

COMUNE DI CORIGLIANO C.

PIANO REGOLATORE

GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Comune di Corigliano C. (CS)

Il Sindaco

Il Vice Sindaco

Il Consigliere Delegato

Il Consigliere Delegato

Il Consigliere Delegato

Il Consigliere Delegato

10-2-87 25-2-87
47
5-3-87

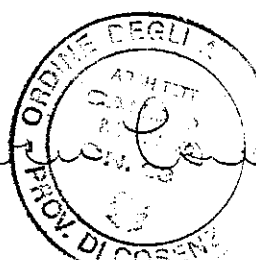


Il V. Sindaco
(Dott. Antonio Tocci)

REGIONE CALABRIA
ACCESSORATO ALL'URBANISTICA

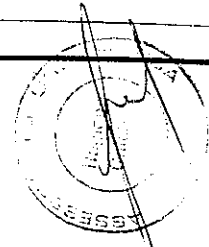
E copia conforme all'originale approvato con decreto P.G.R. n. 1067 del 22-2-87 di cui fa parte integrante

Il Capo della Sezione Urbanistica Regionale
(Dott. Arch. Gianni Gella)



MARIO CANDIDO ARCHITETTO

I N D I C E



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Natura, scopi e contenuto del regolamento Edilizio	pag. 1
Art. 2	Limiti del Regolamento	" 1
Art. 3	Impugnazione del Regolamento	" 2

TITOLO II - NORME ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Art. 4	Delle concessioni e licenze comunali	" 3
Art. 5	Della concessione ad aedificandum	" 4
Art. 6	Attività soggette al rilascio della concessione	" 4
Art. 7	Domande tendenti ad ottenere il rilascio della concessione ad edificare	" 6
Art. 8	Responsabilità e requisiti dei committenti, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli esecutori	" 6
Art. 9	Documentazione delle domande - progetto ed allegati	" 7
Art. 10	Esame istruttorio preliminare dei progetti	" 8
Art. 11	Rilascio o diniego della concessione a costruire	" 9
Art. 12	Casi in cui la concessione é gratuita ...	" 9
Art. 13	Concessione relativa ad opere o impianti non destinati alla residenza	" 10
Art. 14	Versamento del contributo afferente alla concessione	" 11
Art. 15	Destinazione dei proventi delle concessioni	" 11
Art. 16	Validità della concessione a costruire ..	" 12
Art. 17	Decadenza della concessione	" 12

Art. 18	Voltura della concessione	pag. 13
Art. 19	Programmi pluriennali di attuazione	" 13
Art. 20	Inizio dei lavori	" 15
Art. 21	Controllo tecnico dei lavori iniziati e vigilanza sulle costruzioni	" 15
Art. 22	Ultimazione dei lavori - visto di abitabi- lità	" 15

TITOLO III - DELLE CONVENZIONI

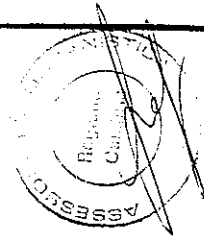
Art. 23	Dell'edilizia convenzionata	pag. 16
Art. 24	Della lottizzazione convenzionata	" 17
Art. 25	Modalità di redazione dei progetti	" 18
Art. 25	Procedimento di formazione ed approvazio- bis ne della lottizzazione	" 20

TITOLO IV - DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art. 26	Competenze	" 20
Art. 27	Composizione	" 21
Art. 28	Funzionamento della Commissione edilizia.	" 22

TITOLO V - NORME TECNICHE ED URBANISTICHE

Art. 29	Superficie destinata all'edificazione e calcolo della relativa cubatura ammissi- bile	" 22
Art. 30	Distanze minime tra edifici	" 23
Art. 31	Altezza degli edifici	" 24
Art. 32	Coperture e volumi tecnici	" 26
Art. 33	Corpi e strutture in aggetto	" 26
Art. 34	Certili e pozzi di luce	" 26
Art. 35	Strade private e marciapiedi	" 27
Art. 36	Recinzioni e zoccolature	" 27



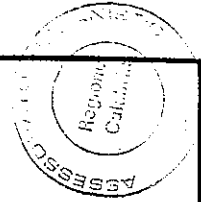
Art. 37	Numero civico dei fabbricati ed impianti per il servizio postale ed il servizio di nettezza urbana	pag. 28
Art. 38	Applicazione di indicatori di altri apparecchi	" 29

TITOLO VI - NORME IGIENICHE

Art. 39	Isolamento termico ed acustico	" 29
Art. 40	Isolamento e protezione dall'umidità - materiali igroscopici	" 30
Art. 41	Protezione dalle esalazioni e dai fumi	" 30
Art. 42	Approvvigionamento idrico	" 31
Art. 43	Scarichi delle acque	" 31
Art. 44	Impianti di fognature all'interno degli edifici	" 32
Art. 45	Pozzi neri	" 33
Art. 46	Costruzioni rurali	" 33
Art. 47	Scale	" 34

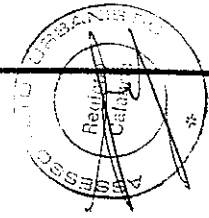
TITOLO VII - NORME PER LA ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 48	Recinzione dei cantieri	" 35
Art. 49	Occupazione temporanea del suolo e dello spazio pubblico	" 36
Art. 50	Ponteggi e scale di servizio alle costruzioni	" 36
Art. 51	Demolizioni - scavi - materiale di risulta	" 36
Art. 52	Ritrovamenti storici ed artistici	" 37
Art. 53	Chiusura del cantiere per ultimazione dei lavori	" 37



TITOLO VIII - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 54	Sanzioni	pag. 38
Art. 55	Ambito di applicabilità del Regolamento Edilizio	" 38
Art. 56	Abrogazione di tutte le norme comunali in subjecta materia	" 39



TITOLO 1°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1°

NATURA, SCOPI E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento edilizio contiene le norme di carattere urbanistico, edilizio ed igienico valide per tutto il territorio del Comune di CORIGLIANO.

Dalla data del decreto di approvazione del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le precedenti disposizioni regolamentari comunali ad esso contrarie o con esso incompatibili.

In ottemperanza al comma II dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, N° 765:

" L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio".

ART. 2°

LIMITI DEL REGOLAMENTO

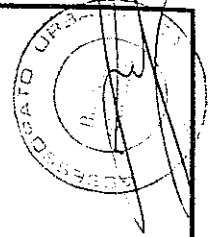
Il presente regolamento edilizio, nella determinazione del suo contenuto, é espressione del potere normativo autonomo del Comune.

Esso, però, non deve e non può essere portatore di disposizioni contrastanti a quelle contenute in leggi formali e ciò per il principio generale secondo cui un regolamento non può derogare ad alcuna legge anche se la stessa non è collegata direttamente al regolamento medesimo.

In ossequio a questo principio, le disposizioni del presente regolamento sono poste in armonica connessione con:

- a) la L.U. e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) la L. 28/11/1977 n. 10 "norme per l'edificabilità dei suoli;
- c) le disposizioni di tutte le altre leggi vigenti che disciplinano anche in minima parte la materia edilizia.

./.

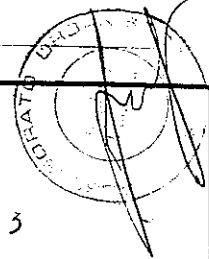


ART. 3°

IMPUGNAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento essendo atto di carattere generale non può essere impugnato direttamente dai privati per la ragione che, nei confronti di questi ultimi, il regolamento non realizza, nella sua globalità, una lesione individuale, concreta, diretta ed attuale.

Pertanto, chiunque ritenga di venire pregiudicato da alcune disposizioni del medesimo può impugnare, al T A R o con ricorso straordinario al Capo dello Stato, nei termini perentori di legge, il regolamento solo attraverso i singoli atti amministrativi di esecuzione.



TITOLO II

NORME ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

ART. 4°

DELLE CONCESSIONI E LICENZE COMUNALI

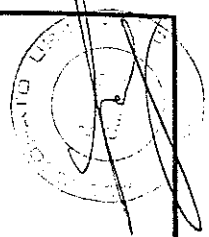
Tutte le concessioni e le licenze, in subiecta materia, sono atti amministrativi di competenza comunale che rivestono la triplice funzione di:

- a) atti di controllo che si concretano in un visto di legittimità sulla rispondenza o meno dei progetti presentati alle prescrizioni contenute nelle leggi, regolamenti e piani di vario genere;
- b) atti interpretativi, ossia di atti che danno una corretta esecuzione alle prescrizioni delle norme di cui al punto a) ove le medesime non siano sufficientemente dettagliate;
- c) atti comportanti una discrezionalità tecnica di valutazione sulla idoneità delle richieste, non soltanto alle singole norme delle varie prescrizioni generali, ma anche allo spirito informatore delle stesse.

