



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Gianfranco Scirri)

**COMUNE DI L'AQUILA
SETTORE TERRITORIO**



Prot. n. **Città dell'Aquila**
Prot n° **0006298** del **08/02/2007**

USCITA

*Ai Responsabili del
Procedimento
del Settore Territorio
Comune dell'Aquila*

*Agli Ordini e Collegi
Professionali
LORO SEDI*

*p.c. all'Assessore
all'Edilizia del
Comune dell'Aquila*

Oggetto: Disposizioni sulla applicazione delle Norme di Attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio Comunale- CIRCOLARE

La presente circolare è diretta a fornire, per quanto possibile, riferimenti certi sia per i tecnici del Settore, sia per i professionisti esterni, affrontando più in dettaglio problematiche applicative delle norme edilizie, anche in relazione alle tendenze giurisprudenziali consolidate riguardo a talune di esse.

L'esigenza è dettata non solo dalla continua evoluzione normativa ed interpretativa della materia edilizia, ma soprattutto dai caratteri distintivi della regola giuridica, generalità ed astrattezza, che interdiccono la possibilità di prevedere e disciplinare, all'origine ed in maniera dettagliata, la pletora di fattispecie concrete che pure possono verificarsi.

Di seguito, pertanto, si cercherà di specificare al meglio alcuni principi particolarmente ricorrenti nella prassi applicativa.

- ALTEZZA DELL'EDIFICIO -

altezza dell'edificio -

L' altezza massima dell'edificio si ottiene effettuando la media delle altezze dei vari fronti.

altezza del singolo fronte -

l'altezza del singolo fronte si calcola secondo i prospetti contenuti nell'allegato 2 al P.R.G. vigente (2 a), con le seguenti precisazioni:

- a) per **quota di gronda** deve intendersi la quota rilevata al filo superiore dello sporto di gronda, nel caso in cui la gronda sia realizzata in muratura deve intendersi il punto più alto della gronda medesima;
- b) nel caso di fronti con **copertura a timpano**, l'altezza del fronte corrisponde a quella maggiore tra quelle calcolate nel punto medio delle inclinazioni delle coperture;
- c) nel caso in cui il fronte presenti un **piano in ritiro**, esso non viene considerato ai fini del computo dell'altezza del fronte, solo quando la sua altezza non ecceda la metà dell'arretramento in pianta rispetto al piano sottostante. In tal caso l'altezza del fronte viene calcolata con riferimento al piano sottostante.
Ove invece l'altezza del piano in ritiro ecceda la metà dell'arretramento in pianta del piano sottostante, l'altezza viene calcolata con riferimento a detto piano secondo i criteri di cui al presente paragrafo.
- d) l'altezza del fronte viene calcolata con riferimento alla **linea originaria del terreno.**

Nel caso di sistemazioni che prevedano **reinterri "artificiali"** rispetto all'andamento naturale del terreno, l'altezza viene così calcolata:

- nell'ipotesi di riempimenti che non superino la misura di m. 0,50, rispetto alla linea naturale del terreno, l'altezza viene misurata a partire da detta quota "rialzata". In tal caso, infatti, si tratta effettivamente di sistemazione del terreno, funzionale all'intervento edificatorio, per espressa previsione dell'art. 14 del R.A.U., che consente appunto muri di recinzione di altezza non superiore a m. 0.50, misura oltre la quale deve invece parlarsi di "costruzione" in termini edilizi.

- nell'ipotesi, invece, in cui detti riempimenti siano superiori a m. 0,50, essi, oltre a rilevare ai fini del computo delle distanze dal confine di proprietà, secondo le specifiche disposizioni di zona, diventano irrilevanti rispetto al calcolo dell'altezza del fronte, nel senso che essa viene comunque calcolata rispetto alla linea naturale del terreno, non potendosi parlare, nel caso di specie, di semplici sistemazioni esterne del lotto.

Il calcolo dell'altezza del fronte, come sopra specificato, rileva anche ai fini dell'applicazione del rapporto di *visuale libera* rispetto al confine di riferimento, nelle zone ove ne è prevista l'applicazione.

- SUPERFICI ACCESSORIE -

Si definiscono superfici accessorie quelle destinate a costituire elementi di funzionalizzazione e di complementarietà rispetto alle superfici utili, che ne costituiscono il necessario presupposto.

