

COMUNE DI BRACIGLIANO

(PROVINCIA DI SALERNO)

PIANO REGOLATORE GENERALE

ELABORATO

REGOLAMENTO EDILIZIO

TAVOLA N.

10

TESTO COORDINATO CON RIPORTO DELLE VARIANTI

APPROVATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Progetto obiettivo per l'anno 1991

UFFICIO TECNICO -

UFFICIO SEGRETERIA

VISTO:

Il Sindaco

REALIZZATO DA:

Fulvio	IENNACO
Domenico	ALBANO
Gennaro	STELLATO
Giuseppe	GIORDANO
Gerardo	CAPACCIO

** T I T O L O I ° **

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Art.1) -

Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

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

Art.2) -

Richiamo e disposizioni generali di legge

Disponendo l'art.871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificamente indicato nel presente Regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia e cioè la Legge Urbanistica 17/8/42, n.1150, modificata con la legge 6/8/67, n.765 e con la legge 22/10/71, n.1444 e del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D.22/7/34, n.1265, nonché la Legge n.10 del 28/1/77, e delibera del Consiglio Regionale n.119/1 del 28/7/77 e Legge Regionale n.39 del 10/10/78 relativa al contenuto e procedimento di formazione dei programmi pluriennali di attuazione di cui all'art.13 della L.10/78.

Si applica, altresì, la normativa di cui alla legge 5/8/78, n.457.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art.3) -

Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

- a) - su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) - sui progetti delle opere soggette a concessioni di edificazione di cui all'art.6 e art.7;
- c) - sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art.18;
- d) - in via preliminare, su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) - su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- f) - sul rinnovo delle concessioni.

Art.4) -

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia é composta:

MEMBRI PERMANENTI DI DIRITTO:

- 1) - dal Sindaco o da un Assessore suo delegato, che la presiede;
- 2) - dall'Assessore Com/le all'Urbanistica o ai Lavori Pubblici;
- 3) - dall'Ufficiale Sanitario;
- 4) - dal Comandante del Corpo provinciale VV.FF. o da un, suo delegato.

MEMBRI ELETTI DAL CONSIGLIO COMUNALE

- 5) - da un architetto o ingegnere, scelto da una terna designata dal rispettivo Ordine Professionale;
- 6) - da un geometra residente nel Comune;

7) - da altre due persone, residenti nel Comune, designate dal Consiglio Comunale, particolarmente esperte dei problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali.

Partecipa alle adunanze il Tecnico Comunale, senza diritto a voto, con funzione di relatore; ove esso non esista, la funzione di relatore é assegnata volta a volta dal Presidente ad uno dei Commissari elettivi. Le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto a voto, sono disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune designato dal Sindaco. I Commissari di cui ai punti 5), 6) e 7) durano in carica due anni e sono rieleggibili. Saranno dichiarati decaduti e sostituiti dallo stesso Consiglio Comunale se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. I membri subentrati durano in carica per il residuo periodo di tempo spettante ai Commissari sostituiti.

Per gli affari di speciale importanza, il Presidente può invitare alle adunanze, senza diritto a voto, persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art. 5) -

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese su convocazione del Sindaco.

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

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti.

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

Il Segretario della Commissione Edilizia dovrà redigere e controfirmare i verbali delle adunanze insieme al Presidente.

Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto di un Commissario delegato dal Presidente.

I processi verbali delle adunanze, infine, devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato.

La Commissione Edilizia, nell'esame dei progetti per i quali viene richiesta la concessione, dovrà preliminarmente verificare e dichiarare se, ricorrano o meno gli estremi di una lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica vigente, tenendo conto delle caratteristiche e del peso degli insediamenti oggetto della richiesta in esame e di altre richieste presentate precedentemente o contemporaneamente.

In caso negativo del parere sarà inclusa la dizione "Non ricorrono gli estremi di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica vigente" e quindi sarà espresso il parere per il rilascio di singola concessione, la quale potrà essere concessa soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esiste l'impegno del concessionario a realizzarle.

CAPO III

CONCESSIONE

Art.6) -

Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale é subordinata al rilascio della Concessione da parte del Sindaco ed al pagamento dei relativi oneri ai sensi della legge n.10 del 28/1/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Opere soggette a concessione onerosa

le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario sia pubbliche che private, sono soggette a concessione:

- a) - costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;
- b) - costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- c) - scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;
- d) - opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- e) - modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni su prospetti esterni degli edifici, sia che essi affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;
- f) - collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi

illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburanti e simili;

- g) - collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato.