Pertanto le norme contenute nel presente regolamento sono vincolanti per il rilascio delle:

- a) concessioni edilizie di cui all'art. I e segg. L. 28/1/1977, n. 10;
- b) licenze di agibilità per un determinato uso (abitazione, attività produttiva ecc.) di un immobile già esistente;
- c) concessione di suolo pubblico, per uso e tempi determinati;
- d) licenze di esercizio, per determinate attività commerciali o di esercizio, da svolgere in particolari ambienti;
- e) licenze di ogni altro tipo che sia opportuno istituire ed esigere.

./.



ART. 5°

DELLA CONCESSIONE AD AEDIFICANDUM

In ossequio alle disposizioni di cui all'art. 1 L. 28/1/1977 N. 10, il presente regolamento impone che tutte le attività inerenti alla trasformazione urbanistico-edilizia che si svolgono nel territorio del Comune, restino as soggettate al rilascio, da parte del Sindaco, della con cessione ad edificare; concessione che si configura come onerosa per i soggetti attivi del processo di trasforma zione anzidetto ed i cui elementi caratteristici sono:

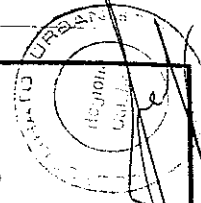
- 1) essa é rilasciata dal Sindaco con le procedure tipiche della licenza edilizia;
- 2) é necessaria per tutte le opere di trasformazione urba nistica ed edilizia del territorio comunale;
- 3) deve contenere una limitazione temporale per l'ultima zione e per l'inizio delle opere;
- 4) realizzate le opere essa è senza termine ed irrevocabi le;
- 5) è subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazio ne e di un contributo obbligatorio rapportato al costo di costruzione;
- 6) si trasferisce ai successori ed aventi causa e non incide sulla titolarità di eventuali altri diritti reali re lativi agli immobili realizzati per effetto del suo rila scio.

ART. 6°

ATTIVITA' SOGGETTE AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

La concessione ad edificare è obbligatoria per:

- 1) costruzione, ampliamento, riduzione e restauro, riatta mento, modifica o trasformazione strutturale od estetica, demolizione o ricostruzione totale o anche parziale, sia all'interno che all'esterno di fabbricati pubblici o privati, qualunque ne sia l'uso o la destinazione;
- 2) costruzione, restauro, modifica, demolizione o rico struzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni prospi cienti su strade, piazze od aree ad uso pubblico, chio sch permanenti o provvisori;
- 3) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o priva to con opere e costruzioni sotterranee;



- 4) apertura al pubblico transito di strade od aree private;
- 5) coloriture, decorazione, restauri, modifiche, aggiunte o rifacimenti totali e parziali di intonaci sui prospetti esterni degli edifici, siano essi affacciati su strade, piazze od aree pubbliche, che prospicienti su aree private di qualsivoglia uso o destinazione;
- 6) collocamento, rimozione o modifica di insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, lumi, memorie, monumenti, statue o pezzi d'arte situati in luoghi pubblici o comunque esposto alla vista del pubblico;
- 7) apposizione di tende o tetto aggettanti sullo spazio pubblico.

Invece non è richiesta la suddetta autorizzazione per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di importante interesse artistico o storico:

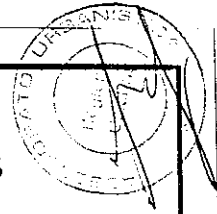
- 1) demolizione e ricostruzione, parziale o totale, di pavimenti, solai, volte, soffiature, vespai, intonaci, coloriture, spostamenti di tramezzi e divisioni interne, apertura, chiusura o modifica di luci di porte interne all'immobile;
- 2) consolidamento di muri in pietra od in mattoni e rettifica di pareti interne degli immobili;
- 3) eliminazione, restauro e rifacimento totale di acquedotti e cammini esterni;
- 4) spurgo, sostituzione, o restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti e fosse settiche o biologiche già esistenti;
- 5) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori o montacarichi ed opere inerenti, salva l'osservanza delle disposizioni di legge o contenuti in regolamenti specifici.

Per le opere pubbliche da eseguirsi su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, il Comune, su richiesta dell'Amministrazione dei Lavori Pubblici, esprime parere sulla conformità delle opere stesse alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio del vigente Programma di Fabbricazione.

Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali, deve essere richiesta sempre la licenza del Sindaco.

Oltre alle disposizioni del presente regolamento, ogni co -

./.



struzione o ricostruzione o modificazione di edificio, deve essere subordinata alle norme tecniche prescritte dai "provvedimenti per l'edilizia sismica" nelle zone sismiche di 2^a categoria.

ART. 7°

DOMANDE TENDENTE AD OTTENERE IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE
AD EDIFICARE

Le domande volte all'ottenimento della concessione a costruire, devono essere redatte in carta da bollo, firmate dal proprietario dell'area, dai progettisti e dal direttore dei lavori ed infine indirizzate al Sindaco.

I requisiti essenziali di tali domande sono:

- a) l'assunzione dell'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e tutte le leggi vigenti in materia;
- b) l'elezione del domicilio legale nel Comune di tutti i firmatari;
- c) il nome del costruttore e dell'assistente debitamente abilitati o la dichiarazione che si intende eseguire le opere in economia ed il nome dell'assistente debitamente abilitato prescelto;
- d) l'obbligo giuridico di denunciare entro gli otto giorni successivi, eventuali cambiamenti del direttore dei lavori, del costruttore o dell'assistente; ciò per evitare, in caso di inadempienza, la revoca di ufficio della concessione;
- e) l'assunzione dell'obbligo di tenere gli edifici realizzati in buono stato di conservazione, di procedere a periodiche revisione delle facciate esterne, al fine di garantire un apprezzabile decoro dell'esterno degli edifici.

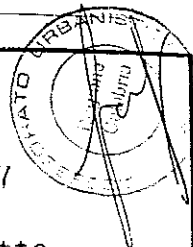
In caso di contravvenzione all'impegno assunto, il Comune potrà sostituirsi ai proprietari e realizzare egli stesso le opere di manutenzione e pulizia dell'esterno e poi rivedere le spese sostenute sui proprietari inadempienti.

ART. 8°

RESPONSABILITA' E REQUISITI DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI DEI LAVORI E DEGLI ESECUTORI

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento non limita in alcun modo la responsabilità dei

./.



proprietari, dei committenti, dei progettisti, dei Direttori dei lavori, dei costruttori e degli esecutori del lavoro nei limiti delle rispettive competenze, per atti od omissioni punibili dalle leggi e Regolamenti vigenti anche se, in ottemperanza del presente Regolamento, venissero prescritte particolari disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il committente titolare della licenza, il Direttore dei lavori e 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 licenza edilizia.

I progettisti ed i Direttori dei lavori, debbono essere professionisti tecnici (Architetti, Ingegneri, Geometri, Periti edili, ecc.) nei limiti delle rispettive attribuzioni ai sensi delle leggi e dei Regolamenti professionali vigenti.

I costruttori e gli esecutori delle opere debbono avere i requisiti prescritti dalle norme di legge e regolamenti vigenti.

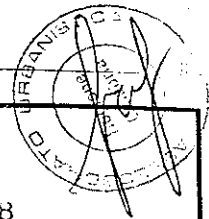
I professionisti e i tecnici che operano nell'ambito del territorio del Comune sono tenuti all'osservanza delle norme urbanistiche-edilizie vigenti. Ogni violazione viene segnalata al rispettivo Consiglio dell'Ordine per i provvedimenti amministrativi del caso.

ART. 9°

DOCUMENTAZIONE DELLE DOMANDE - PROGETTO ED ALLEGATI

Per le opere edilizie, a corredo della domanda, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati, in triplice copia:

- a) planimetria quotata della località, in scala 1/1.000, estesa per raggio di almeno m. 100, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti, le distanze da confini e le previste destinazioni di zona;
- b) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di m. 20 con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione. Il tutto in scala 1:100.



c) ai progetti da sottoporre all'approvazione della Soprintendenza dovrà essere allegata una documentazione fotografica.