In termini edilizi, secondo quanto disposto dall'art. 23 del R.E. vigente, le superfici accessorie sono rappresentate dai locali di altezza non superiore a m. 2,50, con esclusione di quelle ubicate nei locali sottotetto, per le quali vale quanto diversamente disposto dall'art. 28 del R.E.

Sono inclusi nel computo delle superfici accessorie, nei limiti di altezza di cui al punto precedente, tutti gli elementi strutturali che concorrono al rapporto di copertura quali verande, logge, balconi incassati, porticati ecc. Sono esclusi gli elementi in aggetto quali ad esempio i balconi.

La superficie accessoria:

- non può prescindere dalla presenza di una superficie utile;
- in quanto "accessorio", le sue dimensioni devono essere inferiori od uguali a quelle della superficie utile prevista nell'intervento edificatorio, in nessun caso superiori ad essa.
- Da tale computo sono escluse le superfici destinate ad autorimesse, per le quali non sono previste limitazioni;
- i vani destinati a superficie accessoria (non posizionati al piano terreno dell'edificio o al piano interrato dello stesso) potranno avere dimensioni massime di mq. 5, secondo quanto previsto dall'art. 22 del R.E.C.;
- l'altezza di m. 2,50 dei locali accessori è quella misurata dal pavimento al solaio. Per i garage tale limitazione può essere evitata esclusivamente nei limiti di cui all'art. 2 Legge n. 122/1989.
- per la determinazione dell'altezza inerente i locali accessori è fatto divieto di proporre controsoffitti di qualsiasi genere e natura, solai posticci e soluzioni strutturali (altezza variabile dei solai) in contrasto con le norme antisismiche e di corretta realizzazione delle strutture in C.A.;

- non rientra nella superficie accessoria quella interessata dalla presenza di armadi a muro, che viene comunque computata come superficie utile.

- LOCALI SOTTOTETTO -

I locali posti sotto le falde del tetto, a mente di quanto stabilito dall'art. 28 del R.E.C., costituiscono superfici accessorie, da utilizzare unicamente come "depositi occasionali", quando la loro altezza non superi i m. 2,00 di media, comprese le "intercapedini di isolamento".

Per una maggiore facilità applicativa del disposto regolamentare, con particolare riferimento alla presenza di intercapedini di isolamento per il computo dell'altezza interna, si precisa quanto segue:

Viene definita **intercapedine** la porzione posta tra il solaio di copertura ed il sottostante solaio se **inaccessibile**.

Ove l'intercapedine venga inserita in locali sottotetto abitabili, l'altezza della stessa, definita come quella minima misurata tra l'ultimo solaio piano e quello inclinato, non può essere superiore a **m 0,50** (art. 28 del R.E.C.); in tal caso essa è esclusa dal computo dell'altezza interna del locale, che viene pertanto misurata "sotto solaio".

Ove l'intercapedine, inserita in locali sottotetto previsti come accessori, abbia altezza **pari a m. 0,50**, come computata al punto precedente, l'altezza interna media del locale, che in tal caso dovrà essere uguale od inferiore a m. 2,00, sarà calcolata comprendendovi anche l'intercapedine di isolamento.

Ove l'intercapedine, abbia una profondità **superiore a m. 0,50**, essa verrà comunque considerata autonomamente come locale sottotetto e la sua altezza media interna non potrà essere superiore a m. 2,00, nel caso in cui venga progettualmente prevista come superficie accessoria.

Nel caso in cui l'intercapedine abbia un'altezza, come sopra calcolata, **inferiore a m. 0,50**, essa non viene mai computata nella misurazione dell'altezza dei sottostanti locali.

Non sono ammesse intercapedini realizzate con contro soffittature di qualsiasi genere e natura.

- CORDOLI DI CORONAMENTO -

Nell'ipotesi in cui, nel rifacimento della copertura del fabbricato, sia necessaria la realizzazione di un cordolo per assicurare l'idoneità statica del fabbricato, è necessario osservare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza del cordolo non dovrà superare la metà della larghezza del muro sul quale va ad inserirsi; oltre tale altezza esso verrà considerato come costruzione extrasagoma ed assoggettato alle vigenti norme sulle distanze dalla viabilità, confini, fabbricati (art. 3 D.P.R. 380/01);
- dovrà prevedersi, al fine del suo inserimento, l'abbassamento delle murature per mantenere la quota di imposta originaria; solo nel caso in cui ciò non sia materialmente possibile (per esempio per l'esistenza di finestre), potrà essere inserito sopra le murature esistenti, sempre nei limiti dimensionali di cui al punto precedente.