Art. 7) -

Opere soggette a concessioni gratuite

E' richiesta inoltre Concessione, anche se gratuita, ai sensi dell'art. 9 della legge n. 10 del 28/1/77, per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico:

- a) - per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9/5/75, n. 153;
- b) - per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) - per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non é richiesta;
- d) - per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- e) - per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi termici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti

tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

- f) - per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g) - per le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Restano ferme le norme di cui agli artt. 29 e 31, secondo comma, della L. 18/8/42, n. 1150 e successive modificazioni.

Per tutti gli altri casi valgono le norme relative alle concessioni (artt. 4, 9, 10) della L. 28/1/77, n. 10.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, valgono le definizioni dell'art. 31 della L. n. 457/78;

Art. 8) -

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente articolo 6 ed articolo 7.

Art. 9) -

Domande di concessione

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui al precedente art. 6 e art. 7 redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario dell'area o da chi abbia il titolo per richiederla e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco e consegnata all'Ufficio Comunale preposto al servizio.

Fino al 31 dicembre 1984 la domanda di concessione a edificare per interventi di edilizia residenziale diretti alla costruzione di abitazioni o al recupero del patrimonio edilizio esistente, si intende accolta qualora entro 90 gg. dalla presentazione del progetto e della relativa domanda non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio; prevista corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi della L. 28/1/77, n. 10, calcolati in via provvisoria da richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali. Le autorizzazioni, i nulla osta, i visti ed ogni altro atto previsto da norme dello Stato, regionali o comunali, nel procedimento per il rilascio della concessione ad edificare, qualora non intervengano entro il termine di 60 gg. decorrenti dalla presentazione della domanda, si intendono assentiti.

Le sanzioni completate dagli articoli 15 e 17 della L. 28/1/77, n. 10, si applicano anche ai soggetti che abbiano presentato le istanze di cui al comma del presente articolo e di cui al precedente articolo 7, qualora le opere assentite ai sensi delle disposizioni richiamate siano state eseguite e risultano in contrasto con norme di legge, di regolamenti edilizi, di strumenti urbanistici generali ovvero con i vincoli posti a tutela dei beni ambientali e architettonici.

Restano ferme le disposizioni degli artt. 15 e 17 della L. 10/77.

Al fine degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza

del titolo che abilita alla costruzione di opere previste negli elaborati progettuali, nell'ipotesi contemplata dal presente articolo, primo comma, tiene luogo alla concessione una copia dell'istanza presentata al Comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) - l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti;
- b) - l'elezione del domicilio del Comune da parte del richiedente;
- c) - l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del Direttore dei Lavori, del Costruttore e dell'Assistente e di denunciare, entro otto giorni, successivi cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di Ufficio della Concessione. Progettista e Direttore dei Lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi e Collegi Professionali della Repubblica.

La domanda di concessione, per opere da eseguire su immobili di proprietà dello Stato, deve essere firmata da coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti Organi Amministrativi, al godimento del bene e dovrà contenere tutti i dati di cui ai punti a), b), c) del presente articolo.

Art. 10) -

Documentazione a corredo delle domande-progetto ed allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 6 e art. 7, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia ove la procedura relativa si esaurisca nell'ambito comunale ed in cinque copie negli altri casi:

- a) - corografia in scala non inferiore a 1:5.000 con stralcio dello strumento

urbanistico vigente;

- b) - planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:1.000, estesa per un raggio di almeno mt.40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) - planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:5.000 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- d) - i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale, quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m.20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore a 1:100;
- e) - preventiva autorizzazione dell'Ufficio Tecnico della regione o dell'Ufficio del Genio Civile secondo le competenze vigenti ad esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e di rifinitura (art.2, L.2/2/74, n.64);
- f) - schema di convenzione di impegno a realizzare le opere di urbanizzazione, ove ricorre il caso;
- g) - *computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente.*

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

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

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

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

Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati, saranno indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

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

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Art.11) -

Istruttoria preliminare dei progetti

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

Entro 30 giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.

Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Sindaco entro i successivi quindici giorni comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento degli atti incompleti per il successivo esame della Commissione Edilizia.

In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata.*

La presentazione della suddetta documentazione comporta l'attribuzione di un nuovo numero e data alla domanda della concessione.

* Il numero e la data della domanda della concessione restano validi nel caso che la richiesta documentazione venga presentata entro 30 giorni dalla richiesta.* Da tale data decorreranno i nuovi termini per il rilascio della concessione. Scaduti i termini in parola senza che il Sindaco abbia adottato le proprie determinazioni, il silenzio va inteso come rifiuto al rilascio della concessione, né possono essere iniziati i lavori.