Ogni disegno sarà quotato nelle principali dimensioni; saranno indicati, cioè, i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Il progetto va inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, della sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato che rimarranno inedificate, del rifornimento delle acque potabili e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto convenientemente piegati, devono avere le dimensioni: cm. 21 x 31.

Il progetto non potrà essere ripresentato che nel caso di varianti le quali giustificano un nuovo esame.

I progetti da sottoporre all'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti, devono essere presentati in 5 copie.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati, saranno indicate in nero le opere preesistenti, in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosse le nuove costruzioni o riempimenti.

Le suddette norme valgono anche per le domande di autorizzazione ad eseguire varianti di progetti già approvati.

ART. 10°

ESAME ISTRUTTORIO PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'esame di cui sopra viene effettuato dagli uffici comunali competenti nel termine ordinatorio di giorni 25.

I medesimi uffici possono entro tale termine richiedere e ventuali elaborati e documenti mancanti o insufficienti, fra i quali, ove sia necessario, anche il parere favorevole della Soprintendenza.

La presentazione di tale documentazione integratrice fa assumere nuova data alla domanda ed alla relativa ricevuta di accettazione.

Pertanto, è da questa nuova data che decorre il termine per il rilascio della concessione ad edificare.

ART. 11°RILASCIO O DINIEGO DELLA CONCESSIONE A COSTRUIRE

Il Sindaco, udito il parere obbligatorio ma non vincolante della Commissione edilizia comunale, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda comunica all'interessato le sue determinazioni in ordine al rilascio o al diniego (motivato) della concessione.

In caso di approvazione dei progetti, il Sindaco rilascia la concessione alla quale deve essere allegata una copia dei di segni progettuali debitamente vistati.

Se il Sindaco dissente dal parere espresso dalla Commissione edilizia comunale, deve motivare le ragioni di questo suo dissenso.

Ancora, se tale dissenso porta al rilascio della concessione a costruire, nello stesso atto amministrativo di concessione deve essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia.

Copia della concessione a costruire deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia.

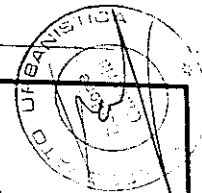
La stessa viene pubblicata secondo le disposizioni di legge vigenti e chiunque può prenderne visione presso gli uffici del Comune.

Infine, posto che la legge prevede che le determinazioni del Sindaco sulle domande tendenti ad ottenere il rilascio della concessione devono essere notificate agli interessati non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza, in caso di diniego o di silenzio-rifiuto del Sindaco, gli stessi interessati possono nei termini perentori di legge, adire al T A R ovvero proporre ricorso straordinario al Capo dello Stato.

ART. 12°CASI IN CUI LA CONCESSIONE E' GRATUITA

Il presente regolamento nel ribadire l'onerosità del regime concessorio vigente, recependo le prescrizioni dell'art. 9 L. 10/77 dispone, mediante una previsione tassativa, i casi in cui la concessione deve essere rilasciata gratuitamente.

./.



Tale previsione riguarda:

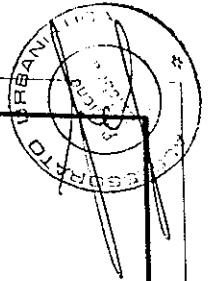
- a) le opere comprese le residenze, da realizzare in zone ove insistano attività agricole; opere che siano inerenti alla conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
- b) gli interventi di restauro, di risanamento conservativo di ristrutturazione sempre che per la realizzazione degli stessi non si verifichi un aumento delle superfici utili di calpestio o un mutamento di destinazione d'uso, dopo l'assunzione da parte del concessionario, nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, di vendere o locare gli alloggi ai prezzi preventivamente concordati col Comune e di concorrere alle spese di urbanizzazione;
- c) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- d) gli interventi di restauro, risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento fino al 20% degli edifici unifamiliari;
- e) le modifiche interne atte a produrre un miglioramento delle condizioni statico-igieniche delle abitazioni e l'esecuzione dei volumi tecnici resi indispensabili dalla collocazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente preposti, comprese le opere di urbanizzazione, da chiunque eseguite, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g) le opere che vengono eseguite in attuazione di norme o provvedimenti promulgati al verificarsi di pubbliche calamità.

ART. 13°

CONCESSIONE RELATIVA AD OPERE OD IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

Nei casi di costruzione o impianti destinati alla trasformazione o alla prestazione di beni e servizi il corrispettivo della concessione é commisurato all'incidenza:

- a) delle opere di urbanizzazione;
- b) di quelle occorrenti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- c) delle opere indispensabili per la sistemazione dei luoghi nei quali sia stata prodotta come conseguenza dell'installazione una alterazione di caratteristiche.



Il quantum d'incidenza, in questi casi, é determinato con delibera del Consiglio Comunale sulla scorta dei parametri regionali.

Nei casi di costruzioni o impianti per lo svolgimento di attività turistiche, commerciali e direzionali, il contributo afferente alla concessione viene equiparato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e ad una quota che va fino al 10% del costo documentato di costruzione; quota che deve essere determinata in relazione a ciascuno dei tipi di attività suddetti mediante delibera del Consiglio Comunale.

Nell'ipotesi di mutamento di destinazione d'uso delle suddette opere nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori il contributo corrispettivo della concessione deve raggiungere la misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

ART. 14°

VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO AFFERENTE ALLA CONCESSIONE

La corresponsione della quota relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione deve essere versata al Comune contestualmente all'atto del rilascio della concessione edilizia.

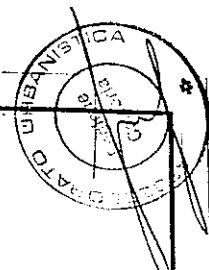
Il concessionario, però, può nell'osservanza delle modalità e garanzie prescritte dal Comune, assumere l'impegno di eseguire egli stesso le opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale della quota dovuta.

La quota inerente alla determinazione del costo di costruzione é determinata all'atto del rilascio della concessione ed é corrisposta durante la fase di esecuzione dei lavori con le modalità e le garanzie previste, con apposita ordinanza, dal Comune; in ogni caso essa non può essere corrisposta oltre 60 giorni dall'ultimazione dei lavori stessi.

ART. 15°

DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE CONCESSIONI

I proventi delle concessioni debbono venire versati su un conto corrente vincolato presso la tesoreria comunale per venire poi utilizzati per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di risanamento dei complessi edilizi facenti parte dei centri storici, come anche per l'acquisizione di aree da espropriare per la realizzazione dei P.P.A.

ART. 16°VALIDITA' DELLA CONCESSIONE A COSTRUIRE

La concessione a costruire é rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area edificanda o a chiunque abbia titolo per richiederla ed é condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

Circa i termini di valido esercizio della concessione il presente regolamento, in ottemperanza al disposto dei commi 3° e 4° art. L. 10/77, prescrive che nell'atto amministrativo suddetto debbono essere indicati sia il termine di inizio che quello di ultimazione dei lavori.

Il termine di inizio dei medesimi, in ogni caso, non può protrarsi oltre l'anno del rilascio della concessione, mentre quello entro il quale l'opera deve essere resa abitabile o agibile, non può di regola, essere superiore ai tre anni; la proroga del termine é unicamente concessa al sopravvenire di fatti esterni, non imputabili alla volontà del concessionario, durante la fase esecutiva dei lavori stessi.

In tal caso, per rendere legittima ed operante la proroga occorre un provvedimento motivato.

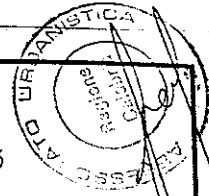
Un periodo più lungo dei tre anni anzidetto può anche essere accordato nell'ipotesi in cui si sostanzia la necessità pratica di tale maggiore arco di validità temporale della concessione; é il caso delle opere di particolare mole e di peculiarità caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Comunque nella ipotesi di non ultimazione dei lavori nel termine prefissato, al concessionario é fatta salva la facoltà di formulare istanza diretta ad ottenere, per la parte o per le parti non ancora eseguite, nuova concessione.

ART. 17°DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Il concetto di irrevocabilità della concessione non esclude che la stessa possa nei casi previsti dalla legge e recepiti dal presente regolamento essere soggetta a decadenza; ciò si verifica:

./.