- RUDERI -

Non costituisce rudere il fabbricato che, sebbene compromesso in qualche sua parte, a causa di crolli dovuti alla vetustà dello stesso, consenta senza incertezza la possibilità di procedere alla ricognizione degli elementi strutturali dell'edificio, permettendone l'identificazione della consistenza dimensionale originaria (es. possibilità inequivoca di individuazione dell'imposta originaria di gronda e di colmo in caso di crollo parziale della copertura, possibilità di individuazione della sagoma reale dell'edificio in caso di crollo di parte delle murature perimetrali, impronte sulle murature lasciate da solai crollati ecc.).

Tale impostazione è coerente con le pronunce giurisprudenziali, specie più recenti, dalle quali, per deduzione contraria, si trae l'assunto secondo cui, ogniqualvolta ci siano elementi idonei a consentire la definizione dell'esatta volumetria e sagoma della preesistenza, l'effetto ricostruttivo mira a conservare, a consolidare ed a ristrutturare, ricostruendolo fedelmente, l'edificio esistente e non a realizzarne uno nuovo e diverso (v. **Consiglio di Stato, Sezione V, Sentenza 15 settembre 2006, n. 5375, Cons. Stato, sez. V, 3 aprile 2000, n. 1906.**).

Pertanto, in dette ipotesi, la ricostruzione del fabbricato nella sua consistenza originaria, ove essa sia oggettivamente accertabile, equivale a ristrutturazione edilizia e non a nuova costruzione, con la conseguenza che il rifacimento così configurato dell'edificio non segue le regole dell'attuale normativa di P.R.G.

Nel caso in cui non sia oggettivamente determinabile la consistenza originaria di parti dell'edificio preesistente la parte residua può essere ristrutturata nella configurazione rimanente.

- LOTTO INTERCLUSO -

La giurisprudenza amministrativa ha da tempo elaborato il concetto di lotto intercluso, considerando come tale una porzione di terreno che, pur avendo destinazione edificatoria nello strumento urbanistico, non raggiunge le quantità previste dalla specifica norma come superficie minima per l'intervento e che contestualmente non ha

possibilità di espansione edificatoria nelle aree contermini o perché già utilizzate o perché non previste come edificabili dal piano regolatore.

Considerato che tale condizione si tradurrebbe, indirettamente, in un'ingiustificata compressione del diritto di edificare, la giurisprudenza ha configurato, in tale ipotesi, la possibilità di derogare al parametro della superficie minima di intervento.

A tal riguardo si specifica che, al fine di configurare tale deroga al parametro della superficie minima di intervento, sono necessarie le seguenti condizioni:

1. l'attuale consistenza dimensionale e catastale del lotto oggetto dell'intervento, che non consente il raggiungimento della superficie minima di intervento, deve risultare invariata a partire dalla data di adozione del Piano Regolatore, non potendo costituire il risultato di frazionamenti successivi a tale data;
2. non deve sussistere la possibilità di espansione nelle aree contermini o perché già interessate da propri interventi edificatori o perché non previste come edificabili dallo strumento urbanistico (es. viabilità, parcheggi, verde pubblico ecc.) o perché ancora non omogenee con la destinazione del lotto (es. aree per attrezzature generali, zone agricole ecc.);
3. tali circostanze debbono essere comprovate in maniera incontrovertibile dal proponente, con la dimostrazione effettiva del rilascio di titoli abilitativi per le aree che si indicano come edificate, documentando anche l'effettiva esistenza degli interventi ivi realizzati.

L'Aquila, 7 febbraio 2007



Il Dirigente del Settore
Ing. Francesco Bonanni

- ing. Giovanni Crocioni
- dott. Franco Degli Esposti
- ing. Costantino Ferrino
- prof. arch. Andrea Tosi

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
avv. Paolo Scopano

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Mariagrazia Siboni

COMUNE DELL'AQUILA

TITOLO I°
DISPOSIZIONI GENERALI

PER USO UFFICIALE

C.P. I° - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

REGOLAMENTO EDILIZIO 1978

(Oggetto del regolamento)



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Gianfranco Scirri)

oggi 17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche e integrazioni

Ingegnieri incaricati:

- ing. Giovanni Crocioni
- dott. Franco Degli Esposti
- ing. Celestino Perrino
- prof. arch. Andrea Tosi

Ille T.E.A. TECNICI EMILIANI ASSOCIATI

INDACO

Tommaso De Rubis

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

avv. Paolo Scopano

IL SEGRETARIO GENERALE

dott. Mariangelo Simeoni

co e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento.