* Art.11-Bis) -

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse, sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.*

...

Art.12) -

Concessione

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivandone l'eventuale diniego. Per i progetti approvati, autorizza l'esecuzione condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del Sindaco del parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo a concessione, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Copia della Concessione deve essere inviata alle Autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli Uffici Comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano il nuovo esame.

Se il progetto esibito al Comune per l'autorizzazione a costruire rientra nel novero di quelli per i quali è richiesto un preventivo assenso, non può il Sindaco procedere al rilascio della concessione senza il preventivo parere favorevole dell'Autorità interessata. Ove il Comune fosse obbligato a norma dell'art.13 della L.28/1/77, n.10, ad adottare il programma pluriennale di attuazione la concessione è data solo nelle aree incluse in detto programma e al di fuori di esso per le opere e gli interventi previsti dall'art.9 della citata legge sempre che gli interventi non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Art.13) -

Validità della concessione

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

La concessione é personale ed é valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale é intestata o per chi abbia titolo a richiederla.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente revocata.

* In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità o di decadenza previsti per la concessione originaria. Il titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori e la ditta appaltatrice (e l'assistente in caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.*

Art.14) -

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e fine dei lavori, che comunque non potranno essere diversi da quelli indicati nell'art.4 della L.n.10/77.

La concessione ha la durata di un anno, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno ed i lavori debbono essere ultimati entro tre anni dalla data del rilascio. Può essere chiesta * una proroga * della concessione stessa, prima della scadenza del termine per l'ultimazione dei lavori fissato nella concessione, purché il provvedimento sia motivato da fatti estranei

alla volontà del concessionario, intervenuti a ritardare i lavori. Se la richiesta di * proroga * non viene effettuata ed i lavori non sono completati entro il termine fissato dalla concessione, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione che riguarderà solo la parte non ultimata.

La concessione decade:

- 1) - quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) - quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegno di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) - quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuto nuova concessione.

La concessione decade per i casi previsti dall'art.15 della L.n.10 del 28/1/77 restando fermo, inoltre, quanto previsto dal penultimo comma dell'art.31 della L.n.1150 del 17/8/42.

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

Art.15) -

Varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di variante 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 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.

* Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Sindaco non si pronunzia entro 30 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/39, n.1089 e 29/6/39, n.1497.*

Art.16) -

Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere concessioni in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

...

Variazione apportata con
D.C.C.n.148 del 12.07.89

Art.17) -

Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei Lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione.

CAPO IV

AUTORIZZAZIONI

Art.18) -

Attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- 1) - le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti Autorità;
- 2) - i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;
- 3) - i depositi su aree scoperte;
- 4) - le occupazioni di suolo pubblico.

Art.19) -

Lottizzazioni

Tenendo conto dell'art.13 della L.n.10 del 28/1/77, l'attuazione del P.R.G. avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione con validità non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

I piani particolareggiati o i piani convenzionati di lottizzazione, che ricadono all'interno di un programma di attuazione, non possono ovviamente contravvenire alle disposizioni del suddetto articolo della L.n.10.

Per le lottizzazioni in particolare debbono essere rispettate le seguenti norme.

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

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

- a) - estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) - planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1.000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti etc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) - mappa della zona nel rapporto almeno 1:5.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) - planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1.000 indicante:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - 2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - 3) la delimitazione delle aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - 4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e) - almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:5.000;
- f) - almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:5.000;
- g) - planimetria generale nel rapporto almeno 1:1.000 degli impianti

tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;

h) - una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:

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

2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

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

4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

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

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale;

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

Art. 20) -

proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) - la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 L. 29/9/64, n. 847) e per le opere di urbanizzazione secondaria, nei limiti di cui al punto seguente;
- b) - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai pubblici servizi. La quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) - il termine, non superiore a cinque anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie della lottizzazione;
- d) - l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso il Tesoriere comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari a un decimo del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) - l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) - rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni completate d'ufficio.

Art. 21) -

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 e della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente agli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondo la normativa fissata dal Consiglio Regionale con delibera n.119/1 del 28/7/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.22) -

Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione.

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

Indi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte del CO.RE.CO., il Sindaco provvede a chiedere il Nulla Osta nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'art.41 Octies della L.17/8/42, n.1150, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutoria dal CO.RE.CO. 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, notificandola in via amministrativa al titolare della concessione.

