

COMUNE

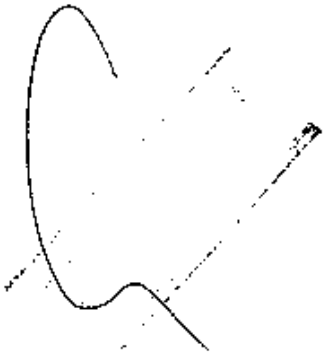
DI

COMUNE DI MONTECATINI VAL DI CECINA

PROV. DI PISA

REGOLAMENTO

EDILIZIO



Am



Renzo Ricci

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO PRIMO
NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

- Art. 1 - Contenuto, limite e validità del Regolamento
Art. 2 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionali.

CAPITOLO SECONDO
CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- Art. 3 - Opere soggette a concessione espressa
Art. 4 - Opere soggette a concessione tacita.
Art. 5 - Opere non soggette a concessione.
Art. 6 - Opere eseguite dal Comune o dallo Stato.
Art. 7 - Domande di concessione e di giudizio preliminare
Art. 8 - Norme per la presentazione dei progetti
Art. 9 - La concessione edificatoria.
Art. 10 - Validità ed efficacia della concessione edificatoria
Art. 11 - Concessione a lottizzare
Art. 12 - Evidenza dell'atto di concessione e del progetto
Art. 13 - Vigilanza sulle costruzioni.

CAPITOLO TERZO
COMMISSIONE COMUNALE EDILIZIA (C.C.E.)

- Art. 14 - Attribuzioni della C.C.E.
Art. 15 - Composizione e funzionamento della C.C.E.

CAPITOLO QUARTO
ESECUZIONE DELLE OPERE

- Art. 16 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri.
Art. 17 - Punti di perimetro e di livello.
Art. 18 - Inizio e termine dei lavori.
Art. 19 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.

CAPITOLO QUINTO
USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

- Art. 20 - Collaudo, licenza d'uso; abitabilità ed agibilità.
Art. 21 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo.

TITOLO SECONDO
ATTUAZIONE DEL P.R.G.
E STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DELLO STESSO

CAPITOLO PRIMO
ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- Art. 22 - Mezzi di attuazione del P.R.G.
Art. 23 - Contenuto dei piani attuativi

CAPITOLO SECONDO
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE (P.R.E.)

- Art. 24 - P.P.E.

- Art.26 - Costituzione del Consorzio di comparto
- Art.27 - Procedimento successivo all'espropriazione
- Art.28 - Rilascio della concessione edificatoria all'interno del P.P.E.
- Art.29 - Disposizioni finanziarie finali

CAPITOLO TERZO
PIANO DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

- Art.30 - P.L. di iniziativa spontanea
- Art.31 - P.L. di iniziativa comunale.

CAPITOLO QUARTO
ALTRI MEZZI DI INTERVENTO

- Art.32 - L'intervento diretto
- Art.33 - Il P.E.E.P. e il P.I.P.

CAPITOLO QUINTO
DISPOSIZIONI FINALI

- Art.34 - Costruzioni in aderenza
- Art.35 - Disposizioni speciali per gli standards dell'urbanizzazione secondaria e per le aree destinate dal P.R.G. ad impianti pubblici.
- Art.36 - Derogabilità alle prescrizioni di previo strumento attuativo.

TITOLO TERZO
NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE
CAPITOLO PRIMO
CARATTERISTICHE EDILIZIE

- Art.37 - Cortili e lastrici solari
- Art.38 - Chiostrine
- Art.39 - Costruzioni accessorie
- Art.40 - Decoro degli edifici
- Art.41 - Decoro degli spazi
- Art.42 - Cave
- Art.43 - Elementi che sporgono dalle facciate e aggettano sul suolo pubblico.
- Art.44 - Comignoli, mensole e sovrastrutture varie
- Art.45 - Recinzione delle aree private
- Art.46 - Coperture
- Art.47 - Marciapiedi
- Art.48 - Portici.

CAPITOLO SECONDO
PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

- Art.49 - Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale
- Art.50 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico.
- Art.51 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi
- Art.52 - Numeri civici.

TITOLO QUARTO
NORME IGIENICO - SANITARIE
CAPITOLO PRIMO
PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

- Art.53 - Igiene del suolo e del sottosuolo
- Art.54 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni
- Art.55 - Protezione dell'umidità
- Art.56 - Isolamento termico
- Art.57 - Isolamento acustico
- Art.58 - Fumi, polveri ed esalazioni

CAPITOLO SECONDO
FOGNATURE

- Art.59 - Condotti e bacini a cielo aperto
- Art.60 - Depurazione degli scarichi
- Art.61 - Allacciamenti
- Art.62 - Fognature delle lottizzazioni
- Art.63 - Fognature singole
- Art.64 - Prescrizioni particolari
- Art.65 - Immondizie

CAPITOLO TERZO
REQUISITI DEGLI AMBIENTI

- Art.66 - Locali abitabili
- Art.67 - Cucine
- Art.68 - Locali per i servizi igienici
- Art.69 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti
- Art.70 - Corridoi e disimpegno
- Art.71 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati
- Art.72 - Mansarde e sottopalchi.

CAPITOLO QUARTO
COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

- Art.73 - Edifici e locali di uso collettivo
- Art.74 - Impianti al servizio dell'agricoltura

TITOLO QUINTO
STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPITOLO PRIMO
NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- Art.75 - Stabilità delle costruzioni
- Art.76 - Manutenzioni e restauri
- Art.77 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti

CAPITOLO SECONDO
PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

- Art.78 - Locali per la lavorazione e il deposito di materiali combustibili ed infiammabili.
- Art.79 - Impiego di strutture lignee.
- Art.80 - Nulla osta dei VV.FF.
- Art.81 - Particolari prevenzioni cautelative.

CAPITOLO TERZO
CAUTELE DA OSSERVARE NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art.82 - Opere provvisionali
Art.83 - Scavi e demolizioni

TITOLO SESTO
DISPOSIZIONI FINALI

- Art.84 - Entrata in vigore del presente Regolamento
Art.85 - Norme abrogate
Art.86 - Decadenza della C.C.E.
Art.87 - Poteri in deroga
Art.88 - Sanzioni

ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

A.B.C.A.	Amministrazione Beni Culturali e Ambientali
c.	Comma
C.C.E.	Commissione Comunale Edilizia
C.C.I.A.A.	Camera di Commercio per l'Industria, l'Artigianato e l'Agricoltura
Cod.civ.	Codice Civile
Cod.Proc.Civ.	Codice di Procedura Civile
Conservatoria RR.II.	Conservatoria dei registri immobiliari
Cost.	Costituzione della Repubblica Italiana
D.L.Lgt.	Decreto Legislativo Luogotenenziale
D.M.	Decreto Ministeriale
D.P.R.	Decreto del Presidente della Repubblica
E.E.P.	Edilizia Economica e Popolare
LL.PP.	Lavori Pubblici
L.U.	Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150
mc.	metri cubi
ml.	metri lineari
mq.	metri quadrati
mt.	metri
N.T.A.	Norme Tecniche a Attuazione
OP.PP.	Opere Pubbliche
P.E.E.P.	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	Piano di Insediamenti Produttivi
P.L.	Piano di Lottizzazione
P.P.E.	Piano Particolareggiato Esecutivo
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
R.C.E.	Regolamento Comunale Edilizio
R.D.	Regio Decreto
R.D.L.	Regio Decreto-Legge
RR.II.	Registri Immobiliari
T.A.R.	Tribunale Amministrativo Regionale
T.U.L.S.	Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1245
ss.	sequenti
u.c.	ultimo comma
U.T.C.	Ufficio Tecnico Comunale
VV.FF.	Vigili del Fuoco

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1

Contenuto, limite e validità del Regolamento

Il presente Regolamento, del quale fanno parte integrante le previsioni e le prescrizioni del P.R.G., contiene le norme intese a disciplinare ogni attività edilizia ed urbanistica, comunque esercitata nell'ambito del territorio comunale.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi dell'art. I delle Disposizioni sulla legge in generale, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari (leggi sia statali che regionali e atti aventi forza di legge).