In particolare sono soggette ad autorizzazione:

- (a) - lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- (b) - opere di urbanizzazione;

T I T O L O I°

DISPOSIZIONI GENERALI

PER USO UFFICIO

CAP. I° - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Gianfranco Scirri)

Art. 1

(Oggetto del regolamento)

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

CAP. II° - RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA

ESAME DEI PROGETTI - PARERI

Art. 2

(Opere soggette ad autorizzazione)

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

In particolare sono soggette ad autorizzazione:

- a) - lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione;

- <c)- nuove costruzioni;
- <d)- ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- <e)- trasformazioni alla distribuzione interna, restauro, riattamento di fabbricati, tinteggiature e rivestimenti esterni;
- <f)- modifiche di destinazione d'uso;
- <g)- modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- <h)- demolizioni;
- <i)- costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di: muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- l)- scavi reinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, fogna-
ture e acquedotti;
- m)- cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- n)- abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in com=
plessi alberati di valore ambientale;
- o)- apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o
su aree pubbliche;
- p)- costruzione e trasformazione di vetrine, collocamento di inse=
gne, mostre, cartelli od affissi pubblicitari od indicatori, lu=
mi, memorie, monumenti, costruzioni di tettoie, pensiline, verande
o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luo=
ghi pubblici, aperti o prospettanti luoghi pubblici, ed anche
all'interno di cortili di particolare pregio storico ed archi=
tettonico;
- q)- esecuzione di manutenzione straordinaria, qualora comporti in=
stallazione di ponteggi o scale mobili o ponti volanti;
- 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.

Art. 3

(Progettisti e costruttori)

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecni=
ci specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geo=
metri, Dottori Agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive compe=
tenze.

I predetti professionisti devono essere iscritti negli albi professionali.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere debitamente abilitato, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti locali in materia o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

Art. 4

(Allegati a corredo della domanda)

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

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

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

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

La domanda di licenza edilizia deve essere corredata da:

1= modello-questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno contenenti i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme e relativo stralcio dello strumento urbanistico vigente con l'ubicazione dell'edificio da realizzare;

2= estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non posteriore a 6 (sei) mesi;

3= planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:1500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dei confini, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;

4= eventuale 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 su essa, devono essere rappresentati; la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazione allo scoperto, pavimentazione, giardini, alberature d'alto fusto ecc.) le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

6= 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 indicativi degli apparecchi igienici di tutti i locali di abitazione e dei servizi;
- ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
- strutture portanti (C.A., acciaio, murature, ecc.);
- pianta degli spazi aperti (pavimentazione, recinzioni, arredi esterni, cordonatura, tappeti erbosi, arbusti e piante) nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoia fissa e depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
- i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, ecc..

Nel caso di edifici costituiti da 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 contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi;

7= disegni quotati normalmente in rapporto a 1:100; di sezione dell'opera messa 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 del=

- 2 -

l'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta nei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda.

Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

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

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

I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi dei materiali e loro colore, dei pluviali in vista delle zoccolature, degli spazi per le insegne, delle opere in ferro e balaustre delle coperture, dei volumi tecnici;

9= particolari per recinzioni, cancelli e sistemazione a terra;

10= documentazione sulle destinazioni d'uso sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse - (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) - delle quali anche accurati disegni non 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, e 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 conservare, con campitura grigia le murature che si intendono demolire.

Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 6) devono analogamente indicate con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle demolite e con campitura nera quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino.

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

~~13= dichiarazione relativa al valore dell'area sulla quale si intendo edificare e di quella che e accessoria al costruendo edificio, a norma dell'Art. 6 e 7 della Legge 5 marzo 1963, n. 246;~~

14= Nulla osta preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

- 15= Nulla osta, ove richiesto, della Sovrintendenza ai Monumenti;
- 16= Nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile per le zone sismiche, da esibirsi prima del rilascio della licenza edilizia;
- 17= Eventuale autorizzazione dell'ANAS o dell'Amministrazione Provinciale, per gli accessi su strade statali o provinciali.

Gli elaborati devono essere redatti in formato UNI e raggruppati in elaborati unitari come segue: 3, 4, 5; 6, 7; 8; 9, 11, 12, tutti i disegni dovranno essere debitamente firmati e timbrati con l'apposito timbro indicante l'appartenenza al rispettivo albo professionale.