Art.23) -

Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima del programma pluriennale di attuazione all'interno del quale é compresa.

Art.24) -

Opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi.

Progetti relativi.esecuzione.Controlli.

le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste dal Piano,dalle relative norme di attuazione e dalla convenzione di cui all'art.20.

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 dall'art.6) del presente regolamento.

Gli Uffici e servizi comunali possono,in ogni fase di esecuzione dei lavori,effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.

A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art.25) -

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 e ove non presentino istanza di concessione il Comune espropria le aree sulla base delle disposizioni della legge 22/10/71,n.865 come modificata dalla L.28/1/77,n.10.

Art.26) -

Svincolo della cauzione e garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

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

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

CAPO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art.27) -

Inizio dei lavori

* Prima dell'inizio dei lavori,almeno 10 giorni prima,il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio tecnico):

- a) - la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) - i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto,ove esista,e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica,telefonica,del gas etc.).

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della richiesta di cui al comma precedente,l'Ufficio Tecnico Comunale é tenuto a svolgere le operazioni suddette.In caso di inutile decorso del suddetto termine,il concessionario o il direttore dei lavori deve diffidare,con raccomandata RR,l'Ufficio Tecnico Comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni,trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

Le spese relative sono a carico del richiedente che é tenuto,altresì,a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo,la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi

ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al sindaco entro 8 giorni.

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori al Sindaco.

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 onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Al fine della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.

Comunque non possono considerarsi valide le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato almeno 15 giorni prima della scadenza della concessione stessa.*

Art. 28) -

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

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

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le quarantotto ore successive, al Sindaco il quale, sentito il tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere a cura e spese dell'intestatario della concessione.

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

Art. 29) -

* Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Sindaco.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco, con apposita domanda in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale i seguenti documenti:

- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente;

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al primo comma è subordinato

alle seguenti condizioni:

- a) - che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) - che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) - che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
- d) - che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) - che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) - che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia nell'ambiente esterno ed interno;
- g) - che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni.

Gli accertamenti sono svolti dal Tecnico Comunale e dall'Ufficiale sanitario, secondo le rispettive competenze, entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda.

Il titolare della concessione o della autorizzazione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

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 dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilità e/o agibilità entro 180 giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il Sindaco, scaduto il termine di validità della concessione, deve comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla

concessione.*

...

Variazione apportata con
D.C.C.n.148 del 12.07.89

TITOLO II
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

Criteria per la determinazione degli indici e dei parametri

Art.30) -

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art.24), riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art.31) -

Definizione degli indici e dei parametri

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

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

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

6. DESTINAZIONE D'USO. Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche.

Non possono essere consentite altre destinazioni.

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

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

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

10. **ALTEZZE.** L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna é la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto e, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

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

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

sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordi fra le strade o sistemazioni esterne più vicine.

* 11. IL VOLUME. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo o se, destinati ad uso privato, aperti da almeno due lati e del volume coperto destinato a parcheggio, limitatamente alla proporzione prescritta dall'art. 41 sexies della L.U., con esclusione dei volumi tecnici.

12. NUMERO DEI PIANI. Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato e il sottotetto, se abitabile ai sensi del presente Regolamento.*

13. - 14. DISTACCO FRA GLI EDIFICI. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali tra fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, quando le sporgenze stesse siano bovindi.

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

Le norme ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

15. - 16. DISTACCO DEI CONFINI. E' la distanza fra le proiezioni del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

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

17. ACCESSORI. Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

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

...

Variatione apportata con
D.C.C.n.148 del 12.07.89

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

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

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) - ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra é superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di metri venticinque.

b) - patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a metri sei, e pareti circostanti di altezza non superiore a metri quattro.

c) - cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra é superiore a metri otto e la superficie del pavimento superiore a $1/5$ di quella delle pareti che la circondano.

d) - chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima non superiore ad $1/8$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a metri venti e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a metri tre.

20. INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone.

* 21. ALLINEAMENTI ORIZZONTALI. In deroga alle distanze dal ciglio stradale, nelle zone di completamento residenziale (zone B) é consentito l'allineamento nel caso in cui si verifichi l'inserimento, o l'ampliamento, di un nuovo corpo di fabbrica fra due preesistenti. Nel caso di allineamento su strade curvilinee, il corpo di fabbrica a costruirsi dovrà avere in ogni suo punto una distanza dal ciglio non inferiore a quella minima del fabbricato preesistente più vicino alla strada.

