampiezza e la profondità deve essere non inferiore di 2 a 3;

c) nel settore sudest-sudovest il rapporto tra l'ampiezza e la profondità deve essere non inferiore di 1 a 2, purchè la distanza media tra le pareti non sia minore di ml 3,50.

In caso la minima distanza tra le pareti opposte non deve essere inferiore a ml 3,00.

Solo negli incassi a sud è consentito costruire verso l'esterno loggiati aperti a collegamento delle pareti opposte con tranne di ferro o ferro e vetro traslucido di altezza massima di ml 1,90.

Le pareti dei distacchi brevi devono essere considerate a tutti gli effetti come pareti esterne.

Art. 55 - Spazi interni agli edifici.

In tutto e per tutto essi debbono soddisfare le norme stabilite negli articoli precedenti. Soltanto quando è esplicitamente ammesso dallo strumento urbanistico possono aversi chiostrine con caratteristiche e per l'uso definiti nell'ultimo comma dell'art. 42 (caratteristiche dei locali).

Art. 56 - Salubrità del terreno.

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

Se il terreno sul quale s'intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione di 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. 57 - Isolamento dalla umidità.

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di Cat. A. 1 ed S. 1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solai o a mezzo di vespai aereato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di Cat. A. 2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano corcondati da intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

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

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

Art. 58 - Isolamento termico.

Le murature esterne e le coperture di qualsiasi materiale essi siano, interessanti locali della Cat. A. ed S. 1 devono avere una coibenza conforme alla legge del 30 aprile 1976 N° 373 e al D.P.G.R. 3 luglio 1978 N° 511.

Art. 59 - Isolamento fonico.

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

a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più

↓
*quindi il piano
 per livello
 muro*

alloggi. I solai devono essere costituiti con materiale e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al capestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db. per frequenza fra 100 e 3.000 Hz;

- b) pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie fra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico di almeno 45db. per frequenza fra 100 e 3.000 Hz.

Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. per le stesse frequenze;

- c) pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45db. per le frequenze fra 100 e 3.000 Hz.

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

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere la 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 in contatto con esse.

Negli spazi interni degli edifici non dovrebbero esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 5%.
Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Art. 60 - Convogliamento acque luride. - Fognature.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

I fognoli, che raccordano la fognatura pubblica con i vari tubi di scarico delle abitazioni, saranno costruiti in calcestruzzo di cemento, avranno forma e dimensioni da garantire un libero scarico delle acque sia bianche sia luride e dovranno essere muniti di pozzetto sifonato prima di immettersi nella fognatura.

I fognoli saranno costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali devono servire e ciò con la osservanza delle disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale in materia di dimensione, pendenza e forma.

Qualora venga modificata la sede o la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che ivi fanno capo sono obbligati a modificare o trasferire i fognoli stessi secondo le esigenze della nuova opera, e a loro spese, entro il termine che verrà fissato dall'Autorità Comunale.

Nelle località sprovviste di fognatura pubblica è obbligatoria

la costruzione di una fossa di depurazione biologica, detta anche settica o di chiarificazione, per ogni edificio, in cui immetteranno i fognoli e costruite secondo le prescrizioni seguenti ed approvate dall'Autorità Sanitaria Comunale.

Le fosse settiche devono sempre essere costruite in luoghi privati, e distaccate almeno di ml. 1,00 dai muri dei fabbricati, con lo spazio interposto riempito di terreno argilloso ben compresso e distanti almeno ml. 1,00 dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile e da locali di vendita e di deposito di derrate alimentari.

Le fosse settiche devono essere costruite a due scomparti; l'uno costituito da una fossa anaerobica che deve avere la capacità di almeno mc. 2 con aggiunta di mc. 0,200 per ogni stanza dell'edificio oltre la decima, l'altro costituito dalla fossa aerobica che deve avere la capacità di almeno un terzo della fossa anaerobica.

Comunque le dimensioni di dette fosse devono essere tali da consentire un periodo di sosta dei liquami di almeno 36 ore.

Le fosse settiche devono essere costruite in calcestruzzo armato e devono avere forma circolare.

Lo scomparto deve essere provvisto di un tubo di aereazione di diametro non inferiore a cm. 10, da prolungare ad altezza superiore a quella dei tetti vicini.