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

Art. 5

(Procedura per la presentazione della domanda)

La domanda di licenza edilizia corredata dai documenti di cui al precedente art. 4 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 la indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

Art. 6

(Procedura per l'esame dei progetti e pareri)

Le domande di licenza edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione. Si può prescindere dall'ordine cronologico solo per i casi di manifesta necessità ed urgenza di interesse generale e per varianti in corso d'opera rese necessarie da fatti imprevisti e non prevedibili. L'iter di approvazione dei progetti andrà definito da apposito regolamento interno da approvare entro sei mesi dalla data di adozione del presente regolamento.

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

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;
- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano-altrimetriche, allineamenti, distanze, ecc.), per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche di allacciamento alle fognature o altri sistemi di scolo, per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e del relativo impegno del richiedente di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza;
- della Commissione Edilizia per il 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.

Per i piani, le lottizzazioni, le convenzioni e le concessioni in diritto di superficie la cui approvazione è demandata dalle leggi urbanistiche e dal regolamento edilizio al Consiglio Comunale, è richiesto il preventivo parere dei Consigli di Quartiere o di Frazione territorialmente competenti.

CAPO III° - COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO

ART. 7

(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 Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale e suo delegato;
- 3 - Dall'Ufficiale Sanitario o suo delegato;
- 4 - Dal Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato;

Membri elettivi:

- 1 - Da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale, di cui almeno uno rappresentante delle minoranze, scelti tra persone che abbia-

no una competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia edilizia ed urbanistica, di cui: almeno un laureato.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto a voto, il Capo della Sezione Urbanistica del Comune o altro funzionario della stessa Sezione, eventualmente coadiuvato da un secondo funzionario.

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

Il Commissario di nomina consiliare che cessa 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.

I componenti della Commissione Edilizia debbono risiedere nel territorio Comunale.

Ai Commissari, al Segretario ed al suo eventuale collaboratore, è attribuito un gettone di presenza da determinarsi con apposita delibera.

Alle sedute della Commissione Edilizia, potranno essere invitati, senza diritto al voto, i Presidenti delle Delegazioni e dei Quartieri i cui territori sono interessati dagli interventi edilizi in esame.

Art. 8

(Compiti della Commissione Edilizia)

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

La Commissione è chiamata ad esprimere parere:

- a) sull'interpretazione del presente regolamento;
- b) sui piani particolareggiati e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- c) su problemi inerenti l'ambiente urbano e naturale 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 colore di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano;
- g) sulle richieste di rinnovo di licenza.

Art. 9

(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 più uno, tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti.

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 ed alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

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

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

Detti processi verbali sono a disposizione di chiunque voglia prenderne visione.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

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

In caso di assenza del Presidente, assumerà la presidenza il Commissario più anziano.

Art. 10

(Determinazione del Sindaco sulla domanda)

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

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

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

- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti od analoghe provvidenze;
- dichiarazione del progettista dell'avvenuta consegna al Genio Civile degli atti progettuali delle strutture in cemento armato, ai sensi della Legge 5/11/1971 n.1063.

La licenza edilizia viene notificata anche con raccomandata con avviso di ricevimento, al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

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

All'avvenuto rilascio della licenza edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) 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 licenza edilizia e dei relativi atti di progetto; domanda, disegni, verbale della Commissione, e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

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

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

Art. 11

(Titolare della licenza edilizia e variazioni)

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

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della licenza possono chiedere la variazione dell'intestazione della licenza ed il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, provvederà alla relativa variazione.

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

Art. 12

(Validità, decadenza della licenza edilizia)

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

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

La decadenza della licenza si verifica quando le opere di cui alle lettere d)- e)- f)- g)- h)- i)- l)- m)- n)- p)- q)- r)- s) del precedente articolo 2 non siano ultimate nel termine di 18 (dieciotto) mesi consecutivi dalla data di inizio, e quelle di cui alle lettere a) e b) del precitato articolo 2 non siano ultimate nel termine di 36 (trentasei) mesi consecutivi dalla data di inizio, salvo diversa prescrizione speciale da fissarsi in sede di rilascio della licenza.