... Variazione apportata con
D.C.C.n.148 del 12.07.89

22. ALLINEAMENTI VERTICALI. Nel caso di preesistenza di fabbricato a distanza inferiore a quella prescritta dalle norme di attuazione del P.R.G. dalle strade e/o da fabbricati e confini, è possibile la sopraelevazione in deroga alle norme sulle distanze purché la stessa sia contenuta, in proiezione verticale, nell'impianto planimetrico del corpo già costruito, fatta salva l'applicazione restrittiva delle vigenti norme del codice civile.

23. DISTANZE MINIME DALLE STRADE NEL PERIMETRO URBANO. Per le nuove edificazioni all'interno del perimetro del centro urbano, la distanza tra il contorno dell'edificio e il ciglio della strada non può essere inferiore a quella prevista dai confini, salvo i casi di allineamento descritti ai punti precedenti e le eventuali minori limitazioni previste da piani particolareggiati.*

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 32) -

Campionatura

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

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

Art. 33) -

Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le parti prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interne agli edifici, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti etc.) devono garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e tubazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura della facciata e delle recinzioni.

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti di ufficio.

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

Art. 34) -

Aggetti e sporgenze

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

- a) - aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) - porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno a un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiedi, ed a m. 2,50

se la strada ne é priva;

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

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

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

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore, dal confine laterale più vicino, di almeno m. 3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

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

Art. 35) -

Arredo urbano

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari etc., é subordinata in tutto il territorio a concessione da parte del Sindaco.

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

impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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

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

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

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

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

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

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

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

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà

rilasciata, previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situate ad altezze inferiori a m. 2,20 dal marciapiede.

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

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

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

CAPO II

NORME IGIENICHE

Art. 36) -

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 31/19 come "ampio cortile", "cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Non sono consentite nei "cortili" costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria o di volume, prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il Nulla Osta dell'Autorità Sanitaria e dei Vigili del Fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o translucidi, e per l'altezza del solo pianterreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 31/19 come chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 37) -

Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso al parcheggio. In ogni caso

deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art.38) -

Convogliamento acque luride

Il sistema di smaltimento delle acque di rifiuto mediante pozzi neri, anche se a perfetta tenuta, è da evitarsi quando l'approvvigionamento idrico dei fabbricati o agglomerati isolati avviene mediante regolare sistema di distribuzione nell'interno degli edifici.

I pozzi neri potranno ancora essere tollerati solo quando l'approvvigionamento idrico dei fabbricati isolati avviene in modo discontinuo o comunque con dotazione per abitante non superiore a 30 litri giornalieri, purché il pozzo risponda ai seguenti requisiti: a) perfetta impermeabilità delle pareti e del fondo; b) distanza di almeno 20 metri da sorgenti, prese d'acqua e condotte idriche; c) lo svuotamento avvenga con sistema pneumatico e sia prevista un'area di servizio di adeguata ampiezza per la sosta dell'automezzo; d) sia assicurato all'Autorità Comunale che il materiale ricavato dalla svuotatura del pozzo trovi uno smaltimento igienicamente accettabile a mezzo di appositi letti di essiccamento o trincea di interrimento.

Allo smaltimento dei rifiuti liquidi dovrà invece provvedersi in generale nei modi appresso indicati:

- a) trattamento di chiarificazione;
- b) digestione e allontanamento dei fanghi;
- c) smaltimento degli affluenti chiarificati nella fognatura comunale.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento ed epurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Non sono ammissibili i sistemi di depurazione di fattura artigianale costruiti in loco.

Art. 39) -

Scale

Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a centodieci centimetri per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

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

Art. 40) -

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il Nulla Osta dei Vigili del Fuoco é indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 28) del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti d'uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazzo; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di dieci metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali o industriali devono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai

I piani interrati, a sistemazione ultimata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione.

Sono consentiti nei piani suddetti attività di uffici, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, attività produttive (artigianale, commerciali, industriali, turistiche, ricreative e sportive), magazzini e autorimessa. Sono equiparati ai piani interrati quelli che risultano totalmente chiusi da almeno tre lati delimitati da terrapieni e altri fabbricati. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria. Le attività di cui sopra sono consentite purché sia garantita la sicurezza statica e siano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) Altezza minima dei locali non inferiore a m. 2.70;
- 2) Aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiori ad un ottavo della superficie del pavimento, ovvero realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica che assicuri un ricambio d'aria almeno pari a quello previsto per la ventilazione naturale;
- 3) Rispetto della normativa vigente in materia di consumi energetici, sicurezza del lavoro ed impiantistica antincendio;
- 4) Accessibilità totale garantita anche ai soggetti con ridotta capacità motoria.