I pozzi neri, gli impianti di fogne perdenti i cosiddetti bottini mobili o fosse asportabili sono proibiti. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento detti impianti dovranno essere sostituiti con impianti a depurazione biologica.

Tali impianti messi fuori uso devono essere completamente vuotati, accuratamente disinfettati e riempiti con materiale idoneo.

In caso di demolizione, tutto il materiale che ne proviene deve essere immediatamente portato fuori dal centro abitato in luoghi appositamente indicati. Oltre alle norme citate nel presente articolo ci si deve comunque attenere a quanto disposto dalla legge

10 maggio 1976 n° 319..

Art. 61 - Impianti minimi.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno, di un 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 sifone allacciato alla canna di ventilazione.

In alloggi di superficie netta fino a mq. 100 possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura minima di mc. 25 (complessivamente mc. 40) e purchè non esista ne parete ne 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. 62 - 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 regolare rifornimento in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve 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 alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio acquedotto.

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto al altezza superiore a ml.(12) devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di 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 relazioni alle particolari situazioni dei servizi di distribuzione dell'acqua.

Art. 63 - Camere oscure. - Impianti termici.

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

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

Art. 64 - Zoccolature.

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

Art. 65 - Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre seguire le

norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alla concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione e comunque pre scritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le aperture dei locali adibiti a stalle o simili debbono distare minimo ml.10,00 dalle aperture dell'abitazione rurale. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

Art. 66 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti possono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno la eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni u nità di abitazione di un locale igienico aereato secondo le norme di cui ai precedenti articoli, sempre che tali migliorie non determinino situazioni in contrasto con le norme di artico li precedenti.

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

Art. 67 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

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

Art. 68 - Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al testo unico delle Leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato testo unico e dalle previsioni dello strumento urbanistico e sottostanno oltre che alle norme del presente Regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

CAPO III

NORME ANTINCENDIO

Art. 69 - Strutture

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

I solai e le coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile ecc. devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, devono essere pro -

tetti inferiormente da solette in cemento armato, di almeno 1 cm. di spessore.

Art. 70 - Pareti divisorie

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

Art. 71 - Scale e ascensori

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a metri 1,10. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm.10 ogni 2 piani serviti, oltre ai primi due.

Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

Ogni scala che serva edifici di oltre 17 metri di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile dal piano terreno.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ven-

tilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed areate artificialmente.

Art. 72 - Canne fumarie

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura, in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'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. 73 - 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 termiche degli Enti allo scopo preposti.

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

CAPO IV

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 74 - 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 d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 75 - Depositi di materiali su aree scoperte

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

CAPO V

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 76 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 77 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

CAPO VI

USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

Art. 78 - 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 contraria con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art.39.

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 qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'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, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà però rispettare le norme dettate al titolo 1, capo II.

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.

Art. 79 - Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi 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.

Art. 80 - Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'art.2.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

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

CAPO VII
GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 81 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente, ed eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale lanterna, provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili, a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dell'obbli-

go della recinzione quando

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

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

Art. 82 - Ponti e scale di servizio

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

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

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il

tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 83 - Scarico di materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

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

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

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

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

Art. 84 - Responsabilità degli esecutori di opere

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

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

Art. 85 - Rimozione delle recinzioni

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 e impedimento.

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 la esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 86 - Deroghe

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento e dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

La deroga potrà essere autorizzata :

- a) per una maggiore altezza di quella consentita dalla larghezza stradale o prescrizioni di zona;
- b) per una maggiore superficie coperta;
- c) per un minor distacco dai confini.

Nella concessione della deroga dovrà essere applicato il criterio del compenso dei volumi, cioè non dovrà svilupparsi un volume fabbricativo maggiore di quello che risulta dalla precisa applicazione delle norme edilizie per per la zona indicata, sarà quindi necessario ridurre gli altri elementi. Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti organi ai sensi dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n° 1357.

In tal caso il termine di sessanta giorni previsto all'art. 11 del presente Regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relativi al conseguimento dei nulla osta predetti.

Art. 87 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del pre-

sente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma,
devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 88 - Controlli e repressione abusi

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

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

Per i lavori iniziati senza la concessione e proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Regione, applicare le sanzioni Amministrative e penali previste dall'art. 15 e 17 della legge 28 gennaio 1977 n° 10.