- a) in caso di mancato inizio dei lavori entro il termine perentorio di 12 mesi;
- b) quando i lavori non siano iniziati (anche se il termine di inizio non é scaduto) e subentrino in vigore nuove previsioni urbanistiche e le opere concesse siano in contrasto con tali previsioni;
- c) in caso di non ultimazione completa entro il termine dei tre anni dal rilascio della concessione.

ART. 18°

VOLTURA DELLA CONCESSIONE

Il Sindaco é obbligato a rilasciare la voltura a chi abbia acquistato un titolo idoneo ad ottenere la concessione.

Quest'ultimo soggetto deve semplicemente farne domanda al Sindaco, dimostrando il proprio "titolo"; alla medesima Autorità municipale spetta soltanto un potere di controllo dell'idoneità del titolo.

Il Sindaco può provvedere alla voltura anche senza il parere della Commissione edilizia.

ART. 19°

PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

Il programma pluriennale di attuazione ha validità biennale o triennale in base al quale l'Amministrazione Comunale, in coerenza con la programmazione generale del Comune e con le sue previsioni di bilancio, individua le aree di ristrutturazione, di completamento e di espansione in cui, nel periodo di validità, sarà avviata l'attuazione del piano urbanistico ed in particolare:

- saranno studiati ed approvati PPA;
- saranno attuati gli interventi urbanistici;
- saranno attuati gli interventi di tutela ambientale.

Con il PPA l'Amministrazione Comunale determina le spese occorrenti per gli interventi previsti e ne determina la ripartizione tra Comune ed operatori pubblici e privati.

Fermo restando il disposto di cui all'art. 13, quarto comma ed all'art. 9 della legge 28/1/1977, n.10, formano oggetto del PPA:

./.

- le nuove costruzioni destinate a residenza ed attività produttive;
- gli interventi sul patrimonio esistente;
- l'individuazione delle aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionale, turistici di cui s'intende avviare l'attuazione;
- le infrastrutture di carattere urbanistico ed intercomunale e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, funzionali alle scelte del programma.

Gli elaborati del PPA sono:

- relazione sull'andamento dell'attività edilizia del territorio comunale;
- relazione sullo stato d'avanzamento degli interventi previsti nel programma precedente;
- relazione sul coordinamento degli interventi per impianti ed attrezzature pubbliche con riferimento all'utilizzo delle aree destinate a servizi;
- elenchi delle richieste e proposte di impiantive pervenute da enti pubblici o privati, associazioni e singoli cittadini con specifica valutazione della loro compatibilità con le previsioni del P.R.G. per la zona e dei relativi aspetti urbanistici e finanziari;
- individuazione e delimitazione delle aree d'intervento con specificazione degli strumenti di attuazione sulla base della scala del P.R.G.;
- verifica dell'osservanza degli standards urbanistici in riferimento al complesso degli interventi posti in attuazione;
- relazione annuale economico-urbanistica di attuazione del P.R.G.

L'Amministrazione Comunale provvede mediante relazione al Consiglio Comunale in occasione della presentazione del bilancio di previsione:

- a verificare lo stato di attuazione del programma pluriennale e proporre gli eventuali adeguamenti;
- a indicare i mezzi finanziari disponibili per l'attuazione del PPA;
- a verificare la congruità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- a determinare le condizioni ed i criteri di svolgimento delle impiantive previste in rapporto agli interventi previsti nella pianificazione esecutiva.

ART. 20°INIZIO DEI LAVORI

Nell'esecuzione di nuove opere il concessionario, previo versamento delle spese e dei diritti prescritti, deve fare richiesta al Comune perché lo stesso, tramite il Tecnico all'uo-
po preposto, provveda a fornirgli mediante apposito verbale redatto e firmato in duplice copia, le disposizioni a cui il concessionario medesimo ha l'obbligo di uniformarsi, circa gli allineamenti e i capisaldi altimetrici da osservare nell'edifi-
cazione.

ART. 21°CONTROLLO TECNICO DEI LAVORI INIZIATI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti esercita un costante controllo circa la conformità delle modalità di esecuzione dei lavori oggetto della concessione, e in relazione alle norme del presente regolamento, e in relazione alle norme di legge vigenti in materia e a quelle indicate nella concessione a costruire, nonché ai disegni del progetto approvato.

A tal fine, fa obbligo al concessionario di tenere l'atto amministrativo in parola e i disegni allegati in cantiere fino all'ultimazione delle opere.

Il medesimo concessionario ha altresì l'obbligo di comunicare, con preavviso o, al massimo, entro le 24 h l'interruzione dei lavori al Sindaco il quale, udito il Tecnico comunale, dispone a cura e spese del concessionario, che viene informato, i provvedimenti indispensabili per assicurare l'incolumità ed il pubblico decoro durante la fase di interruzione di cui sopra.

ART. 22°ULTIMAZIONE DEI LAVORI-VISTO DI ABITABILITA'

Ultimati materialmente i lavori il concessionario deve presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, corrispondere, nell'eventualità che non l'abbia fatto durante la fase di esecuzione dei lavori stessi, la quota inerente alla determinazione del costo di costruzione e nel contempo chiedere la visita del tecnico comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio del visto di abitabilità, o di agibilità.

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda tendente ad ottenere il visto di cui sopra, il Sindaco comunica per iscritto al concessionario, che può intervenire come anche farsi rappresentare, la data e l'ora della visita.

Constatata la rispondenza dell'edificio sia alle norme igieniche come a quelle edilizie riflettentesi sull'igiene e in specie alle norme del presente regolamento, il Sindaco rilascia la dichiarazione di abitabilità o di agibilità dell'edificio che comincia ad avere efficacia a partire dal 180° giorno dalla data di ultimazione dei lavori.

Per il computo di tale termine i mesi da novembre a febbraio vengono contati per due.

Per le costruzioni in cemento armato o a struttura mista, la validità del permesso di uso è subordinata al rilascio del visto prefettizio di utilizzazione della costruzione a mente delle disposizioni vigenti.

TITOLO III

DELLE CONVENZIONI

ART. 23°

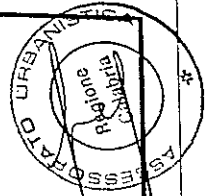
DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA

Nelle aree in cui è consentita l'edificazione, il contributo di urbanizzazione per la concessione viene raggugliato alla sola quota di partecipazione agli oneri di urbanizzazione, se il concessionario, mercé la stipula di una convenzione o la firma di un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura del Comune e a spese del concessionario sui registri immobiliari, assume l'impegno di vendere o locare ai prezzi o ai canoni preventivamente concordati col Comune.

Nelle medesime aree il contributo di cui al I comma del presente articolo, può essere sostituito, in tutto o in parte dall'assunzione - da parte del concessionario - dell'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione.

Relativamente alla posizione dell'istante si specifica che al medesimo è conferita la facoltà della richiesta di effettuazione dell'intervento diretto; contra, all'Amministrazione, il potere discrezionale di accogliere o meno la richiesta.

Il Comune può altresì determinare con suo provvedimento e con convenzione le modalità esecutive e tecniche, i termini, i controlli, le garanzie di terzi - fidejussorie o reali -, per il puntuale adempimento degli impegni, le penalità per il ritardo o la mancata esecuzione, nonché le garanzie per



il pagamento delle penalità. I criteri ed i parametri portanti della concessione-tipo sono articolati su meccanismi tabellari e, riguardano:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi (i quali possono essere assoggettati a variazioni biennali, che intervengono sulla base degli indici ufficiali I.S.T.A.T. relativi ai costi di costruzione sopravvenuti alla stipula delle predette convenzioni); tale determinazione avviene rispettivamente e sulla base del costo delle aree, del costo della costruzione, delle opere di urbanizzazione e delle spese generali tra le quali vanno incluse quelle relative agli oneri di preammortamento e finanziamento e, per i canoni suddetti, in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi stessi;
- c) l'arco temporale di validità della convenzione che va, da un minimo di venti ad un massimo di trenta anni.

Per la parte eccedente, sono nulli tutti gli accordi sanciti in violazione ai prezzi di cessione ed ai canoni di locazione come sopra determinati.

ART. 24°

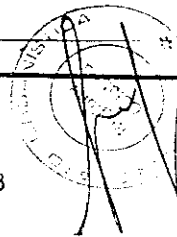
DELLA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

Chiunque, persona fisica o persona giuridica, privata e pubblica, sia proprietario o comunque titolare di diritti reali su zone o aree inserite in un P.P.A. approvato, al fine di rendere concreta la destinazione d'uso indicata nel PRG, (ovviamente non ancora specificata da un P.P. di esecuzione, può, su tale parti del territorio comunale, proporre al Comune l'approvazione di una lottizzazione.