Gli interventi e le opere di tipo edilizio e tecnologico ammessi per conseguire l'utilizzo dei locali nei piani seminterrati ed interrati per uffici, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, attività produttive (artigianale, commerciali, industriali, turistiche, ricreative e sportive), magazzini e autorimessa, non devono comunque comportare:

- 1) Modificazioni delle quote delle strade di piano delle aree pubbliche e delle sistemazioni esterne già approvate, ad eccezione dell'abbattimento delle barriere architettoniche.
- 2) Cambio d'uso di locali garages di pertinenza delle unità immobiliari, realizzati in deroga allo strumento urbanistico, salvo il caso di loro traslazione in altra zona del fabbricato.

Il rilascio del permesso di costruire, per gli interventi di cui al presente articolo, comporta la corresponsione degli oneri concessori ai sensi dell'art. 16 del DPR 6/6/2001 n° 380 e successive modifiche secondo le tariffe vigenti.

COMUNE DI BRACIGLIANO Prov. Salerno

UFFICIO TECNICO-URBANISTICA

Prot.n°



Alla Provincia di Salerno
Settore Governo del Territorio - Pianificazione Territoriale
Via Roma, 258 Palazzo Luciani
Salerno

Oggetto: Modifica dell'art.41 del vigente strumento urbanistico. Nota esplicativa

La modifica dell'art. 41 (piani interrati) del vigente regolamento edilizio, prevede, rispetto al testo originario, ulteriori e nuove destinazioni d'uso dei piani interrati, con esclusione delle sole abitazioni.

I nuovi piani interrati avente destinazione d'uso diversa da quelle previste nell'articolo originario (autorimessa e deposito) non avranno alcun peso urbanistico in quanto essi sono computati ai fini volumetrici mediante l'applicazione degli attuali indici di fabbricabilità già previsti per le diverse zone omogenee, per i volumi fuori terra, dalla tabella dei tipi edilizi annessa alle norme di attuazione allegate al P.R.G.

Distinti saluti
Li 07.03.2011

Il responsabile del servizio
geom. Gennaro Ferrentino

Il responsabile dell'U.T.C.

ing. Sabato Landi

Vigili del Fuoco per quanto di loro competenza.

Art.41) -

Piani Interrati

I piani risultanti, a sistemazione ultimata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. * Sono equiparati ai piani interrati quelli che risultano totalmente chiusi da almeno tre lati delimitati da terrapieni e altri fabbricati*. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio di aria.

Art.42) -

Piani seminterrati

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

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art.41.

Art.43) -

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm.50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a metri * 2,70 *.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione d'uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a metri * 2,70 * salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o depositi motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di metri due e trenta.

Art.44) -

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di metri due e settanta e l'altezza minima non inferiore a metri due e trenta e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature dell'Ufficiale Sanitario.

I locali sottotetto, quando adibiti ad intercapedini di isolamento della copertura, non devono avere altezza massima al colmo superiore a mt. * 2,60 *, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mt. * 0,60 * e possono essere utilizzati come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

* Le falde debbono avere pendenza non inferiore al 15% *.

I locali sotto la falda del tetto, per essere abitabili, devono avere i requisiti di abitabilità di cui al primo comma dello stesso articolo; in questo caso rientrano anche nel calcolo della volumetria complessiva, così come prescritto dal punto 11 dell'art. 31.

Art. 45) -

Norme comuni a tutti i piani abitabili

Valgono tutte le norme e prescrizioni relative al D.M. 57/75 modificazione alle istruzioni ministeriali 2/6/1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione.

Art. 46) -

fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti artt. e debbono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche ed impianti di depurazione, in ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle insieme ai ricoveri per gli animali e le concimaie. La distanza di queste ultime da abitazioni, pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile, non deve comunque essere inferiore a metri venti. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione, è prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano poste a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre delle abitazioni rurali dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di dieci metri. La dichiarazione di agibilità o di abitabilità può

essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai VV.FF.

Art.47) -

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno la costruzione, per ogni unità di abitazione, di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle vigenti leggi, le unità di abitazione che non raggiungano, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

* Art.47-Bis) -Parcheggi

Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. per ogni ~~10~~ mc. di costruzione destinata ad abitazione, nel caso di destinazione extra residenziale (uffici, negozi, ambulatori ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art. 5, del D.L. 2/4/68, n. 1444.