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

Art. 89 - Sanzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e seguenti del T.U. della

legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934, n° 383.

L'inosservanza alle norme igienico-edilizie, sono punibili con le penali stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n° 1265. Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applicano le sanzioni previste dall'art. 15 e 17 della legge 28 gennaio 1977 n° 10, nonché stabilito dalle leggi vigenti in materia edilizia e urbanistica.

Art. 90 - Entrata in vigore del Regolamento

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

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 91 - 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 soggette alle nuove disposizioni purchè l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della licenza rilasciata e le opere vengano ultimate entro trentasei mesi dalla data di inizio, e comunque devono uniformarsi alle norme transitorie di cui all'art. 18 della legge 28 gennaio 1977 n° 10. Le concessioni in contrasto con le previsioni del presente Regolamento Edilizio non sono prorogabili.

Art. 92 - Occupazioni di suolo pubblico

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pub-

bliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

Art. 93 - 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 due anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

TITOLO V

ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPO I

REGOLAMENTO PER LA TUTELA DEGLI ALBERIArt. 94) - Oggetto del regolamento

In adempimento dell'art. 12 della legge regionale n° 53 del 2 settembre 1974, in tutto il territorio del comune di Ficulle è vietato l'abbattimento di piante suscettibili d'alto fusto della specie sottoindicate, senza l'autorizzazione del Sindaco, sentito il parere della Commissione Urbanistica o del Corpo Forestale dello Stato.

Le piante di alto fusto, di cui al primo comma, per le quali è vietato l'abbattimento devono appartenere alle seguenti specie: quercie, compreso il leccio, noce, faggio, tiglio di tutte le specie, platano, acero di tutte le specie, frassino, ontani di tutte le specie, castagno, ipocastagno, eucalipto, cipressi di tutte le specie, abeti di tutte le specie, larici, cedri di tutte le specie, tasso e crittomeria, olmo siberiano, albizia liquidambar; siano essi isolati, in filare in piccoli gruppi puri o misti.

Nella nozione di abbattimento vietato, di cui ai commi precedenti, rientra, oltre ad ogni ipotesi di taglio, recisione, estirpazione e sradicamento, ogni altro ipotesi di distribuzione o di grave menomazione della capacità e potenzialità vegetativa proprie della pianta.

Per gravi menomazioni devono intendersi anche le capitozzature, effettuate sui tronchi e ramificazioni principali quando non siano consigliate come tecnica colturale dietro parere del Corpo Forestale dello Stato.

Le norme del presente regolamento non si applicano ai vivai.

Art. 95) - Casi da autorizzazione

L'autorizzazione, fatta eccezione dell'ipotesi di cui all'art. 96 è concessa soltanto nei casi :

- a) di inderogabili esigenze attinenti ad opere di pubblica utilità;

b) di abbattimento giudicato indispensabile per l'edificazione di costruzioni edilizie;

c) di realizzazione di opere di miglioramento fondiario.

Nei progetti per la realizzazione di opere pubbliche e per le costruzioni edilizie devono essere indicate le piante che si intendono abbattere.

Gli organi chiamati all'approvazione dei progetti devono verificare e comprovare l'impossibilità di soluzioni tecnicamente valide diverse da quelle comportanti l'abbattimento delle piante.

Per le ipotesi sub C) l'autorizzazione è concessa sentito il parere del competente Ufficio Regionale (Ispettorato Forestale). L'autorizzazione è negata in tutti i casi nei quali l'abbattimento richiesto abbia come scopo: lo sfruttamento del legname ricavabile, l'eliminazione di difficoltà, altrimenti superabili nell'impiego di macchine agricole, la maggiore produttività della porzione di fondo sulla quale insiste l'albero e relative zone d'ombra. L'autorizzazione all'abbattimento o ad azioni che possono indebolire la capacità vegetativa della pianta è sempre vietata per gli alberi e gli arbusti la cui origine è valutata in epoca anteriore al 1.900, costituendo questi un patrimonio di particolare valore naturalistica, ambientale e culturale, essendo quindi parte integrante del paesaggio.

La deroga alla suddetta norma è ammessa, sentito anche il parere delle Associazioni Naturalistiche operanti nel territorio del Comune, soltanto nel caso che tali alberi ed arbusti possano rappresentare un documentato pericolo per l'incolumità di persone o cose o per morte naturale.