Posto che la lottizzazione non costituisce di per sé una concessione a trasformare il territorio, ma soltanto un atto con il quale il lottizzatore si accolla obblighi di cessione di aree e di assunzioni di oneri, per cui è sempre necessario richiedere la concessione a costruire, si deve tener conto nella fase di rilascio delle concessioni in esecuzione della lottizzazione degli impegni suddetti già assunti dal lottizzatore.

Per un uso corretto dello strumento urbanistico di cui alla presente rubrica, il regolamento in oggetto impone che alla convenzione di lottizzazione segue la convenzione di cui al

./.



precedente art. 23 e consente che entrambe possano confluire in un unico documento.

Concettualmente però i due atti restano separati, così come separati restano il provvedimento di lottizzazione e il provvedimento concessionario.

Entrambe le convenzioni, quella di lottizzazione e quella per l'edilizia convenzionata hanno in comune di funzionare ciascuna nel proprio ed autonomo procedimento come presupposto del provvedimento amministrativo di concessione.

La convenzione di lottizzazione deve prevedere;

- a) la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'esecuzione a carico del lottizzatore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) i termini per l'esecuzione dell'opera;
- d) le modalità di intervento;
- e) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

ART. 25°

MODALITA' DI REDAZIONE DEI PROGETTI

Alle proposte di lottizzazione deve essere allegato, in duplice copia, un progetto redatto da ingegneri o architetti costituito da:

- a) dalla planimetria generale in scala: 1/5000/ 1:2000 con l'indicazione delle vigenti previsioni urbanistiche; compreso lo stralcio del P.P.A. in atto;
- b) l'estratto della mappa catastale;
- c) dalla planimetria in scala 1/2000 della situazione edilizia attuale di fatto;
- d) della planimetria in scala 1/1000 del progetto con curve di livello ad equidistanza di metri lineari 10 riportanti il perimetro, la superficie l'altezza e il volume di ciascuna unità edilizia, ed inoltre le fognature, l'acquedotto, le linee elettriche, le strade riservate alla circolazione comune con conveniente accesso da una strada pubblica o da una via privata aperta o da aprirsi al pubblico;
- e) delle sezioni in scala 1:500 riportanti le sagome degli edifici ed i profili delle strade;

./.

- f) dalle norme di attuazione del progetto di lottizzazione;
- g) da eventuali piante, sezione e prospetti in scala minima 1:200;
- h) dalla relazione illustrativa del piano di lottizzazione.

ART. 25 bis

PROCEDIMENTI DI FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

I momenti fondamentali del procedimento in oggetto sono:

- a) istanza del proprietario (o dei proprietari) o dell'avente titolo corredato dal progetto e dallo schema di convenzione;
- b) approvazione del progetto e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale che deve essere sottoposta all'approvazione del CO.RE.CO. per l'esame del provvedimento dal punto di vista dell'osservanza delle norme di legge e il controllo del Pres. della giunta regionale per quanto afferisce l'aspetto tecnico-estetico;
- c) stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura e spese dei lottizzatori.
- d) rilascio del permesso a lottizzare da parte del Sindaco.

La lottizzazione può anche essere ordinata di ufficio.

TITOLO IV

DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

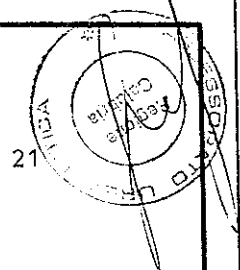
ART. 26°

COMPETENZE

La Commissione edilizia comunale é organo consultivo dell'Amministrazione in materia di controllo e disciplina dell'attività edilizia ed urbanistica.

Essa coadiuva l'opera del Sindaco con la formulazione di pareri obbligatori ma non vincolanti su:

- a) tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio afferenti al territorio municipale;
- b) i progetti relativi alle opere assoggettate a concessione ad edificare;



- c) qualsiasi opera di particolare interesse comunale;
- d) la regolare esecuzione tecnica, statica ed estetica dei lavori progettati ed autorizzati, nonché su tutto ciò che può afferire all'aspetto edilizio, all'igiene ed all'estetica dei fabbricati.

Art. 27

COMPOSIZIONE

La Commissione edilizia é composta:

- a) dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato che la convoca e la presiede senza diritto di voto;
- b) da due consiglieri comunali di cui uno di minoranza designati dal Consiglio Comunale;
- c) dal Capo dell'Ufficio Tecnico del Comune, se istituito;
- d) da un ingegnere o architetto, designato dal Consiglio Comunale, regolarmente iscritto al relativo Ordine professionale;
- e) dall'Ufficiale Sanitario;
- f) da un geometra o da un perito edile o da un perito agrario residente nel Comune, designato dal Consiglio Comunale;
- g) da esperti, in numero non inferiore a due, in materia edilizia ed urbanistica, designati dal Consiglio Comunale;
- h) dal Segretario Generale o da chi ne fa le veci.

I membri della Commissione Edilizia durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari ove assenti ingiustificati per tre riunioni consecutive.

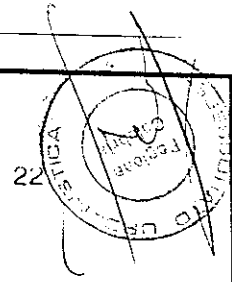
Gli stessi alla scadenza possono essere rieletti.

Il Sindaco può, ove ne sia il caso, chiamare nella Commissione di volta in volta, con voto consultivo, altri tecnici particolarmente esperti.

Per gli affari di speciale importanza, può altresì invitare ad assistere alle adunanze, sempre con voto consultivo, altri tecnici particolarmente esperti.

Per gli affari di speciale importanza, può altresì invitare ad assistere alle adunanze, sempre con voto consultivo, anche altri consultori comunali o persone estranee all'Amministrazione notoriamente esperti nei problemi trattati.

./.



ART. 28°

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce in via ordinaria una volta al mese, in via straordinaria, ogni volta che se ne presenta la necessità.

La convocazione é fatta dal presidente, o su richiesta di al meno quattro membri.

Per la validità delle adunanze é obbligatoria la presenza del Presidente, più un numero di membri atto a raggiungere la me tà più uno dei componenti la Commissione.

In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Al segretario spetta il compito di redigere e controfirmare il verbale delle adunanze che dovranno essere firmati dal Pre sidente e da tutti i componenti la Commissione Edilizia, pri- ma di passare all'ordine del giorno.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il pare re espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad ap porre sui relativi disegni la dicitura "esaminato dalla Com - missione Edilizia" completata dalla data e dal visto di un com missario delegato dal Presidente.

Quando vengono trattati argomenti nei quali qualche membro sia interessato, questi dovrà denunciare tale sua condizione e do- vrà allontanarsi dalla adunanza per il tempo occorrente a di - scutare e votare su quanto é di suo interesse.

Dall'avvenuta astensione dalla discussione e dal voto verrà fatta menzione nel verbale.

TITOLO V

NORME TECNICHE ED URBANISTICHE

ART. 29°

SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE E CALCOLO DELLA RELATI- VA CUBATURA AMMISSIBILE

Definizione degli indici e dei parametri:

1- indice di fabbricabilità territoriale: é il rapporto (mq/

./.

mq) fra il volume realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

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

2 - indice di fabbricabilità fondiaria: è il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie e gli spazi da cedere al Comune.

3 - rapporto di copertura: è il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

4 - Numero dei piani: dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile. La superficie da computare per il calcolo della cubatura costruibile secondo i relativi indici di fabbricazione, è quella del lotto edificabile con esclusione di sedi stradali e aree pubbliche che (circ. M.LL.PP. 14.4.1969 punto 3 comma a).

L'area eventualmente vincolata a servitù di arretramento dal filo stradale viene computata come area fabbricabile.

Sono calcolati nella cubatura i corpi chiusi in oggetto, gli eventuali piani arretrati, e tutto ciò che oltre la linea di gronda, viene utilizzato per destinazione di uso collegato alla presenza permanenti di persone (uffici ed abitazioni).

ART. 30°

DISTANZE MINIME TRA EDIFICI

Salvo che per le zone di conservazione dell'edilizia esistente per le quali sono indicate particolari prescrizioni, la distanza minima tra gli edifici (o gruppi di edifici che siano uniti tra loro con pareti in comune) non deve essere inferiore a mt. 10,00.