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

I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.*

CAPO III°

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art.48) -

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli uffici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da poter assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria delle esecuzioni di ufficio e a spese del proprietario inadempiente.

Art.49)

Muri di cinta

La costruzione, modifica e ricostruzione dei muri di cinta, di cui all'art.6 b, non può superare l'altezza di mt.2.00. L'eventuale maggiore altezza, fino ad un massimo di mt.3.00, può essere raggiunta mediante apposizione di rete metallica, cancellate e simili.

* Per le recinzioni da realizzare lungo le strade o spazi pubblici, l'altezza dei muri non può essere superiore a mt.1.00 e la eventuale sovrapposizione di cancellate dovrà essere realizzata nel rispetto degli elementi tipologici del luogo fino al raggiungimento di un'altezza complessiva non superiore a mt.2.00*

Art.50)

Occupazione di suolo-Depositi su aree scoperte;

Le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero sono soggette ad autorizzazione gratuita purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/39 N°1089 e 29/3/39,N°1497. Per gli interventi di cui al comma precedente,l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. Non sono soggette a concessione né autorizzazione del Sindaco le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato. Alle istanze previste dal presente articolo si applicano le disposizioni del secondo,terzo e quarto comma dell'ar.8 della legge 25/3/82,N°94.

CAPO IV°
NORMA DI BUONA COSTRUZIONE

Art.51) -

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

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

Art.52) -

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti. Quando un edificio o parte di esso minacci la rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spesa del proprietario e dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico del proprietario fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPO V°

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI .

Art. 53) -

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

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

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

Alle stesse condizioni può consentirsi la costruzione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 34).

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

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

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi

pubblici di trasporto o con canalizzazione idrica, elettrica ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I - Capo III.

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

Art. 54) -

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti sull'obbligo di denuncia all' autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico, archeologico, il committente, il Direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

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

Art. 55) -

Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Tecnico Comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella

concessione di cui all'art.6.

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

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

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art.56) -

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona di lavori

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

- 1) - Nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) - Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) - Deonominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) - Numero della licenza edilizia e cubatura della costruzione;

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

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del

responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di derrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

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

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

Art. 57) -

Ponti e scale di servizio

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

le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico Comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti

pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art.58) -

Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti al cantiere

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

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

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

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

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

Art.59) -

Responsabilità degli esecutori di opere

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

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

Art. 60) -

Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

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

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

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.61) -

Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salvo le pene speciali che fossero previste da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello stato quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, la intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore e può, inoltre, deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali.

Art.62) -

Adeguamento a regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e, del caso, l'autorità urbanistica territorialmente

competente,ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguiti a termini delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione,sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità,nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico,quali giardini,sedili esterni,paracarri,latrine,grondaie,tettoie,soprapassaggi,imposte di porte o di finestre aperte all'esterno,ecc.,deve essere prescritta,ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile,in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art.63) -

Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati,entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti,ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento,potranno essere riviste,modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

* INDICE ANALITICO *

oooooooo

<u>TITOLO I</u>	<u>Disposizioni generali</u>	Pag. 1
CAPO I	Norme preliminari	
	Art. 1-Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio	
	Art. 2-Richiamo a disposizioni generali di legge	
CAPO II	Commissione Edilizia	Pag. 2
	Art. 3-Attribuzioni della Commissione Edilizia	
	Art. 4-Composizione della Commissione Edilizia	
	Art. 5-Funzionamento della Commissione Edilizia	Pag. 3
CAPO III	Concessione	Pag. 5
	Art. 6-Opere soggette a concessione onerosa	
	Art. 7-Opere soggette a concessioni gratuite	Pag. 6
	Art. 8-Lavori eseguibili d'urgenza	Pag. 7
	Art. 9-Domande di concessione	Pag. 8
	Art. 10-Documentazione a corredo delle domande-progetto ed allegati	Pag. 9
	Art. 11-Istruttoria preliminare dei progetti	Pag. 12
	Art. 11/Bis-	
	Art. 12-Concessioni	Pag. 13
	Art. 13-Validità della concessione	Pag. 14
	Art. 14-Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione	
	Art. 15-Varianti al progetto	Pag. 15
	Art. 16-Deroghe	Pag. 16
	Art. 17-Responsabilità	Pag. 17