ARTICOLO 2

Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione professionale.

La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalla legge a carico, rispettivamente, dei committenti - interessati ai lavori o titolari della concessione, - dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili: periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali.

CAPITOLO SECONDO

CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

ARTICOLO 3

Opere soggette a concessione espressa

Per eseguire qualsiasi intervento edificatorio e specificatamente per le opere di cui al successivo comma, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposita concessione.

E', in particolare, prescritta la concessione per:

a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni di edifici quali che siano le modalità costruttive, anche se prefabbricati, e i materiali usati;

b) modificazioni e restauri di edifici, che comportino variazioni della struttura o dell'aspetto o della distribuzione interna degli stessi;

c) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni;

d) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e modificazioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni;

e) demolizioni parziali e totali di edifici;

f) demolizioni di muri di cinta; di cancellate e di altre recinzioni;

g) collocamenti, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante ecc.;

n) costruzioni, modificazioni e demolizioni di edicole

funerarie, di tombe e di altre decorazioni cimiteriali;

1) lottizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione relative;

l) scavi e movimenti di terra non specificatamente destinati a scopi agricoli o di sistemazione agraria: costruzione di impianti sportivi all'aperto;

m) sistemazione di aree aperte al pubblico;

n) costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili;

o) apertura di strada e costruzioni di manufatti stradali;

p) costruzione di locali nel sottosuolo;

q) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi ecc.);

r) mostre campionarie o depositi permanenti all'aperto di materiali alla rinfusa o accatastati (Lernami, laterizi ecc.); di automezzi anche la demolizione ecc.;

s) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, antenne, opere di irrigazione ecc.;

x t) collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lanidi ecc.

La concessione edificatoria deve essere altresì richiesta per qualsiasi modificazione o variante, di qualunque natura o portata, che si intende apportare ad opere che abbiano formato oggetto di precedente licenza o concessione.

ARTICOLO 4

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE TACITA

Deve essere richiesta la concessione del Sindaco per eseguire le seguenti opere:

a) opere di manutenzione esterna riguardanti intonacatura, coloritura, rivestimento, che non comportino l'uso dei materiali e delle tinte preesistenti;

b) mostre campionarie provvisorie all'aperto;

c) collocamento di elementi singoli ancorché a carattere provvisorio (tende esterne, lampioni, fanali ecc.);

d) protezione stagionali;

Ove il Sindaco non notifichi all'interessato le sue determinazioni, anche istruttorie, entro giorni 40 dall'acquisizione a protocollo della relativa domanda, la concessione tacita per l'esecuzione delle opere descritte nel presente articolo s'intende rilasciata.

ARTICOLO 5

OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE

Non sono soggette a concessione le opere che non costituiscano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, quali:

a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;

- b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- c) la costruzione di baracche da cantiere.

ARTICOLO 6

OPERE ESEGUITE DAL COMUNE O DALLO STATO

La concessione edificatoria é necessaria anche per le opere che il Comune intenda eseguire.

Il parere del Comune, richiesto dal c.2 dell'art.31 L.U. per opere da eseguirsi direttamente dallo Stato o dalla Regione, deve essere dato con deliberazione consiliare, sentito il parere della C.C.E.

ARTICOLO 7

DOMANDE DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di concessione ad eseguire le opere elencate nei precedenti articoli, bollate a termini di legge, eventualmente redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti ecc., disposti a termini di legge, eccezion fatta per i contributi di cui all'art.3 della legge 28 gennaio 1977 n.10 debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati e disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art.8, e con ogni altra documentazione eventualmente richiesta dalla specialità della singola costruzione, ivi specificatamente compreso il titolo della disponibilità edificatoria dell'area.

Il Sindaco può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista.

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori, secondo il disposto del successivo art.17 l'indicazione di tali nominativi e la relativa dichiarazione di accettazione della designazione sono condizione di efficacia della relativa concessione.

Gli eventuali cambiamenti delle persone del richiedente, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata A.R. dagli interessati subentranti.

La domanda di concessione deve contenere l'elezione di domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi dell'art.47 Cod.Civ.

Qualora la documentazione risultasse incompleta il Sindaco potrà richiederne l'integrazione, con le conseguenze di cui all'art.31, c.6 (ultima parte), L.U.

Il Sindaco chiede d'ufficio, ove sia richiesto da leggi speciali, il parere degli enti e degli organi competenti, dell'istanza deve essere data comunicazione a colui che chiede la concessione, nel termine di cui all'art.31, c.5, L.U.

Gli eventuali impegni, richiesti dalla legge (in ordine all'effettuazione delle opere di urbanizzazione), o dal Sindaco nel singolo caso, dovranno essere assunti dal richie-

dente con atto, la cui sottoscrizione deve essere autentica à sensi di legge, allegato alla domanda di concessione.

Può essere chiesto al Sindaco un giudizio preliminare sul progetto di massima "planivolumetrico", che non equivale mai a concessione; è in ogni caso fatta salva l'applicazione di norme, anche regolamentari, entrate in vigore dopo la comunicazione di tale parere e prima del rilascio della concessione edificatoria.

ARTICOLO 8 NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni di cm. 21x30.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto, alla data di presentazione del progetto, in scala non inferiore a 1:2000 che comprende punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere altresì l'indicazione delle previsioni di zona e delle prescrizioni del P.R.G.: nonché le servitù e i vincoli, di qualsiasi genere, relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dagli artt. 3 e 4, i progetti devono inoltre contenere;

A) Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate;

a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente art. 7;

b) planimetria, in scala 1:500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;

c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; con quest'ultima sono inoltre richiesti: sezioni e prospetto tipo, in scala 1:50, con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività;

e) pianta, in scala 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie ecc.);

f) tutti i prospetti esterni, in scala 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici e dei materiali di finitura;

g) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1:100;

h) planimetria del fabbricato, in scala 1:100, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici;

i) dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui alle lettere c), d), f), g), i), possono essere rappresentati in scala 1:200, purché corredati da particolari in scala superiore.

B) Per gli ampliamenti, le sovraelevazioni, le modificazioni d'uso e i restauri;

a) le stesse indicazioni del precedente punto A) del presente articolo, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso) o distinte retinature.

b) planimetria, in scala 1:500, rappresentante l'andamento planimetrico della recinzione progettata e di quella eventualmente preesistente e tutte le quote orizzontali riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;

c) sezione e prospetto-tipo della recinzione in scala 1:20;

d) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

e) l'indicazione dei materiali impiegati.

C) Per le demolizioni di edifici:

piante ed almeno una sezione, quotata, in scala non inferiore a 1:200, dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (ciglio) indelebile delle parti da demolire o apposita retinatura.

D) Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui ai punti g), h), r), dell'art. 3:

a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessario;

b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;

c) indicazione dei materiali e dei colori;

E) Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative: salvo diverse prescrizioni regionali:

a) stralcio planimetrico del P.R.G. in scala 1: 5.000;

b) stralcio planimetrico del P.R.G. in scala 1:2000

c) stralcio delle N.T.A. del P.R.G. relative alla zona omogenea in cui l'intervento progettato si colloca;

d) planimetria catastale dello stato di fatto (I:2.000) con l'esatta individuazione dell'area;

e) planimetria catastale di progetto (I:2.000), con chiara individuazione differenziata delle aree da cedere ad uso pubblico (strade, parcheggi, piazze, verde pubblico, per attrezzature ecc.) e le aree residue (superficie fondiaria) da destinare alla fabbricazione residenziale;

f) planimetria di progetto in scala I:500 indicante, in maniera più dettagliata, oltre a quanto già indicato nella planimetria catastale di progetto, anche la dimensione dei lotti, indicazione schematica degli edifici e loro altezze, l'ampiezza delle strade e spazi pubblici, parcheggi, alberature ecc.:

g) planimetrie di progetto in scala I:500 riguardanti gli impianti tecnici di distribuzione e raccolta (rete elettrica, smaltimento acque nere e bianche, acquedotto, metanodotto o gas, punti luce pubblica ecc.);

h) sezioni stradali nei vari tipi, in scala I:50 o I:20;

i) norme di attuazione con tabella degli indici e prescrizioni (eventualmente anche integrativi) di quelli dello strumento generale (P.R.G.);

l) relazione illustrativa;

m) schema di convenzione ai sensi dell'art.28, c.5 L.U.