La distanza tra un fabbricato ed il confine dell'area ad eg

so asservita, non deve essere inferiore a m. 5,00 salvo per le zone in cui sono indicate diverse prescrizioni secondo le norme del PRG.

Gli edifici possono sorgere al confine del terreno ad essi asservito, qualora sia prevista dal presente regolamento o dallo strumento urbanistico vigente, una contiguità di fabbricati, in corrispondenza del fronte coincidente col confine di proprietà. In tale fronte è però vietato aprire porte, finestre, o altre aperture di qualsiasi genere anche se a titolo temporaneo.

Le costruzioni prospicienti su strada, fuori dal perimetro degli insediamenti previsti dal programma di fabbricazione, dovranno essere arretrati dal ciglio della strada secondo le norme contenute nel D.M. 1/4/1968 concernente le distanze minime a protezione del nastro stradale previste dall'art. 19 della legge 6/8/1967, n. 765.

ART. 31°

ALTEZZA DEGLI EDIFICI

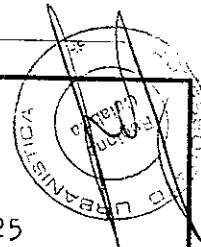
L'altezza dei fabbricati si misura a partire dal marciapiede esistente o previsto, o in difetto, dal piano stradale fino al punto più alto dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, anche se costituiti da attici, sottotetti e mansarde.

Nel caso manchi il marciapiede o il piano stradale e non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, la determinazione della quota deve essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora la strada o il terreno siano in pendenza e il fronte degli edifici sia disposto lungo la pendenza, l'altezza dell'edificio è misurata in corrispondenza del punto medio della linea frontale, sino ad uno sviluppo massimo del fronte di m. 15.00.

Oltre i quindici metri la misurazione dell'altezza avviene per tratte successive.

Nel caso l'edificio prospetti su due o più strade a diversi livelli, l'altezza è misurata in corrispondenza al punto medio della linea frontale posta più a basso livello a meno che l'edificio sia formato da due o più corpi spaziali.



ti. In questo caso valgono per le altezze relative le rispettive quote.

Indipendentemente dai limiti di altezza previsti per le varie zone dalle disposizioni urbanistiche in vigore, in ogni caso l'altezza degli edifici non può comunque superare la larghezza della strada o dello spazio pubblico su cui gli edifici prospettano.

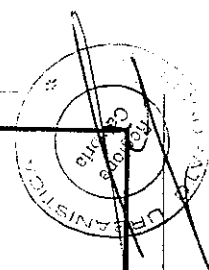
L'arretramento dal filo stradale non sarà computato come allargamento della sede stradale.

Per la determinazione dell'altezza degli edifici, la larghezza delle vie, dei tronchi e delle piazze si calcola come segue:

- 1) in base alla larghezza effettiva per vie e per spazi a fronti paralleli;
- 2) in base alla media delle larghezze del tronco prospiciente l'edificio per il quale si richiede la concessione per gli spazi a fronti non paralleli. In tal caso la larghezza vanno misurate secondo le perpendicolari all'asse centrale della via o dello spazio aperto;
- 3) in base alla misura del diametro per le piazze circolari o a forma di poligono regolare o pressoché regolare; in questo caso la misura va computata sul diametro del cerchio iscritto nel poligono;
- 4) nel computo delle larghezze di una via non viene tenuto conto delle maggiori ampiezze eventualmente dovute all'imbocco o all'incrocio delle vie trasversali e relativi smussi e raccordi.

Per gli edifici eretti in fregio a spazi pubblici contigui di diversa larghezza, l'altezza maggiore può continuare anche sul lato prospiciente lo spazio pubblico a larghezza inferiore purché l'estensione del fronte su quest'ultimo, misurata sulla proiezione a terra dello spigolo del corpo più avanzato sia inferiore a m. 12,00.

Nel caso di una soluzione con angolo a smusso, la misura dei fronti viene calcolata dallo spigolo virtuale ottenuto congiungendo il prolungamento a terra della linea dei fronti. Si considera margine della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi (se transitabili), nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, muri di sostegno ecc.).

ART. 32°COPERTURE E VOLUMI TECNICI

Al di sopra dell'altezza massima computabile per le varie zone sono consentite solamente le emergenze rese necessarie dagli impianti al servizio dell'edificio.

L'altezza dei volumi tecnici non può essere superiore di m. 3,00 rispetto all'intradosso dell'ultima soletta di copertura di cui al I comma del precedente articolo 31.

In ogni caso le coperture ed i volumi da esso sporgenti, devono essere considerati elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, mediante il coordinamento dei diversi elementi dalle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono contemplare elementi di raccolta delle acque meteoriche e pluviali.

ART. 33°CORPI E STRUTTURE IN AGGETTO

Tutte le sporgenze siano esse balconi aperti come chiusi, decorazioni, davanzali, inferriate o altri infissi non possono superare le seguenti misure rispetto alla verticale innalzata sul filo stradale:

- a) fino alla quota di m. 0,80 nessuna sporgenza;
- b) dalla quota di l. 0,80 alla quota di m. 3,00 sporgenze massime di m. 0,50;
- c) dalla quota di m. 3,00 a quella di m. 4,5 nessun aggetto di misura superiore ai m. 0,50 predetti é consentito nelle strade senza marciapiede, mentre in quelle provviste l'aggetto non potrà in alcun modo superare in sporgenza il margine esterno del marciapiede esistente.

ART. 34°CORTILI E POZZI DI LUCE

Si fa assoluto divieto nelle nuove costruzioni di realizza

re cortili chiusi, pozzi di luce e chiostrini.

Il divieto suddetto é originato da motivi igienici e di sicurezza antincendio.

Sono ammessi cavedi e canne di ventilazione in locali ad uso pubblico, purché a servizio esclusivo di locali igienici (bagni, latrine, ecc.) e purché sia garantito, eventualmente con mezzi meccanici, il necessario tiraggio.

ART. 35°

STRADE PRIVATE E MARCIAPIEDI

La concessione a costruire strade private per accessi ad edifici non adiacenti a strade e piazze pubbliche, deve essere condizionata ad una convenzione legale trascritta, nella quale deve essere specificato l'impegno del privato di provvedere alla sistemazione della pavimentazione, delle fognature e dell'illuminazione della strada stessa.

Qualora su uno spazio pubblico si proceda ad aprire passaggi carrai, i rispettivi cancelli di apertura devono essere arretrati di almeno m. 1,50 dal filo della recinzione o dell'edificio.

L'apertura del cancello non può avvenire verso l'esterno.

Qualora in corrispondenza dei cancelli di accesso esistano rampe di collegamento a cantinati o a piani sopraelevati, si fa obbligo di arretrare l'inizio della rampa di almeno metri 4,50 dal cancello.

La rampa deve avere pendenza inferiore al 15%.

La posizione del cancello deve essere convenientemente segnalata, e deve essere lontana almeno m. 10,00 (misurata tra gli stipiti più vicini) da quella di eventuali uscite pedonali di locali d'uso collettivo (scuole, cinema, ecc.).

ART. 36°

RECINZIONI E ZOCCOLATURE

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

Le recinzioni di aree private debbono rispondere ai seguenti requisiti:

- a) che la fondazione non insista su suolo pubblico;

- b) che l'altezza salvo diverse prescrizioni del Sindaco, sia pari a quella delle recinzioni vicine;
- c) quando lo spazio recintato é destinato a giardino, le recinzioni devono consentire di norma la vista del giardino dagli spazi pubblici;
- d) i tratti di recinzione che segnano l'andamento di percorsi aperti al traffico veicolare, secondo linee curve o spezzate, devono consentire la massima visibilità tra i diversi tratti dei percorsi costeggiati.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o di altre opere di protezione, per i lati di aree coperte o scoperte, ma accessibili al pubblico che prospettino su altre aree poste a quota inferiore, con dislivello maggiore di m.0,50.

Le murature e le pareti sulle facce adiacenti spazi pubblici, a partire dal suolo per una altezza minima di metri 1,50 devono essere rivestite con materiali resistenti all'usura e suscettivi di facile pulizia e manutenzione.

ART. 37°

NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI ED IMPIANTI PER IL SERVIZIO POSTALE ED IL SERVIZIO DI NETTEZZA URBANA

Il comune assegna ad ogni fabbricato la numerazione e provvede alla disposizione delle targhe relative, in alto a destra di ogni accesso.