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

La licenza edilizia non può avere validità superiore del 1 anno - quale che sia il termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato deve presentare istanza per il rinnovo

a) variazioni
b) opere di abbellimento

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

CAPO IV° - ESECUZIONE DELLA LICENZA

Art. 14

(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 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 esistono.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

Le suddette determinazioni vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

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

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

Art. 15

(Direzione dei lavori e costrutture)

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

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

Art. 16

(Ordine di cantiere)

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato ed organizzato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivo infrangente ed integrazione di illuminazioni stradali, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

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

Art. 17

(Occupazione temporanea e manomissioni di suolo pubblico)

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi, in sei mesi, ed è subor-

dinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in prestito, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

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

Art. 18

(Visita di controllo: termini e modalità)

Il titolare della licenza edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali 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 licenza edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni 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.

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

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

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

Art. 19

(Norme particolari per i cantieri edilizi)

Si richiamano espressamente:

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

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

CAPO V° - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Art. 20

(Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità)

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati alla 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 di animali, ecc., è necessaria l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso. Ogni trasgressione sarà punita a termini di legge.

Art. 21

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

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

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte del=

l'Ufficio Tecnico Comunale e da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, debitamente avvertiti a mezzo di apposita comunicazione, 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 nonché 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 licenza abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

la permanenza o l'attività delle persone:

A. 1) soggiorni, pranzo, cucine, camere e letto posti in edifici di abitazione individuale e collettiva;

- Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A. 2) negozi di vendita, sale di esposizioni, sale di riunioni, sale da gioco, palestre;

- laboratori scientifici e tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedali;

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

- parti di garages non destinati 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 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 e nei complessi scolastici e di lavoro;

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

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 10 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) garages di solo posteggio;

T I T O L O I I °

DESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE
E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I ° - ELEMENTI DI ABITABILITA'

Art. 22

(Classificazione dei locali)

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

A. 1- Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione individuale e collettiva;

- Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A. 2- negozi di vendita, sale di esposizioni, sale di riunioni, sale da gioco, palestre;

- laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;

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

- parti di garages non destinati 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 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 e nei complessi scolastici e di lavoro;

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

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 10 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) garages di solo posteggio;

- e) salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie, stenditoi e legnaie;
- s.3 a) disimpegni inferiori a 10 mq.
- b) rispostigli 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. 23

(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 sono:

- lineari planimetriche m. 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 I), senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri 2,80 metta; per la categoria A2) 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 cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,4.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali, l'altezza minima consentita è di m. 2,30, con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali la altezza minima può essere consentita fino a metri 2,20.

Cantine e garages la cui altezza utile sia superiore a m. 2,50

per l'assegnazione di indici volumetrici posti dal

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

I locali di Cat. S. 3) possono essere senza aria e luce diretta.

I fabbricati comprendenti locali di categoria A 1- di uno stesso alloggio e limitatamente ai corpi di fabbrica relativi a tali locali dovranno avere almeno 2 lati su spazi aperti in modo da consentire una efficace ventilazione trasversale.

Art. 24

(Impianti speciali)

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

Alla domanda di licenza edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della licenza deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità del locale, è subordinato al collaudo dell'impianto da effettuare dall'Ufficiale Sanitario. -

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione, che devono aereare soltanto locali di Cat. S., aperte in sommità ed in basso a creazione di un tiraggio naturale, - essi comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da esse serviti.

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. 25

(Soffitti inclinati)

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di metri 2,00 per i locali di Cat. A.

Art. 26

(Classificazione dei piani)

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di 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 - A.2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedono $1/10$ della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Art. 27

(Piani seminterrati)

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di categoria S.2 - S.3 purché: l'altezza netta sia non inferiore a metri 2,50, la quota del soffitto sia in media metri 1,20 più alta della quota del marciapiede, esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio aereato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso relazione con calcoli, al di sotto del piano di posa del vespaio.

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

Art. 28

(Sottotetti)

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

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che la altezza media non sia inferiore a metri 2,80 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a metri 0,50, siano inaccessibili.

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

CAP. II° - PARAMETRI EDILIZI E DISTANZA

TRA I FABBRICATI -

Art. 29

(Parametri edilizi)

SU = superficie utile. La somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso le scale e i vani ascensori) fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a mq. 5 ogni 100 mc. di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

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

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

a) - media del marciapiede stradale o dell'andamento naturale preesistente del terreno -

b) - piano di calpestio del piano terreno

e la più alta delle due quote:

a) - soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio)

b) - bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

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

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

D = distanza tra fabbricati. La distanza calcolata in orizzontale tra i due muri esterni più vicini reciprocamente dei due fabbricati.

Art. 30

(Distanza fra i fabbricati)

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

particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, le distanze sono da stabilirsi, quando non risultano previste dal P.d.F., in occasione della stesura di detti piani.