F) Per le opere di cui ai punti l), m), n), o), dell'art.3):

a) planimetria, in scala I:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei manufatti da costruire;

b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

G) Per le costruzioni di locali nel sottosuolo:

a) piante quotata di tutti i piani, in scala I:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;

b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala I:100/

H) Per le opere previste al punto c) dell'art.3):

piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala I:100.

I) Per le mostre di depositi previsti al punto r) dell'art.3):

planimetria dell'area in scala I:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

L) Per gli impianti tecnici previsti al punto s) dell'art.3):

a) planimetria e profilo, in scala adeguata;

b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti;

c) autorizzazioni e/o concessioni delle competenti amministrazioni statali o regionali, in quanto necessarie.

M) Per le opere previste al punto t) dell'art.3):

a) prospetti in scala I:100.

- c) indicazione dei materiali e dei colori
- d) documentazione fotografica dello stato attuale

N) Per le varianti da apportare a progetti approvati:

il progetto approvato con evidenziate le modifiche richieste.

E' facoltà del Sindaco, sentita la C.C.E., chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, communionature in corso d'opera planivolumetriche, modine, simulacri in sito ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale é richiesta la concessione o fatta la denuncia.

ARTICOLO 9

LA CONCESSIONE EDIFICATORIA

I provvedimenti del Sindaco, o Dell'assessore a tale compito delegato, sono notificati al richiedente, entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale;

La concessione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del suo rilascio ed é disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede Comunale, dove chiunque può prenderne visione e, su domanda al Sindaco, ottenerne copia, previo pagamento dei relativi diritti di rilascio.

Di ogni concessione l'U.T.C. provvede a riportare, entro trenta giorni dal rilascio, su apposita planimetria in scala catastale, tenuta a ribera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

La concessione può contenere prescrizioni di modalità esecutive o essere assoggettata a particolari condizioni; la puntuale esecuzione delle prime e dell'adempimento delle seconde sono considerate condizioni di efficacia della concessione.

ARTICOLO 10

Validità ed efficacia della concessione edificatoria

L'efficacia della concessione, che é sempre subordinata - come condizione sospensiva- al conseguimento delle eventuali autorizzazioni, o null'asta, richieste nel singolo caso della legge, é sempre subordinata al pagamento degli oneri e contributi previsti dalla legge 28 gennaio 1977, n.10, ~~kk~~ ~~Sindacoxxxxxxkixixkixkix~~ salvo che per le opere esenti, ai sensi dell'art.9 della stessa.

La sua validità é subordinata all'effettivo inizio dei

lavori entro un anno dalla notificazione di cui al primo comma del precedente articolo ed alla loro ultimazione entro i tre anni dalla stessa data.

Il concessionario potrà richiedere in qualsiasi momento l'accertamento dello stato dei lavori da parte dell'U.T.C., che gli rilascerà copia del relativo verbale di sopralluogo.

Allo scadere del triennio della data della notificazione di cui al c.1 del precedente articolo, il capo dell'U.T.C. effettuerà il sopralluogo sulla costruzione oggetto della concessione e trasmetterà al Sindaco debitamente verbale sullo stato dei lavori eseguiti. Qualora i lavori non risultino ultimati nelle forme e modalità previste dal c.4 dell'art.4 della legge 28 gennaio 1977, n.10, il Sindaco notificherà senza indugio, al titolare della concessione, all'assuntore e al Direttore dei lavori, la declaratoria di caducazione della concessione e l'ordine di sospendere i lavori relativi, sotto le comminatorie di legge.

Per la richiesta di nuova concessione, per l'ultimazione dei lavori non tempestivamente eseguiti, non è necessaria la presentazione di nuovi disegni ed allegati ai sensi dell'art.8 del presente Regolamento, né nuovo parere della C.C.E.

Il calcolo dei contributi di legge avverrà sulla base degli elaborati progettuali agli atti e del verbale di sopralluogo di cui al comma precedente.

La concessione può essere annullata dal Sindaco per motivi di legittimità. Le costruzioni eseguite sulla base di una concessione poi annullata, sono soggette ai provvedimenti repressivi di cui all'art.15 della legge 28 gennaio 1977, n.10.

Il mutamento di destinazione di un edificio, attuato senza previa concessione, / opera urbanistica eseguita in assenza di concessione, che rende applicabile la sanzione di cui al c.3 dell'art.15 della sopracitata legge n.10 del 1977; nel caso che sia ripristinata la precedente destinazione non si farà luogo a sanzioni, del pari che se verrà data concessione a sanatoria.

La validità della concessione, oltre il termine di tre anni di cui al 2 del presente articolo, potrà essere disposta solo nei casi previsti dall'art.4, c.4 della citata legge n.10 del 1977.

ARTICOLO II CONCESSIONE A LOTTIZZARE

La concessione a lottizzare rilasciata ai sensi dell'art.28 L.U. legittima all'esecuzione delle sole opere di urbanizzazione primaria previste dal P.L. convenzionato.

Per eseguire le opere di urbanizzazione secondaria, come definite dall'art.44 della legge 22 Ottobre 1971, n.865, è richiesta separata concessione edificatoria.

La trasmissione del progetto al Consiglio comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione, redatta secondo apposito schema, da parte del richiedente e di tutti i proprietari delle aree comprese nel P.L., corredata da documenti comprovanti la rispettiva

CAMBIO
D'USO

proprietà.

ARTICOLO 12

EVIDENZA DELL'ATTO DI CONCESSIONE E DEL PROGETTO

L'atto di concessione sia edificatoria che lottizzatoria e i disegni allegati, firmati dal Sindaco o dall'assessore a tale compito delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

DISPONIBILI
IN
CANTIERE

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un cartello delle dimensioni di mt. 1.00 x 1.50, nel quale devono essere chiaramente leggibili;

- a) l'oggetto e la destinazione della costruzione;
- b) il progettista;
- c) il Direttore dei lavori;
- d) l'assuntore dei lavori;
- e) il titolare e gli estremi della relativa concessione.

ARTICOLO 13

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurare la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione edificatoria, facendo immediatamente rapporto al Pretore di ogni violazione rilevata.

Per tale vigilanza il Sindaco si vale di agenti da lui incaricati.

Ove verificarsi l'effettuazione di lavori, per i quali è necessaria la concessione edificatoria o lottizzatoria, in assenza di essa, ovvero ove siano effettuati lavori in difformità dalla rilasciata concessione, il Sindaco notifica senza indugio al titolare della concessione, all'assuntore e al Direttore dei lavori l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 32, c. 2, L.U. facendo seguire nel termine di legge la diffida a demolire, di cui al c. 3 dello stesso articolo; adotta poi i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, osservato l'art. 14 c. 2, del presente Regolamento.

CAPITOLO TERZO

COMMISSIONE COMUNALE EDILIZIA (C.C.E.)

ARTICOLO 14

Attribuzione della C.C.E.