Art. 96) - Deroghe

Nei casi di alberi di alto fusto che minacciano la rovina o che abbiano compiuto il ciclo vegetativo o che siano soggetti a gravi attacchi parassitari o che siano stati notevolmente danneggiati dai venti calamitosi, è consentito di procedere all'abbattimento o alla potatura previa autorizzazione da rilasciarsi su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistica o del Corpo Forestale dello Stato. I necessari sopralluoghi da parte dei funzionari sono gratuiti.

Art. 97) - Sanzioni

Chiunque abbatte direttamente o tramite opere altrui alberi sottoposti a tutela del presente regolamento è soggetto ad una sanzione amministrativa corrispondente al massimo consentito della legge, dopo di che sarà esposta regolare denuncia.

Le penalità saranno applicate anche alla capitozzatura o i gravi danneggiamenti.

Sono considerati secolari gli alberi la cui origine è valutabile in epoca anteriore al secolo ventesimo.

Alla stessa sanzione Amministrativa è soggetto chiunque, anche non proprietario o possessore, di propria iniziativa, direttamente o tramite opera altrui, sempre in trasgressione delle disposizioni di cui agli art. precedenti abbatta alberi sottoposti alla tutela del presente regolamento.

La sanzione è applicata dal Sindaco.

Si osservano comunque gli artt. 108 e seguenti della legge Comunale e Provinciale. Sono salve le norme di Polizia Forestale vigenti in materia.

Art. 98) - Sanzioni aggiuntive

Chiunque, senza le prescritte autorizzazioni, abbatta alberi di alto fusto di cui al presente regolamento, è tenuto oltre alle sanzioni di cui all'art. 97, ad impiantare fino ad un numero quadruplo di piante nei luoghi e secondo le modalità prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale. Coloro che non ottemperano all'obbligo previsto dal precedente comma, sono assoggettati all'esecuzione d'ufficio con spese tutte a loro carico, senza pregiudizio dell'azione penale.

Art. 99) - Fondo destinato al reimpianto arboreo

Le somme ricavate dall'amministrazione in applicazione dei precedenti artt. 97 - 98 vanno a costituire un apposito fondo destinato al reimpianto arboreo su tutto il territorio del Comune con particolare riferimento a quelli appezzamenti di terreno che, per loro naturale vocazione, non

si prestino ad altre colture o ad impiego diverso.
Le decisioni relative al reimpianto arboreo dovranno in ogni caso tener conto del parere del Corpo Forestale dello Stato.

Art. 100) - Accertamento delle trasgressioni

All'accertamento delle trasgressioni procedono d'ufficio di Polizia Urbana ed il Corpo Forestale dello Stato.

Sono inoltre incaricati di rispettare il presente Regolamento gli organi di Polizia Rurale, i cantonieri comunali e provinciali e gli organi di vigilanza sulla caccia e sulla pesca, quali agenti di Polizia Giudiziaria. Essi segnalano le infrazioni all'Ufficio Tecnico Comunale o all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Art. 101) - Prescrizioni per l'uso del fuoco

Per la tutela del patrimonio arboreo del territorio del Comune è vietato tassativamente l'uso del fuoco per estirpare l'erbacce o le stoppie senza che siano state prese l'opportune precauzione per evitare l'eventuale estendersi delle fiamme ai boschi o alle scarpate.
E' fatto altresì divieto di usare il fuoco lungo le strade.

CAPO II

REGOLAMENTO PER ATTIVITA' DI SCAVI O REINTERRI

Art. 102) - Oggetto del regolamento

In adempimento all'art. 13 della legge Regionale n° 53 del 2/9/1974 in tutto il territorio del Comune di Ficulle, al fini di salvaguardare lo assetto del suolo, sia dal lato paesaggistico che da quello ecologico è vietata qualsiasi attività di scavi o reinterri senza la prevista autorizzazione del Sindaco.

Con la voce di "scavi" si intende :

- a) apertura di strade, anche interpoderali, o ampliamento di quelle già esistenti;
- b) lavori di prospezione, ricerca e coltivazione di cave di qualunque materiale naturale, scavazioni di sabbia o ghiaia anche da giacimenti alluvionali.

Con la voce "reinterri" si intende l'accumolo, anche se sistemato, di materiale che risulta da sbancamenti (su terreni agrari o su aree urbane).