Il proprietario riceve in consegna la targa ed é obbligato a mantenerla in buono stato nel posto ove fu collocata.

In caso di demolizione del fabbricato o di soppressione di porte esterne, il proprietario deve notificare i numeri civici che vengono ad essere aboliti e restituire le targhe.

Quando si costruiscono nuovi fabbricati fronteggianti spazi pubblici, il proprietario deve richiedere al Comune i numeri da applicare alle porte degli stessi.

Tutti gli edifici o complessi edilizi destinati ad abitazione o ad attività di qualunque genere, che non siano provvisti di portineria, devono essere dotati di cassetta per la raccolta della corrispondenza direttamente accessibile da spazi aperti al pubblico.

Tutti gli edifici o complessi edilizi destinati ad abitazione o ad attività di qualunque genere, dovranno essere dotati di un ambiente direttamente accessibile dallo spazio aperto al pubblico, nel quale possa essere effettuato regolarmente il deposito e la raccolta di recipienti contenenti i rifiuti solidi.

ART. 38°

APPLICAZIONE DI INDICATORI DI ALTRI APPARECCHI

E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, ai fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni, gli apparecchi relativi ai servizi pubblici, la segnaletica e gli elementi di arredo urbano.

I proprietari, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi e indicatori di cui sopra, debbono darne avviso al Sindaco ed all'Amministrazione interessata che prescriveranno nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso.

TITOLO VI

NORME IGIENICHE

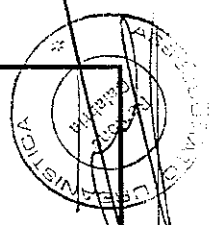
ART. 39°

ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO

Nella realizzazione degli edifici deve essere assicurato un adeguato isolamento termico ed acustico.

Nelle coperture degli edifici va assicurato un opportuno isolamento o mediante camera d'aria o con idoneo sistema di materiale isolante.

./.

ART. 42°APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Ogni nuovo edificio destinato alla residenza non può essere dichiarato abitabile né essere materialmente occupato in tutto o in parte se non è provvisto di acqua potabile distribuita in misura proporzionale al numero dei locali e sufficiente alle necessità personali e domestiche delle persone destinate a risiedervi.

Ogni alloggio anche minimo destinato ad abitazione deve avere un acquedotto separato dai servizi igienici.

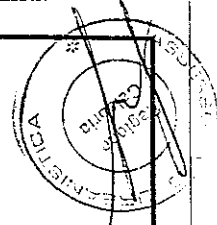
Gli acquedotti ed ogni altro apparecchio per l'evacuazione di acque devono avere lo scarico provvisto di chiusura idraulica permanente. Gli impianti per la distribuzione di acqua potabile devono essere collegati con il pubblico acquedotto a spese del proprietario dell'immobile, ai sensi di quanto prescritto dalla delibera 4/2/77 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, pubblicata sul supplemento della G.U. del 21/2/77.

ART. 43°SCARICHI DELLE ACQUE

Tutte le acque usate devono essere convogliate dagli apparecchi da esse alimentate nella fognatura comunale, ove esiste, tramite apposite canalizzazioni di gesso catramata ovvero in gres ceramico o in materiale sintetico atto a garantire impermeabilità, resistenza meccanica e resistenza chimica. Nel caso non esista la fognatura urbana è fatto obbligo di predisporre fosse biologiche non perdenti da espurgare periodicamente con caratteristiche tali da rispondere alle leggi vigenti.

Le canalizzazioni devono essere munite di giunti a perfetta tenuta e sifoni ispezionabili a chiusura ermetica in corrispondenza di ciascun apparecchio o di ciascuno dei locali che ne contengono più di uno. Le medesime canalizzazioni devono essere collocate in modo da facilitare al massimo le ispezioni.

Ulteriore chiusura idraulica a sifone ispezionabile deve essere interposta tra l'allaccio alla fognatura cittadina e le tubazioni di raccolta provenienti dagli edifici, sia per quanto riguarda le acque usate negli edifici stessi sia per le acque piovane.



I tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai e i condotti principali della rete di fognatura interna agli edifici devono essere prolungati - senza riduzione di diametro - fin sopra la copertura degli edifici.

Per questo scopo non è possibile utilizzare i tubi adibiti all'evacuazione delle acque piovane dalla copertura.

La chiusura idraulica degli apparecchi deve essere realizzata con gli accorgimenti necessari (ventilazione secondaria o altro) ad evitare il risucchio verso la fognatura dell'acqua contenuta nel sifone e costituente appunto l'elemento di chiusura idraulica.

ART. 44°

IMPIANTI DI FOGNATURA ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI

Le canalizzazioni della fognatura all'interno degli edifici e comunque fino alla confluenza con la fognatura comunale, devono essere costituite da tubi di ghisa catramata. Sono altresì consentiti i tubi costruiti in gres ceramico e in materiale sintetico per tratti di condotta non verticale.

Le canalizzazioni vanno eseguite a perfetta regola d'arte.

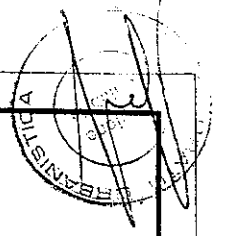
La livelletta deve essere regolare, i giunti devono essere a perfetta tenuta ed essere asfaltati nei tratti non verticali. I serratappi devono interessare in più punti la resistenza del collare. Nei locali sotterranei le tubazioni devono essere tenute, se possibile, al di sopra del livello del pavimento; in caso contrario devono essere collocate in apposita incassatura facilmente ispezionabili.

Tutti gli apparecchi per lo smaltimento delle materie di rifiuto comunicanti con la rete di fognature cittadina, nonché i pozzetti di raccolta delle acque piovane, devono essere provvisti di chiusura idraulica ispezionabile a sifone con immersione non minore di cm. 3.

Le colonne raccoglienti unicamente scarichi di acquai e di bagni possono avere un unico sifone al piede. I tubi principali di scarico all'uscita dello stabile devono essere muniti di una bocca di ispezione con sifone intercettatore.

I tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai nonché i condotti principali per la rete di fognatura interna devono essere prolungati con lo stesso diametro fin sopra il tet

./.



to. I tubi dei pluviali non possono servire da esalatori della fognatura privata.

Nessun apparecchio di scarico della fognatura domestica deve avere la bocca ad un livello inferiore al piano str^udale.

I progetti per l'impianto di fognatura sono sottoposti al preventivo esame dell'Ufficio Sanitario del Comune.

ART. 45°

POZZI NERI

Qualora la costruzione degli edifici sia effettuata in una zona non ancora fognata, anche se rurale, dovrà procedersi, prima della sistemazione degli scarichi, alla costruzione di appositi pozzi neri secondo i più moderni criteri.

I pozzi neri non potranno costruirsi in area già ricoperta da un fabbricato. Essi devono essere distaccati di almeno un metro dai muri degli edifici e convenientemente isolati da questi. Inoltre dovranno distare almeno dieci metri da qualunque pozzo, pompa, serbatoio, acquedotto, presa di acqua potabile ecc.

I pozzi neri saranno di capacità proporzionale alla loro destinazione e devono avere una profondità non superiore a metri quattro dal livello del suolo, con una canna di ventilazione prolungata fin oltre il tetto e munita di mitria.

ART. 46°

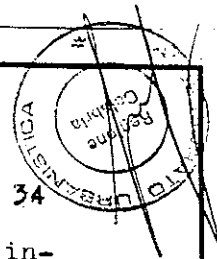
COSTRUZIONI RURALI

Le case coloniche dovranno essere costruite, di regola, nelle zone più elevate del podere e, in ogni caso, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni.

Il pavimento del terrapieno potrà essere sopraelevato di cm. 50 almeno rispetto al piano di campagna e a quello del cortile.

I locali di abitazione dovranno avere altezze non inferiori a m. 3,00 e almeno una finestra con telaio a vetri, di luce netta non inferiore ad un decimo della superficie del pavimento.

./.



Le pareti di tutti i locali abitabili dovranno essere intonacate. Il focolare domestico dovrà essere costruito in muratura o altro materiale incombustibile, avere cappa e fumaiolo atti a smaltire in modo completo i prodotti della combustione secondo i dettami delle norme antincendio vigenti.

Ogni abitazione dovrà essere provvista di acqua di conduttura o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita a difesa.