Prévio esame da parte degli uffici tecnici comunali, che esprimono per iscritto il rispettivo parere, il progetto di tutte le opere iscritte dai precedenti artt. 3, 4 e 6, compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente art. 7, le proposte di variante del P.R.G., i progetti di strumenti attuativi dello stesso (piani particolareggiati esecutivi e di lottizzazione), le proposte di modifiche del R.C.R., i progetti di impianti o edifici pubblici di qualsiasi tipo e genere, e di

loro eventuale modifica, sono presentati alla C.C.E., la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza dei singoli progetti, sotto i profili estetico ed ambientale.

La C.C.E. esprime altresì il suo parere in materia di repressione degli illeciti edilizi ed urbanistici, circa l'esistenza e la rilevanza delle difformità della concessione eventualmente rilevate e circa l'opportunità di farsi luogo alla loro rimozione, o, alternativamente, alla loro acquisizione gratuita al Comune, o al pagamento delle corrispondenti sanzioni pecuniarie, previste dall'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

ARTICOLO 15

COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA C.C.E.

La C.C.E. è composta da tre membri di diritto e da cinque membri eletti dal Consiglio comunale.

Sono membri di diritto:

il Sindaco o un suo delegato a tale compito, che funge da presidente; ~~il~~ SECRETARIO COMUNALE

~~il~~ l'Ufficiale sanitario.

Dei membri eletti dal Consiglio comunale almeno tre devono essere iscritti ad un Albo professionale in materie attinenti all'urbanistica.

Assiste alle sedute, con voto consultivo, il Capo dell'U.T.C., che ne redige i verbali.

I membri elettivi durano in carica ~~due~~ ^{due} anni e sono rieleggibili una sola volta consecutiva.

Non può essere eletto a far parte della C.C.E., che sia parente di primo o di secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la C.C.E. stessa.

Il voto - di natura consultiva - espresso dall'Ufficiale sanitario non equivale al nulla osta di cui all'art. 220 T.U.L.S. e successive modificazioni.

Le sedute ed il funzionamento della C.C.E. sono regolate dalle disposizioni contenute nel capo secondo del titolo terzo del regolamento 12 febbraio 1971, n. 297, e dalle disposizioni preliminari del T.U. 3 marzo 1934, n. 383, e successive modificazioni, in quanto applicabili.

I pareri della C.C.E. devono essere congruamente motivati; essi sono obbligatori ma non vincolati per il Sindaco; ove, peraltro, lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà darne congrua motivazione nel suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.C.E. nella sua prima successiva seduta.

La C.C.E. può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui agli artt. 9 e 10 del presente Regolamento.

La C.C.E. può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di accuisire tutti gli elemen-

ti necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali é richiesto il suo parere.

Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della C.C.E. a fungere da relatore su particolari progetti.

CAPITOLO QUARTO

ESECUZIONE DELLE OPERE

ARTICOLO 16

Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri.

Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.R.C. vengono così determinati:

1) indice di edificabilità territoriale (i.e.t.): é il rapporto fra la quantità edificabile ammessa in una zona omogenea e la superficie complessiva a disposizione del singolo intervento;

2) indice di edificabilità fondiaria (i.e.f.) é: il rapporto fra la quantità edificabile di zona e la superficie del lotto disponibile, al netto di ogni e qualsiasi superficie destinata ad uso pubblico o viabilità privata;

3) quantità edificabile o di edificazione (cubatura): viene espresso in mc. di fabbricato, ed é calcolata moltiplicando la superficie coperta (vedi n.4) per l'altezza del fabbricato (vedi n.5 a).

Nel caso di fabbricati o corni di fabbrica aggettanti o costruiti su pilotis, la misurazione delle relative cubature, per ogni singolo piano, dovrà essere eseguita con criteri rigorosamente geometrici rappresentati in appositi grafici dimostrativi da allegare ai progetti su cui viene chiesta la concessione. Saranno esclusi dal computo della cubatura le logge con profondità non superiore a m.1,40, i porticati e tutti i locali interrati ad uso cantina, ricovero autoveicoli o simili nonché tutti i volumi tecnici, quali torretta degli ascensori, camini, abbattitori di fumi, torri di raffreddamento ecc.;

4) indice di copertura: é il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie coperta la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, con esclusione di tutti gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusionali, elencati in via puramente indicativa: poggioli, pensiline e scale aperte su almeno due lati;

5) altezza degli edifici:

a) altezza del fabbricato:

é la distanza tra la quota media del terreno così come fissata in sede di determinazione dei punti fissi del fabbricato e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile;

Qualora terreno e strada non siano orizzontali o quote diverse, l'altezza é riferita al punto medio del ter-

reno interessato dalla costruzione (proiezione in pianta del fabbricato);

qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, la quota di riferimento è quella relativa al punto medio del suo intradosso;

b) altezza delle fronti (altezza massima): è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.

Nelle altezze non saranno computabili eventuali volumi tecnici, quali torrette degli ascensori, camini, abbattitori di fumi, torri di raffreddamento, apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili ecc.), purché strettamente connessi alla funzionalità degli edifici;

6) numero dei piani: è il numero dei piani abitabili compreso l'eventuale piano di ritiro (attico, mansarde ecc.);

7) distacco dai confini: è la distanza tra la proiezione in pianta del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli oggetti di cui al n.4), e la linea assunta come confine di proprietà;

8) distacco fra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni d'impianto dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli oggetti di cui al n.4);

9) indici di alberatura: indica il numero di piante ad alto fusto prescritto per ogni ettaro o porzione, con l'eventuale specificazione delle essenze e della relativa circonferenza d'impianto;

10) opere di urbanizzazione primaria: sono quelle di cui all'art.4 della legge 20 settembre 1964, n.847;

11) opere di urbanizzazione secondaria: sono quelle di cui all'art.44 della legge 22 ottobre 1971, n.865;

12) area libera: è la superficie non modificata risultante dal disposto del precedente n.4).

ARTICOLO 17

Punti di perimetro e di livello

Il titolare della concessione edificatoria, prima di dare inizio ai lavori, deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di perimetro e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'U.T.C. effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda, e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale a mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

L'intervento di controllo del tecnico comunale, in sede di tracciamento delle fondazioni, non potrà non apparire opportuno al fine di verificare l'impostazione del-

la costruzione che ne condiziona gli ulteriori lavori di realizzazione; è infatti quello il momento di "compromissione" del territorio certo più delicato.

ARTICOLO 18 INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il titolare della concessione edificatoria deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni rispettivamente dal giorno di inizio e di ultimazione; è in facoltà del Sindaco far eseguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contraddittorio della parte interessata.

ENTRO
6 GG.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con l'escavo delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato, o con la manomissione dell'edificio preesistente; la data di ultimazione è quella in cui l'opera può essere dichiarata abitabile o agibile.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si identifica con i primi movimenti in terra; l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

In mancanza delle dichiarazioni di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, sono assunte: come data di inizio dei lavori, la data della notifica della concessione edificatoria o lottizzatoria; come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Qualora nella domanda di cui all'art. 7 non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'assuntore dei lavori, la loro designazione e la relativa accettazione e l'elezione di domicilio devono risultare, ove richieste dal medesimo articolo, dalla denuncia di inizio dei lavori.

ARTICOLO 19 OCCUPAZIONE E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente, o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la relativa separata concessione di occupazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione di occupazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Sindaco ha facoltà di revocare la concessione di occupazione e di imporre il ripristino della situazione preesistente, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni di forza maggiore.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino il Sindaco subordina il rilascio della concessione di occupazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni dell'U.T.C.

In caso d'inadempienza si procede d'ufficio, a spese dell'interessato, ai sensi dell'u.c. dell'art. 370 della legge 20 marzo 1865, n. 2248, all.F'.