Art. 103) - Tipi di cave

Le cave di cui al comma 2b si possono distinguere in :

- a) cave di materiale proveniente da deposito alluvionale che si estenda oltre il livello della esistente falda freatica;
- b) cave di sabbia, ghiaia e agglomerati naturali in località collinari;
- c) cave di calcare.

Art. 104) - Condizioni di tutela paesaggistica e ambientale

L'autorizzazione di cui al primo comma dell'art.102 è concessa sempre che non comporti alterazioni al paesaggio e all'ambiente naturale del territorio circostante.

Art. 105) - Domanda di autorizzazione

La domanda di autorizzazione per eseguire le opere di cui al primo comma dell'art.102, redatta in carta legale, deve essere indirizzata al Sindaco dal proprietario dell'area o di chi provi di avere la disponibilità della stessa.

Tale domanda dovrà contenere :

- a) generalità del richiedente;
- b) residenza e domicilio di elezione del Comune;
- c) descrizione dell'area da utilizzare e dei lavori da eseguire su di essa;
- d) indicazione del progettista con esplicita dichiarazione di iscrizione all'albo professionale

- e) indicazione, sotto la propria responsabilità della proprietà o della disponibilità dell'area, delle servitù gravanti sulla stessa;
- f) ogni altra notizia che possa agevolare l'esame del progetto presentato.
- La domanda dovrà essere firmata dall'interessato o dal suo legale rappresentante e dal progettista.

Art. 106) - Documenti a corredo

Le domande di autorizzazione di cui al primo comma dell'art. 102 devono essere corredate dai seguenti documenti :

- 1) planimetria generale catastale plani-altimetrica della zona, con indicazione del foglio e delle particelle catastali interessate dai lavori;
- 2) certificato catastale particellare della zona interessata dalla richiesta, e qualora il richiedente non sia proprietario del terreno, l'assenso scritto, da parte di quest'ultimo all'effettuazione dell'attività oggetto della distanza;
- 3) sezioni, in adeguato numero, in scala non inferiore a 1:500, tali da consentire una chiara visione della zona prima e dopo l'esecuzione delle opere oggetto dell'istanza;
- 4) disegni di particolari opere d'arte e di presidio;
- 5) relazione particolareggiata dello stato attuale della zona interessata, del sistema, modi e tempi presenti di utilizzazione, nonché proposte di sistemazione del terreno al cessare dell'attività.

E' in facoltà dell'amministrazione richiedere ogni altro documento tecnico (fotografie, prospetto ecc.) o legale che sia ritenuto indispensabile per esprimere un compiuto parere sulla domanda presentata.

Art. 107) - Condizioni per l'autorizzazione

Qualunque alterazione del profilo naturale del terreno potrà essere autorizzata solo ed a condizione che, ad ultimazione dei lavori o a cessare dell'attività il terreno stesso sia suscettibile di una sistemazione

tale da essere in armonia con l'andamento naturale dei terreni circostanti. Nel caso specifico delle cave, la pendenza finale del fronte o banco di escavazione dovrà essere indicata nella relazione descrittiva che accompagnerà l'istanza del richiedente.

Art. 108) - Inizio e sospensione dei lavori

E' fatto obbligo al richiedente di dare comunicazione al Sindaco, a mezzo lettera raccomandata con riferimento agli estremi dell'autorizzazione;

- a) preventivamente all'inizio dei lavori;
- b) entro 30/90 gg. dalla sospensione dei lavori della interruzione temporanea o definitiva dell'attività a suo tempo autorizzata.

Art. 109) - Controlli

Il rispetto delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati sarà controllato dall'Ufficio Tecnico del Comune o da altro Ente incaricato dall'Amministrazione.

Art. 110) - Materiale di risulta

Il materiale di risulta delle escavazione, di scarico o altro, che il sistema di lavorazione richieda venga sistemato nel loco, dovrà essere collocato entro il perimetro del terreno interessato ai lavori e sistemato in modo da salvaguardare anche l'incolumità di persone che praticeranno la zona.

Art. 111) - Obbligo di recinzione

E' fatto obbligo all'imprenditore di proteggere tutta l'area interessata dai lavori con adeguata recinzione in modo che venga garantita l'incolumità di persone estranee all'impresa.