Ogni abitazione dovrà essere provvista di latrina propria accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali di abitazione, aerata e illuminata direttamente dall'esterno.

Le latrine di ciascun fabbricato, che dovranno in ogni caso essere dotate di apparecchi a chiusura idraulica, potranno convogliare i loro scarichi nella fognatura stradale, purché al piede del tubo di caduta venga costruito un conveniente pozzetto a chiusura idraulica.

In mancanza di fognatura pubblica, le acque luride potranno essere convogliate in un pozzo nero, rispondente alle stesse norme di cui al precedente art. 45.

I locali destinati ad uso pollaio, conigliera e simili dovranno essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Per le stalle, in particolare, non é ammessa alcuna forma di comunicazione con i locali abitabili e devono essere distanti dalla abitazione non meno di m. 15.

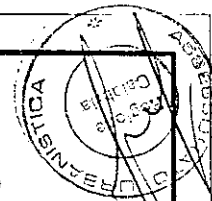
Le pendenze degli orti adiacenti alle abitazioni dovranno essere sistemate in modo da assicurare il pronto smaltimento delle acque pluviali e di rifiuto e da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acque potabili.

ART. 47°

SCALE

Quando l'area coperta superi i 600 mq. gli edifici adibiti ad abitazione, albergo, alloggio, ufficio, magazzini di ven

./.



dita od officina, debbono essere serviti da almeno due scale continue dalla base alla sommità, opportunamente distanziate e disposte.

Le scale non dovranno avere in nessun caso larghezza inferiore ai ml. 1,00 e dovranno essere illuminate e ventilate direttamente dall'esterno. Negli appartamenti su due piani le scale interne potranno anche avere la larghezza ridotta di m. 0,80.

In ogni caso ogni scala non potrà servire più di quattro alloggi per piano.

TITOLO VII

NORME PER LA ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 48°

RECINZIONE DEI CANTIERI

E' obbligatorio recingere i cantieri prima di dare inizio ai lavori edili. La recinzione dovrà essere realizzata con uno steccato o altro tipo di materiale di aspetto decoroso.

Per le recinzioni deve essere richiesto regolare permesso al Sindaco, presentando una documentazione relativa a:

- a) indicazione del suolo privato e pubblico da recingere;
- b) l'altezza ed i materiali della recinzione;
- c) periodo di tempo per il quale é richiesta la recinzione.

Inoltre l'esercizio del permesso rilasciato deve osservare le seguenti modalità:

- a) serramenti apposti alle recinzioni debbono aprirsi verso l'interno e restare chiusi durante le ore non lavorative e durante i periodi di sospensione dei lavori;
- b) tutti i materiali da costruzione, i meccanismi e le apparecchiature debbono essere collocati all'interno del recinto;
- c) le recinzioni debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse;
- d) in ogni angolo deve essere anche apposto un segnale luminoso da mantenersi acceso a cura e spese del proprietario, dall'imbrunire fino al mattino, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale; la posizione dei segnali suddetti deve essere tale da consentire una chiara visibilità da ogni parte di accesso e di percorrenza.

ART. 49°OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO E DELLO SPAZIO PUBBLICO

E' fatto divieto a chiunque di occupare anche temporaneamente il suolo e lo spazio pubblico senza una preventiva concessione dell'Amministrazione Comunale.

Pertanto, chiunque abbia necessità di occupare temporaneamente suolo e spazio pubblico deve presentare motivata richiesta al Sindaco corredata della documentazione relativa al caso proposto.

Il Sindaco rilascia la concessione verso corresponsione di un congruo canone, stabilisce la durata della occupazione e determina le modalità di uso della superficie occupanda.

Scaduto il termine di concessione, o venute meno le motivazioni dell'originaria richiesta, il concessionario deve sgomberare immediatamente la superficie occupata, e ricomporre il pristino stato.

ART. 50°PONTEGGI E SCALE DI SERVIZIO ALLE COSTRUZIONI

I ponteggi, le incastellature e tutti i meccanismi necessari di servizio ai lavori debbono essere collocati a perfetta regola d'arte, e con gli opportuni sistemi di protezione per la pubblica incolumità.

Debbono essere conformi alle prescrizioni legislative sulla prevenzione degli infortuni.

I ponteggi a sbalzo e su suolo pubblico e le armature di ponteggi particolari debbono essere preventivamente assoggettati a permesso sindacale.

ART. 51°DEMOLIZIONE - SCAVI - MATERIALI DI RISULTA

Le operazioni di demolizione, scavo, trasporto e deposito dei materiali di risulta, sono disciplinate nel modo seguente:

a) demolizione - Le demolizioni di strutture edilizie devono essere eseguite con la massima cautela, adoperando tutti i mezzi necessari per la garanzia della pubblica incolumità e del pubblico transito.

b) scavi - I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele e gli accorgimenti necessari ad impedire qualsiasi rovina o franamento. Le pareti degli scavi debbono essere tenute con puntelli, rivestimenti totali o parziali, o avere inclinazione adeguata alla natura del terreno.

c) trasporto e deposito del materiale di risulta - Il materiale di risulta da demolizioni o scavi, va direttamente inviato agli scarichi pubblici con appositi mezzi. La localizzazione dello scarico di tale materiale va fissata dall'Ufficio Tecnico Comunale previo parere favorevole dell'Ufficio Sanitario.

ART. 52°

RITROVAMENTI STORICI ED ARTISTICI

Qualora nella esecuzione di opere edilizie o di scavi si dovessero riscontrare dei reperti di presumibile interesse artistico, storico, archeologico, deve essere data immediata comunicazione al Sindaco il quale a sua volta deve disporre la sospensione dei lavori, in attesa che le Autorità all'uopo competenti esplichino le indagini necessarie.

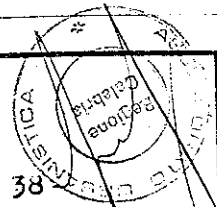
La sospensione di cui sopra ha una durata minima compatibile con le operazioni di sopralluogo, rilevazione ed accertamento.

ART. 53°

CHIUSURA DEL CANTIERE PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Eseguiti i lavori, il proprietario dell'edificio è tenuto a riconsegnare completamente sgombra, a sua cura e spese, l'area pubblica racchiusa dalla recinzione o provvisoriamente occupata per la costruzione.

Le opere di ripristino del suolo stradale o di altri beni pubblici che siano stati danneggiati durante l'esecuzione della costruzione sono svolte a cura dell'impresa costruttrice, secondo le modalità indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale o direttamente dall'Amministrazione Comunale a spese dei proprietari.



TITOLO VIII

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART 54°

SANZIONI

La violazione delle norme del regolamento in oggetto comporta, salvo eventuali speciali sanzioni previste da altre leggi e regolamenti nazionali e regionali di settore, l'irrogazione delle sanzioni di cui alle vigenti leggi in materia edilizia ed urbanistica.

Le infrazioni conseguenti alla violazione delle norme igieniche di cui al titolo VI del presente regolamento, sono assoggettate alle sanzioni previste dal T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934 N. 1265.

ART. 55°

AMBITO DI APPLICABILITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

L'efficacia spaziale delle disposizione del regolamento in parola si estende a tutto il territorio comunale per cui è fatto obbligo a chiunque osservare e fare osservare le sue disposizioni.

In ordine alla portata temporale delle prescrizioni in oggetto, si specifica altresì che rimangono salve le "licenze edilizie" rilasciate prima dell'entrata in vigore della L. 28/1/1977 n. 10 purché i relativi lavori siano già stati iniziati e siano portati a termine e gli edifici resi abitabili o abitabili nel termine perentorio di quattro anni.

Per l'eventualità che le costruzioni anzidette non siano in toto realizzate nel termine suddetto, sarà necessario per gli interessati, procedere alla richiesta di "concessione" - con la procedura redatta dal presente regolamento - per la parte o per le parti non completate.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie non ancora iniziate alla data di entrata in vigore del regolamento de quo, ancorché concesse sotto l'importo di disposizioni precedentemente in vigore, restano assoggettate alla presente normativa.

ART. 56°ABROGAZIONE DI TUTTE LE NORME COMUNALI IN SUBJECTA MATERIA

All'atto della sua entrata in vigore - che viene dopo l'approvazione regionale e la pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune - il presente regolamento abroga tutte le disposizioni comunali, in subjecta materia, con esso incompatibili, ovunque contenute.