CAPITOLO QUINTO USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

ARTICOLO 20 COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ'

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui sia stata concessa la costruzione o la modifica, il titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici di abitazione, o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

a) il certificato di collaudo, statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'Albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque in persona diversa dal progettista e dal Direttore dei lavori;

b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori;

c) l'eventuale nulla osta degli enti od organi competenti, ai sensi di legge.

Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento.

Il Sindaco, previa ispezione e rapporto dell'Ufficiale sanitario e del capo dell'U.T.C., i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti, e per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Il Sindaco ha comunque facoltà, qualora ne ravvisi l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato

di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area d'intervento".

Essi dovranno indicare:

a) la distribuzione delle superfici edificabili di quelle destinate ad usi pubblici e ad attività speciali, sia di carattere privato che pubblico;

b) il tracciato e le caratteristiche (sezioni, tipologie, parcheggi) della viabilità principale;

c) l'involucro spaziale entro il quale dovranno svilupparsi la progettazione architettonica e le sue caratteristiche tipologiche ed ambientali;

d) la suddivisione in aree di edificazione e la distribuzione delle quantità di edificazione;

e) i rapporti di altezza, distanza e copertura che dovranno essere rispettati dalla progettazione architettonica, in esecuzione delle prescrizioni di zona del P.R.G.;

f) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dall'edificazione e la stima dei costi relativi;

g) il computo degli standards urbanistici in relazione alle quantità di edificazione previste;

h) il complesso rilievo dendrologico della "area d'intervento";

i) i P.R.G., inoltre dovranno contenere la delimitazione dei comparti edificatori (art.2) L.U).

CAPITOLO SECONDO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE (P.P.E.)

ARTICOLO 24

P.P.E.

Il P.P.E. è regolato dagli artt.13 e ss.L.U. e, anche se redatto da privati, costituisce il normale strumento attuativo del D.F. una volta sia adottato dal Comune; ciascun P.P.E. deve estendersi all'intera "area di intervento" in cui viene suddivisa la relativa zona territoriale omogenea del P.R.G., ancorché compreso in più stralci del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della legge 28 gennaio 1977, n.10.

Al deposito del progetto di P.P.E., a' sensi dell'articolo 15, c.2, L.U., sarà data la pubblicità prevista dal c.2 dell'art.10 della legge 22 ottobre 1971, n.865.

L'ingiunzione ai proprietari di cui al c.1 dell'art.20 L.U. sarà dal Sindaco formulata in una con la notifica del decreto di approvazione del P.P.E. di cui all'art.16, e,10, L.U.; il termine assegnato per la dichiarazione di esecuzione spontanea delle previsioni P.P.E. non potrà essere superiore a sessanta giorni; ove nel detto termine non pervenga al Sindaco la detta dichiarazione, lo stesso diffiderà i proprietari inadempienti ad eseguire i lavori previsti dal P.P.E. presen-

tando la domanda della relativa concessione entro il termine massimo di sessanta giorni.

Tutte le notifiche sono effettuate a mezzo del Messaggio di conciliazione; nel caso di lacunosità o di incertezza dell'indirizzo risultante dagli elenchi catastali, potranno essere effettuate col rito degli irreperibili (art.143 Cod.Proc.Civ.).

Decorso il termine fissato con la diffida di cui al c.3 -- salvo sua proroga da concedersi con deliberazione consiliare -- senza che sia intervenuta la dichiarazione di esecuzione spontanea da parte del singolo proprietario o del consorzio, il Comune procederà all'espropriazione delle aree e degli edifici compresi nel singolo comparto.

Eventuali reliquati di aree pubbliche, ivi comprese le sedi stradali comunali, che risultino dismesse, per le quali l'approvazione del P.P.S. equivale a formale declassificazione, a valere a' sensi e per gli effetti di cui all'art.12 della legge 12 febbraio 1953, n.126, saranno attribuiti ai proprietari delle aree finite secondo i criteri stabiliti dall'art.946 Cod. Civ. ed il relativo prezzo determinato a' sensi degli artt.63 e 60 della legge 25 giugno 1965, n.2359. Con la prima ingiunzione, di cui al c.3 del presente articolo, il Sindaco formulerà invito a ciascun interessato a dichiarare se intende avvalersi del diritto di cui all'art.946 Cod.Civ., nello stesso termine ivi fissato, l'accettazione dell'offerta di acquisto comporta la computabilità dell'area relativa nella rispettiva caratura consortile; in caso di mancata accettazione dell'offerta di procederà a' sensi dell'u.c. dell'art.28 L.U.

ARTICOLO 25

Il comparto edificatorio

Tutti i "lotti edificabili" in cui il P.P.S. è suddiviso a' sensi dell'art.13, punto 4, L.U. devono essere costituiti in comparto edificatorio, a' sensi degli artt.23 L.U. e 870 Cod.Civ.: la relativa campitura all'interno del P.P.S. equivale a formale "dichiaratoria di comparto".

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzione della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste all'interno del comparto, nonché quota parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto, prevista dal P.P.S.; tali contributi comprendono e assorbono i contributi di cui all'art.5 della legge 28 gennaio 1977, n.10.

Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo sono comprese anche le aree di cui all'art. 24 L.U.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, di cui al c.2 del presente articolo, non sono dovuti dai proprietari dei fabbricati di cui lo strumento attuativo preveda la conservazione, ove, all'atto del conseguimento della relativa licenza edilizia, siano stati pagati oneri di urbanizzazione secondaria in esecuzione di deliberazioni consiliari assunte a' sensi della legge 6 agosto 1967, n.765.

ARTICOLO 26

Costituzione del Consorzio di comparto

Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio, come al c.1 del precedente articolo determinato appartengono a due o più proprietari, la costituzione del Consorzio di comparto di cui agli artt.870 Cod. Civ. e 23 L.U. è obbligatoria e dovrà avvenire per atto pubblico; il Consorzio avrà rilevanza per il Comune solo dal momento in cui copia autentica dell'atto costitutivo dello stesso sia acquisita a protocollo comunale.

Le notificazioni effettuate a' sensi del c.3 del precedente art.24 ai singoli proprietari, non saranno rinnovate al Consorzio degli stessi costituito; ciascun proprietario potrà prendere visione presso la Segreteria comunale delle dichiarazioni di esecuzione spontanea delle previsioni del P.P.E. rilasciate da altri proprietari delle aree comprese nel comparto.

La quota di partecipazione del Consorzio di comparto (caratura consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale. La mancata adesione di un proprietario al Consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a costituirsi avanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al Consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto, e col verbale di mancata costituzione o adesione al Consorzio.

Su istanza del Consorzio che rappresenti almeno i tre quarti delle carature consortili, il Sindaco promuoverà, senza indugi, l'espropriazione a favore del Consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al Consorzio.

Devono partecipare al Consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il P.P.E. preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo dell'A.B.C.A. Ove il rapporto planivolumetrico relativo a tali edifici sia diverso da quello previsto

dal P.R.G. lo ius aedificandi residuo o l'area da asser-
vire quale pertinenza di tali edifici saranno valutati
ai sensi e con la procedura fissata dalla legge 25 giu-
gno 1865, n. 2359.

Le aree destinate a strade o piazze pubbli-
che di proprietà comunale non sono computate in sede
di costituzione di Consorzio di comparto. Ove all'inter-
no di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà
comunale, la partecipazione del Comune al Consorzio di com-
parto dovrà essere deliberata dal Consiglio comunale.

ARTICOLO 27

Procedimento successivo all'espropriazione

Qualora si sia proceduto, ai sensi del c. 4 del
precedente art. 25 all'espropriazione di aree comprese nel
comparto, la prelazione di cui all'art. 19 L.U. viene eser-
citata, in sede di alienazione ai pubblici incanti delle
relative aree prevista dall'art. 23, u.c. L.U., relativa-
mente a ciascun edificio previsto dal comparto, dai pro-
prietari dell'immobile che lo stesso sostituisce quanto
a volumetria, o delle aree su cui lo stesso deve sorgere;
in caso di parità di offerte l'entità sarà aggiudicata
al proprietario che avrebbe avuto la maggior caratura con-
sortile, determinata a' sensi del c. 3 del precedente art.
25, ove il consorzio di comparto fosse stato costituito.