CAPO III° - PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIA

Art. 31

(Salubrità del terreno)

Non si possono costruire nuovi edifici su terrenò 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 si intende costruire un edificio è umido o 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. 32

(Isolamento dall'umidità)

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di Cat. A/ ed S.I a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio 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 circondati da intercapedini come nei casi di cui al precedente art. 28.

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.I. e S.I. costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 33

(Isolamento termico)

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della Cat. A ed S.I. devono avere una coibenza pari ad un coefficiente di trasmissione $K = 1,2$.

4/7

Anche i tratti di soffitti e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza con $K = 1,2$. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza con $K = 2,2$.

Art. 34

(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 abitazione a più alloggi.
I solai devono essere costruiti con materiale e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db. per frequenze fra 100 e 3000 Hz;
- b) pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie fra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. per frequenza fra 100 e 3000 Hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. per le stesse frequenze.
- c) Pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db. per le frequenze fra 100 e 3000 Hz.

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

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione.

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

Negli spazi interni degli edifici non devono esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 15%.

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. 35

(Cucine in nicchie)

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

Art. 36

(Fognature)

Gli scarichi delle acque nere devono essere corvogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, allo innesto della fognatura per acque nere previa fossa settica, di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, distanti almeno 1 ml. dal perimetro dell'edificio e 10 ml. da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aereazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione del Comune.

Art. 37

(Impianti minimi)

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

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

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

Art. 38

(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 risultare potabile dall'analisi dei laboratori d'Igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità sanitaria.

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

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore ai ml. 10 possono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acqua (autoclave) anche se prelevata dallo acquedotto comunale.

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

Art. 39

(Camere oscure - impianti termici)

Camere oscure e laboratori scientifici e garages 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 particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

Non sono consentite scale a pozzo per edifici di altezza superiore a ml. 14.

In edifici superiori a ml. 24,00 ogni scala deve essere fornita al piano terreno e a piani inferiori di una bocca antincendio.

CAPO IV ° - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 40

(Copertura)

Gli edifici di altezza superiore a metri 14,50 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

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

Art. 41

(Pareti divisorie)

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.

Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi caratteri di infisso.

Art. 42

(Scale e ascensori)

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

Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm.10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. 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.

Non sono consentite scale a pozzo per edifici di altezza superiore a ml.14.

In edifici superiori a ml. 24,00 ogni scala deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.

Art. 43

(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 v. n. 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. 44

(Rinvio a leggi particolari)

Ascensore e montacarichi e relativi vani corsa - impianti elettrici - impianti termici - garages - depositi di materiale infiammabile sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

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

Art. 45

(Bombole gas liquido)

Le bombole di gas liquido devono collocarsi fuori dai locali abitabili, preferibilmente su balconi e terrazzi.

CAPO V° - PRESCRIZIONI VARIE

Art. 46

(Norme di edilizia antisismica)

Nella esecuzione dei lavori edilizi è fatto obbligo di osservare le norme indicate dalla legge 25/11/1962 n.1684 e disposizioni complementari e circolari ministeriali, per le zone sismiche di 2^a categoria.

Art. 47

(Decoro generale)

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale e reclamistico, le indicazioni stradali e

turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

Art. 48

(Manutenzione)

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

Art. 49

(Tabelle stradali e numeri civici)

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

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

Art. 50

(Indicatori ed apparecchi relativi a servizi pubblici)

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

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

Art. 51

(Uscite dalle autorimesse e rampe)

Le rampe delle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite pedonali di locali collettivi (Scuole, cinema, ecc.) e le uscite di autorimesse, deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml.

separata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente eventualmente anche mezzo di specchi opportunamente disposti. Se la uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un piano, pari ad almeno metri 4,00 di lunghezza.

Art. 52

(Zoccolature)

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

Art. 53

(Elementi aggettanti)

Nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi chiusi o aperti e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di metri 4,00 dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre i metri 1,20 e purché non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti è di metri 4,50.

Art. 54

(Intercapedine)

Il Comune può concedere striscie di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso non a passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini sino lasciate completamente libere. Le griglie di aereazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automessa, e devono avere caratteristiche tali da non consentire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'Art. 28 del presente regolamento.

Art. 55

(Coperture)

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere

considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, la parte basamentale, dei quali, da realizzare con materiale indeformabile, deve immettersi in pozzetti di raccolta a sifone, collegati alla rete di fognatura.