<i>CAPO IV</i>	<i>Autorizzazioni</i>	<i>Pag. 18</i>
	<i>Art.18-Attività soggette ad autorizzazione</i>	
	<i>Art.19-Lottizzazioni</i>	
	<i>Art.20-Proposta di convenzione</i>	<i>Pag.21</i>
	<i>Art.21-Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria</i>	
	<i>Art.22-Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione</i>	<i>Pag.22</i>
	<i>Art.23-Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni</i>	
	<i>Art.24-Opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi.Progetti relativi.Esecuzione.Controlli</i>	<i>Pag.23</i>
	<i>Art.25-Penalità per inadempienza da parte del lottizzante</i>	
	<i>Art.26-Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione</i>	<i>Pag.24</i>
<i>CAPO V</i>	<i>Esecuzione e controllo delle opere</i>	<i>Pag.25</i>
	<i>Art.27-Inizio dei lavori</i>	
	<i>Art.28-Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni</i>	<i>Pag.26</i>
	<i>Art.29-Autorizzazione di abitabilità e agibilità</i>	<i>Pag.27</i>
<u><i>TITOLO II</i></u>	<u><i>Disciplina urbanistica</i></u>	<i>Pag.30</i>
<i>CAPO UNICO</i>	<i>Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri</i>	
	<i>Art.30-Indici e parametri</i>	
	<i>Art.31-Definizione degli indici e dei parametri:</i>	
	1) <i>Indice di fabbricabilità territoriale;</i>	
	2),3),4) e 5) <i>- Attrezzature ;</i>	
	6) <i>Destinazione d'uso;</i>	
	7) <i>Indice di fabbricabilità fondiaria;</i>	

- 8) Superficie minima del lotto;
- 9) Indice di copertura;
- 10) Altezza;
- 11) Volume;
- 12) Numero dei piani;
- 13) e 14) Distacco fra gli edifici;
- 15) e 16) Distacco dei confini;
- 17) Accessori;
- 18) Lunghezza massima dei prospetti;
- 19) Spazi interni agli edifici;
- 20) Indice di piantumazione;
- 21) Allineamenti orizzontali;
- 22) Allineamenti verticali;
- 23) Distanze minime dalle strade nel perimetro urbano.

<u>TITOLO III</u>	<u>Disciplina della fabbricazione</u>	Pag. 35
CAPO I	Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano	
	Art. 32-Campionatura	
	Art. 33-Aspetto e manutenzione degli edifici	Pag. 35
	Art. 34-Aggetti e sporgenze	Pag. 36
	Art. 35-Arredo urbano	Pag. 37
CAPO II	Norme igieniche	Pag. 40
	Art. 36-Spazi interni agli edifici	
	Art. 37-Uso dei distacchi tra fabbricati	
	Art. 38-Convogliamento acque luride	Pag. 41
	Art. 39-Scale	Pag. 42
	Art. 40-Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	
	Art. 41-Piani interrati	Pag. 43

	<i>Art. 42-Piani seminterrati</i>	
	<i>Art. 43-Piani terreni</i>	<i>Pag. 44</i>
	<i>Art. 44-Piani sottotetto</i>	
	<i>Art. 45-Norme comuni a tutti i piani abitabili</i>	<i>Pag. 45</i>
	<i>Art. 46-Fabbricati in zona rurale</i>	
	<i>Art. 47-Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti</i>	<i>Pag. 46</i>
	<i>Art. 47/Bis-Parcheggi</i>	
<i>CAPO III</i>	<i>Norme relative alle aree scoperte</i>	<i>Pag. 47</i>
	<i>Art. 48-Manutenzione delle aree</i>	
	<i>Art. 49-Muri di cinta</i>	
	<i>Art. 50-occupazione di suolo-depositi su aree scoperte</i>	<i>Pag. 48</i>
<i>CAPO IV</i>	<i>Norma di buona costruzione</i>	<i>Pag. 49</i>
	<i>Art. 51-Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni</i>	
	<i>Art. 52-Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti</i>	
<i>CAPO V</i>	<i>Uso di suolo, spazio e servizi pubblici</i>	<i>Pag. 50</i>
	<i>Art. 53-Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico</i>	
	<i>Art. 54-Rinvenimenti e scoperte</i>	<i>Pag. 51</i>
	<i>Art. 55-Uso di scarichi e di acque pubbliche</i>	
<i>CAPO VI</i>	<i>Garanzia della pubblica incolumità</i>	<i>Pag. 52</i>
	<i>Art. 56-Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona di lavori</i>	
	<i>Art. 57-Ponti e scale di servizio</i>	<i>Pag. 53</i>
	<i>Art. 58-Scarico di materiali-Demolizioni-Nettezza delle strade adiacenti al cantiere</i>	<i>Pag. 54</i>
	<i>Art. 59-Responsabilità degli esecutori di opere</i>	