Nel bando di alienazione delle aree espropria-
te, che dovrà avvenire esclusivamente col metodo della
candela vergine per almeno die incanti, sarà precisato
il termine massimo entro cui i lavori dovranno venire ini-
ziati ed ultimati; l'inosservanza di tali termini __ salvo
proroga da concedersi per dimostrata necessità con deli-
berazione consiliare __ del pari che il mancato versamen-
to del prezzo di aggiudicazione, comporterà di pieno dirit-
to la decadenza dell'aggiudicazione, Il Sindaco pronuncia
senza indugio l'intervenuta decadenza e contestualmente
bandisce il nuovo incanto.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario e
di sua decadenza dall'aggiudicazione si applicano le di-
sposizioni di cui all'articolo 587 Cod. Proc. Civ.

Dopo che il primo incanto, limitato ai proprie-
tari espropriati, sia andato deserto, si procederà a suc-
cessivo nuovo incanto, aperto a tutti. Se anche tale in-
canto andrà deserto, si potrà procedere a trattativa pri-
vata nel rispetto delle norme vigenti; in ogni caso si
applicheranno le disposizioni di cui al c. 2 del prece-
dente art. 25.

L'aggiudicazione dell'area non equivale al
rilascio di concessione edificatoria per le opere previ-
ste dal P.P.E.

ARTICOLO 28

Rilascio della concessione edificatoria all'interno del P.P.R.

All'interno del comparto potranno essere rilasciate più concessioni edificatorie; peraltro, per ciascun edificio previsto, dovrà essere rilasciata una sola concessione unitaria; in tal caso la comunicazione incidentale derivante dal comparto si trasferisce in condominio dell'edificio, regolato secondo la cartatura consortile originaria.

Nessuna concessione edificatoria potrà essere rilasciata all'interno del comparto prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al Consorzio di comparto, ovvero prima che sia pagato dal Consorzio stesso il prezzo di aggiudicazione delle aree espropriate ai sensi del c.4 dell'art.26.

Il pagamento di tutti gli oneri di cui al c.2 del precedente articolo 25 dovrà essere effettuato all'atto del rilascio di ciascuna concessione edificatoria; eventuale rateizzazione potrà, contro opportune garanzie, eventualmente anche reali, essere accordata dalla Giunta municipale, che viene a ciò espressamente delegata.

ARTICOLO 29

Disposizioni finanziarie finali

Il piano finanziario di cui all'ultimo comma dell'art.13 L.U., eretto ai sensi dell'art.30 della stessa legge, non comporterà impegno di spesa per il Comune.

Eventuali spese occorrenti per la realizzazione di opere previste dal P.P.E. potranno essere stanziare con successive deliberazioni, che potranno impegnare all'uopo i fondi costituiti ai sensi dell'art.12 della legge 28 gennaio 1977, n.10, ovvero essere imputate in partita di giro ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 8 marzo 1965, n.670, in attesa dell'espletamento degli incanti di alienazione delle aree eventualmente espropriate.

Tutte le espropriazioni previste del presente Titolo secondo saranno regolate dalla legge 22 ottobre 1971, n.865, come modificato dall'art.14 della legge 28 gennaio 1977, n.10; in particolare, ai sensi del c.7 dell'art.16 della legge n.865 citata, non potrà essere valutata in sede di determinazione dell'indennità di espropriazione la rendita posizionale derivante dalla pianificazione.

La rendita di cui al penultimo comma dell'art. 23 L.U. va determinata senza alcun riferimento all'indennità determinata in sede di espropriazione dell'area relativa; il relativo importo sarà versato nell'apposito

conto istituito dall'art.12 della legge 28 gennaio 1977, n.10.

CAPITOLO TERZO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

ARTICOLO 30

P.L. di iniziativa spontanea

Il P.L. è compilato, per zone omogenee ed organicamente definite, ancorché comprese in più stralci del programma pluriennale di attuazione di cui all'art.13 della legge 28 gennaio 1977, n.10, ad iniziativa, cura e spese di tutti i proprietari delle aree in esso comprese, secondo le relative prescrizioni di zona contenute nelle N.T.A. del P.R.G. ed è attuato, previa approvazione del Consiglio comunale e nulla osta regionale, sulla scorta della convenzione da stipularsi tra i privati ed il Comune, ai sensi dell'art.28 L.U.

La convenzione, che dovrà essere trascritta a favore del Comune ed a favore e contro tutti i proprietari delle aree comprese nel P.L. a cura dei proprietari stessi presso la Conservatoria RR.II?, impegnerà le parti contraenti e tutti i loro aventi causa alla puntuale realizzazione del P.L.

La convenzione crea di diritto la comunione incidentale tra tutti i proprietari delle aree, per la parte di esse che servano comunque ad uso comune, ancorché non cedute al Comune.

I proprietari delle aree comprese nel P.L. potranno costituirsi in Consorzio di lottizzazione, ai sensi dell'art.870 Cod.Civ.; in tal caso, il Consorzio sarà regolato dalle disposizioni contenute nel precedente Capitolo secondo.

A carico dei proprietari delle aree comprese nel P.L. saranno tutte le opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria, il cui onere sarà ripartito, in mancanza di accordo, in proporzione della rispettiva caratura consortile, ove il consorzio, di cui al precedente comma sia stato costituito; della rendita catastale delle rispettive aree di proprietà, in caso contrario. Tali oneri comprendono, altresì, il contributo di cui all'art.5 della legge 28 gennaio 1977, n.10.

ARTICOLO 31

P.L. di iniziativa comunale

Il Sindaco potrà notificare ai proprietari delle aree edificabili, comprese in zone per le quali non sia previsto dal P.R.G. il P.P.E. come unico strumento attuativo, invito a presentare --- previa eventuale costituzione del Consorzio di cui al precedente Capitolo secondo--- il progetto di lottizzazione e lo schema della relativa convenzione, che dovranno interes-

sate la totalità delle aree comprese in ciascuna "area di intervento" determinata ai sensi del c.2 dell'articolo 22 del precedente Regolamento, il tutto ai sensi dell'art. 28 L.U. entro congruo termine, non superiore a giorni sessanta dalla data della notifica.

Qualora il termine, come al precedente comma fissato, non venga osservato da tutti indistintamente i proprietari delle aree comprese nell'"area di intervento" il sindaco provvederà alla redazione del progetto di P.L. e della relativa convenzione che, sentito il parere della C.C.E. e dopo l'approvazione del Consiglio comunale, saranno notificati ai proprietari delle aree ai quali era stato notificato l'invito di cui al precedente comma.

Anche al P.L. di iniziativa comunale si applicano il penultimo ed ultimo comma del precedente articolo.

Il P.L. redatto ai sensi del c.2 del presente articolo, potrà individuare singoli "lotti edificabili", che possono comprendere anche aree appartenenti a diversi proprietari, che costituiscono comparti edificatori.

In tal caso la campitura del singolo comparto all'interno del P.L. equivale a formale "dichiaratoria di comparto". Nella formazione dei comparti dovrà essere assicurata la previsione organica delle infrastrutture relative all'interno P.L., con la determinazione dell'ammontare dei contributi di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, relativa e a carico dei singoli comparti.

Il Consorzio dei comproprietari di cui allo art.870 Cod.Civ. e 23 L.U. è reso obbligatorio all'interno del singolo comparto.

Nel termine di giorni trenta dalla notifica di cui al c.2 del presente articolo, i proprietari delle aree interessate e comprese nel P.L. possono presentare osservazioni e proposte di modifica sia sul progetto, di P.L. sia sulla formazione dei singoli comparti.