Art. 56

(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. 57

(Mostre - vetrine - insegne)

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

Art. 58

(Marciapiedi e porticati)

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

Art. 59

(Zone verdi - parchi)

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

Art. 60

(Depositi di materiali)

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.

Art. 61

(Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani).

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

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno, del medesimo, deve avere accesso e areazione direttamente dall'esterno, deve essere perimetrato e rivestito con materiale lavabile.

Art. 62

(Cassette per corrispondenza)

Tutti i complessi d'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.

CAPO VI° - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 63

(Norme generali)

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.d.F.-

Le norme di attuazione del P.d.F., stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche delle edificazioni della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la fun=

Art. 64

(Norme particolari)

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

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

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

Art. 65

(Aree scoperte)

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

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

Art. 66

(Parcheggi)

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 5 mq. ogni 100 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

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

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

Art. 67

Protezione dell'ambiente)

contata esclusivamente per opere di consolidamento o restauro, senza alternazione dei volumi. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del Piano Regolatore Generale.

CAPO VII° - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI

PARTICOLARI -

Art. 68

(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. 69

(Locali per allevamento e ricovero di animali)

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

Art. 70

(Impianti per lavorazioni insalubri)

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

T I T O L O III°

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I° - DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE -
ESECUZIONE -

Art. 71

(Domanda di lottizzazione e documenti a corredo)

Il proprietario che intende lottizzare 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 gli 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 l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2= relazione geologica, a firma di tecnico abilitato, sulle caratteristiche dei terreni;
- 3= planimetria di progetto in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4= profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 5= schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 6= schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato); con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 7= 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 per-

- 8= norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle assenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- 9= relazione illustrativa del progetto, contenente l'iscrizione della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 10= estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 11= planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal P.d.F.;
- 12= proposta di convenzione.

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

Art. 72

(Proposta di convenzione)

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (Art.4 legge 29 settembre 1964, n.847) e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di una quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in numerario o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari a 2/10 del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di ur-

Art. 73

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

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

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

Art. 74

(Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione)

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

Indi anche in pendenza all'approvazione di detta deliberazione da parte della Giunta Provinciale Amministrativa il Sindaco provvede a chiedere il nulla-osta dei competenti organi regionali e della Sovrintendenza ai Monumenti a norma dell'Art. 28 della vigente legge urbanistica.

Intervenuto detto "nulla-osta" nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'Art. 41 octies della legge 17 agosto 1942 n. 1150, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva dal Prefetto, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, no-

Art. 75

(Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni)

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

Art. 76

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

Art. 77

(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 che viene incamerata dal Comune il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al proprietario lottizzante, maggiorante del 6% per interessi.

Art. 78

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

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

autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 79

(Licenze edilizie nella lottizzazione)

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

CAPO II° - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI
DI LOTTIZZAZIONE -

Art. 80

(Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione)

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro 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 giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'Art. 71 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P.d.F.-

T I T O L O I V °

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I ° - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 81

(D e r o g h e)

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

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

In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto all'art. 10 del presente Regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svincolo delle procedure relative al conseguimento dei nulla osta predetti.

Art. 82

(Adeguamento delle costruzioni preesistenti)

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

Art. 83

(Controlli e repressioni abusivi)

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 in-

re venale delle opere e loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Ediliziale. Tale disposizione è applicabile anche nel caso di annullamento della licenza dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori iniziati senza la licenza edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contraffattore senza pregiudizio delle sanzioni penali che possono essere applicate nei confronti del proprietario, del direttore dei lavori e del costruttore congiuntamente responsabili.

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

Art. 84

(S a n z i o n i)

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.

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

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

- a)- la ammenda fino a lire un milione per la inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nello art. 32 - primo comma - della legge 17 agosto 1942 n. 1150;
- b)- l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'Art. 28 della legge stessa.

... procedono alla restituzione in

re venale delle opere e loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale. Tale disposizione è applicabile anche nel caso di annullamento della licenza.

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

Art. 85

(Entrata in vigore del regolamento)

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

CAPO II° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 86

(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 purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della licenza rilasciata e le opere vengano ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.

Art. 87

(Occupazioni di suolo pubblico)

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

Art. 88

(Depositi di materiali nelle zone residenziali)

viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 2 (due) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 89

(Canne fumarie)

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte e che lascino evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 90

(Antenne Radio e T.V.)

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

Art. 91

(Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie, ecc.)

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.