Il Consiglio comunale dovrà pronunciarsi sulle proposte di modifica eventualmente presentate dai proprietari; la deliberazione che si pronuncia sulle dette osservazioni e proposte dovrà essere notificata a tutti i proprietari delle aree interessate al P.L.

Ove, nel termine di giorni trenta dalla notifica di cui al precedente comma, tutti i proprietari delle aree comprese nel P.L. --- nel caso in cui al suo interno non siano stati formati i comparti --- o nel singolo comparto, non abbiano sottoscritto la convenzione di lottizzazione e l'accettazione del piano predisposto, il Sindaco chiederà, senza indugio, il nulla osta regionale alla lottizzazione.

Ottenuto il nulla osta regionale di cui al comma precedente, il Sindaco notificherà ai proprietari delle aree comprese nel P.L. l'invito di cui al c.2 dello Art.23 L.U.; il termine assegnato per la dichiarazione

di esecuzione spontanea delle previsioni del P.I. non potrà essere superiore a giorni sessanta; nell'eventuale esecuzione spontanea nelle previsioni del P.L. p del comparto dovranno essere rispettati i termini che l'Amministrazione comunale assegnerà per l'esecuzione delle varie opere di urbanizzazione.

Decorso inutilmente il termine assegnato a' sensi del comma precedente, in mancanza di comunicazione della formazione del Consorzio di lottizzazione, ove non siano previsti più comparti, il Sindaco chiederà senza indugio l'espropriazione delle aree comprese nel P.I., o nel singolo comparto in cui lo stesso sia stato suddiviso; nello stesso modo si procederà ove i termini assegnati per l'esecuzione spontanea, ai sensi dell'ultima parte del precedente comma, non siano rispettati. .

Alle lottizzazioni di iniziativa comunale si applicano, con gli opportuni adattamenti, le disposizioni contenute negli artt. 25, 26, 27, 28 e 29 del presente Regolamento.

CAPITOLO QUARTO ALTRI MEZZI DI INTERVENTO

ARTICOLO 32 L'intervento diretto

Nelle zone od aree per le quali non esistono o non siano previsti piani attuativi delle previsioni di P.R.G. le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.R.G. e dal presente Regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28 gennaio 1977 n.10.

Con la concessione edificatoria di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, su conforme parere della C.C.E., anche al di fuori dei casi regolati dall'art.49 del presente Regolamento, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui alle leggi 1° giugno 1939, n.1089 e 23 giugno 1939, n.1497.

ARTICOLO 33

Il P.E.E.P. e il P.I.P.

I piani per l'edilizia economica e popolare e per gli insediamenti produttivi sono regolati dalle leggi speciali che rispettivamente li prevedono.

CAPITOLO QUINTO
DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 34
Costruzioni in aderenza

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti:

a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa posta dal P.R.G. per la zona su cui insiste;

b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal P.R.G., il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, le facoltà di cui all'art. 875 Cod. Civ. onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

ARTICOLO 35

Disposizioni speciali per gli standards dell'urbanizzazione secondaria e per le aree destinate dal P.R.G. ad impianti pubblici.

Nelle aree, per le quali il P.R.G. prescrive l'adozione dello strumento attuativo, la posizione degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, parcheggi ecc.) ricadenti all'interno dell'area di intervento unitario determinata ai sensi del c. 2 dell'art. 22, potrà venire collocata all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicata dal P.R.G. ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione; la superficie complessivamente campita per tali infrastrutture sarà in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione secondaria dello strumento attuativo.

In ogni caso la superficie complessivamente destinata ad insediamenti di cui al precedente comma, all'interno di ciascuna area di intervento come nello stesso comma determinata, nelle dimensioni previste dal P.R.G. è considerata come standard globale e complessivo di urbanizzazione secondaria, relativo alla singola area di intervento, anche in deroga alle eventualmente diverse disposizioni generali del P.R.G., che prevedano standards minori.

Qualora, all'interno del singolo strumento attua-

tivo non sia possibile o conveniente, a giudizio del Consiglio comunale, sentita la C.C.E., reperire od utilizzare tutte le aree richieste per soddisfare gli standards minimi o le singole previsioni del P.R.G. per urbanizzazione secondaria, le corrispondenti aree potranno essere conferite al Comune, a titoli spese dei proprietari delle aree comprese nel singolo strumento attuativo, anche all'esterno di esso, nell'ambito di zone indicate dal P.R.G. per destinazioni di standards corrispondenti agli standards carenti e individuate con la stessa delibera consiliare di cui sopra; ovvero potrà essere corrisposto al Comune il prezzo relativo.

Il Comune potrà destinare le aree trasferitegli in conto standards di urbanizzazione secondaria dello strumento attuativo, eccedenti le corrispondenti necessità e/o possibilità dello stesso, ad edilizia economica e popolare, disciplinata, in tal caso, previa delibera consiliare, ai sensi dell'art. 51, c. 2, della legge 22 ottobre 1971, n. 865; provvedendo ad acquisire, col ricavato della cessione di esse, che sarà disposta ai sensi dell'art. 35 della stessa legge, aree, esterne al perimetro dello strumento attuativo, destinate dal P.R.G. a standards corrispondenti.

I contributi di urbanizzazione secondaria saranno versati nel conto previsto dall'art. 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed utilizzati per l'acquisizione delle aree che il P.R.G. destina ad impianti pubblici.

ARTICOLO 36

Derogabilità alle prescrizioni di previo strumento attuativo.

Nelle zone, per la cui utilizzazione edificatoria sia dal P.R.G. prescritto lo strumento attuativo, i singoli proprietari di aree contigue ed omogenee, formanti nel loro complesso una figura geometrica chiusa, potranno unirsi in Consorzio volontario, predisponendo un progetto planivolumetrico programmatico dell'utilizzazione dell'area relativa, che potrà essere approvato con delibera consiliare, anche prima dell'adozione dello strumento attuativo, sempre nel rispetto del programma attuativo di cui alla lett. a) dell'art. 22.

Oltre che il rispetto delle prescrizioni di zona di P.R.G. il progetto planivolumetrico di cui al precedente comma dovrà prevedere il conferimento in conto standards di urbanizzazione secondaria delle aree destinate ad infrastrutture od impianti pubblici, eventualmente previsti dal P.R.G. all'interno dell'area consorziata, dei standards minimi previsti dal P.R.G. nonché all'impe

ono di pagamento di eventuali eccedenze di standard di urbanizzazione secondaria che possano far carico, pro quota unitaria di superficie all'interno dell'area d'intervento unitario, ai sensi del c.2 del precedente articolo.

Il progetto planivolumetrico approvato si considera comparto edificatorio anche dallo strumento attuativo che fosse successivamente adottato, salva l'integrazione di conferimento degli standard di urbanizzazione secondaria, che fosse richiesta ai sensi del precedente comma.

TITOLO TERZO

NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

Capitolo Primo

Caratteristiche Edilizie

Articolo 37

Cortili e lastrici solari

I cortili ed i lastrici solari chiusi devono avere una superficie non inferiore al 25 per cento della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati prevista dalle norme del P.R.G.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di essi vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo.

ARTICOLO 38

Chiostrine

La superficie delle chiostrine non deve essere inferiore al 7 per cento della somma delle superfici delle pareti che ne formano il perimetro.

Devono esserne previsti la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed un'efficace ventilazione, con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

ARTICOLO 39

Costruzioni accessorie

Nelle zone residenziali tutti i locali acces-

soria, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie ecc., devono far corpo unico col fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma sia nel materiale.

Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali ove la superficie del lotto lo consenta sono ammessi locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora sia dimostrata l'assoluta impossibilità di realizzarsi a ridosso del fabbricato stesso.

ARTICOLO 40

Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il Sindaco, su conforme parere della C.C.E., ha facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.), anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Quando, per effetto dell'esecuzione di un'opera edilizia autorizzata, taluna parte di un edificio esistente venga a trovarsi esposta alla pubblica vista e venga a costituire, a motivato giudizio della C.C.E., deturpamento al decoro della città, è in facoltà del Sindaco di intimare ai proprietari il rifacimento di tali parti secondo un progetto da approvarsi ai sensi del R.C.E.

Ove si verifichi un'ipotesi contemplata nei commi precedenti, il Sindaco notifica al proprietario dell'edificio invito a predisporre il progetto di sistemazione del prospetto interessato, o di eliminazione della superfetazione deturpante entro il termine massimo di giorni centottanta dalla notifica; decorso infruttuosamente tale termine si procederà ai sensi del c.3 e ss. dell'art.24 del presente R.C.E. sostituendo il progetto di sistemazione al P.R.E., l'eventuale espropriazione sarà richiesta e pronunciata ai sensi dell'art.20 L.U.

ARTICOLO 41

Decoro degli spazi

Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; pertanto devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati ed arborati.

Il Sindaco, su conforme parere della C.C.E., ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insieme e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Sindaco, sentita la C.C.E., ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Sindaco può, inneggiando l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori.

L'inosservanza di tali prescrizioni costituisce contravvenzione ai sensi dell'art. 106 T.U. 3 marzo 1934, n. 383, e successive modificazioni.

L'esecuzione dell'ordinanza sarà assicurata ai sensi dell'art. 108 dello stesso T.U.

ARTICOLO 42

Cave

Le cave costituiscono attività industriale di grande rilievo urbanistico, per le modificazioni che esse comportano nel territorio.

Pertanto, l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle stesse sono regolati dalle leggi speciali.

ARTICOLO 43

Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico.

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, salva diversa precisazione per la zona contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.:

- a) sono sempre consentiti, purché non superiori a cm. 15;
- b) oltre i tre metri di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e fino a 50 cm. dal filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di mt. 1,50;

c) oltre i mt.5 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, fino alla concorrenza massima di sporgenza di mt.1,50;

d) sugli spazi viabilistici di larghezza inferiore a mt.10 é vietato ogni arredo, salvo quanto disposto dalle precedenti lett.a).

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) davanti ad aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml.2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm.50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;

2) lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e in genere qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico debbono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno ad un'altezza inferiore a mt.5, qualora la strada sia sprovvista di marciapiede, e ad un'altezza inferiore a mt.3, ove fosse provvista di marciapiede.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra o da griglie a maglia stretta, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e debbono sempre essere muniti di opportune difese.

ARTICOLO 44

Comignoli, mensole e sovrastrutture varie

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

I camini industriali ed i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente. In ogni caso le canne fumarie ed i forni delle caldaie a vapore, dei focolai industriali ed impianti consimili dovranno essere totalmente esterni ed indipendenti da altre canne fumarie.

ARTICOLO 45

Recinzione delle aree private

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti precisazioni:

a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, quale che ne sia l'essenza, cancellate, muri, grigliati ecc. e non superare l'altezza di mt. 1,70 misurata dalla quota media del piano stradale prospiciente o dal piano di campagna; ove la siepe ecceda tale altezza dovrà essere rispettata la distanza dai confini fissata dall'art. 892 del Cod. Civ.

Il Sindaco, sentita la C.C.E. può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;

b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla lett. a); è consentita, tuttavia, l'altezza massima di mt. 3;

c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli e di quelle residenziali con preesistenze a carattere agricolo, forma dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, fermo in ogni caso il rispetto dell'art. 892 del Cod. Civ.

In ogni caso, ove le recinzioni su spazi aperti al pubblico vengano effettuate in muratura, esse non potranno superare l'altezza di mt. 0,80.

ARTICOLO 46

Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse, pertanto, devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

ARTICOLO 47

Marciapiede

Il Sindaco, in sede di rilascio della licenza edilizia e come modalità esecutive della stessa, può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Nella lottizzazione convenzionata i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzante.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità fissate nei commi precedenti.

Le opere di manutenzione dei marciapiedi ad uso pubblico sono a carico del Comune.

ARTICOLO 48 Portici

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario, in conto opere ed oneri di urbanizzazione secondaria.

La manutenzione dei portici e dell'impianto della loro illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica sono a carico del Comune.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici aperti al pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro e delle vetrine di fondo, non può essere inferiore a mt. 2,80, salva diversa prescrizione del P.R.G.

CAPITOLO SECONDO PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ARTICOLO 49

Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale.

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico concernenti gli immobili vincolati, e indipendentemente dall'uso del potere attribuitogli dall'art. 32 del presente Regolamento, il Sindaco può richiedere il preventivo nulla osta delle competenti soprintendenze per tutte le opere previste dai precedenti artt. 3 e 4 ricadenti:

a) nelle zone contigue in diretto rapporto visuale con particolari cannotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;

b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico- artistiche o archeo-

logiche, ancorché non vincolate.

ARTICOLO 50

Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

Qualsiasi ritrovamento di interesse archeologico o storico-artistico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

Si applicano, comunque, le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse archeologico e storico-artistico.

ARTICOLO 51

Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

Al Comune é riservata la facoltà di applicare, nelle proprietà private, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;

- d) mensole, ganci, tubi, valine per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

ARTICOLO 52

Numeri civici

All'atto del rilascio del certificato di cui ai precedenti artt. 19 e 20, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provveda all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente é a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa, con l'obbligo dello stesso al ripristino dell'opera a regola d'arte.

TITOLO QUARTO
NORME IGIENICO-SANITARIE

CAPITOLO PRIMO
PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

ARTICOLO 53

Igiene del suolo e del sottosuolo

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni, esistenti devono essere garantite la solubrità del suolo e del sottosuolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento d'igiene vigente.

E' vietato, in particolare, impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letami, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale sanitario e dall'U.T.C.

ARTICOLO 54

Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

In particolare, le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

ARTICOLO 55

Protezione dall'umidità

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'immobilità delle murature per capillarità.

I locali di piano terra abitabili devono essere sopraelevati di almeno cm.40 rispetto alla quota del terreno circostante interessato dalla costruzione.

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm.40, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato.

Per i locali abitabili, le murature in calcestruz-

zo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano interrate da un paramento interno che consente la formazione di una intercapedine.

ARTICOLO 56 Isolamento termico

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico dei locali abitabili.

ARTICOLO 57 Isolamento acustico

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico dei locali abitabili.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio.

ARTICOLO 58 Fumi, polveri ed esalazioni

Il Sindaco, sentiti gli enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni ecc., di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riferendo al Medico provinciale e al Prefetto, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'art. 217 T.U.L.S.

CAPITOLO SECONDO Fognature

ARTICOLO 59

Condotti e bacini a cielo aperto

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline ecc.) e nei bacini (larsi, stagni, lagune ecc.) é fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali ecc., diverse da quelle meteoriche, sotto comminatoria delle sanzioni di cui all'art. 227 T.U.L.S. e alle legge 10 maggio 1976, n. 319, e successive modificazioni.

Le acque reflue di lavorazioni ed altri resi

devono essere immesse in condotti chiusi di materiale adeguato e di idonee sezioni e pendenze e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

ARTICOLO 60

Depurazione degli scarichi

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni della normativa vigente in materia d'igiene.

Il Sindaco -- indipendentemente da concorrenti interventi del Presidente dell'Amministrazione provinciale -- ha facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio e il decoro delle acque.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ulbanizzazione dei lavori, salvo l'intervento sostitutivo ai sensi dell'art. 217 T.U. L.S.

ARTICOLO 61

Allacciamenti

Gli allacciamenti di privati alle reti comunali di fognature (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nella osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive tipi e qualità dei manufatti.

ARTICOLO 62

Fognature delle lottizzazioni

Le reti di fognature delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Sindaco ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o consorziali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere, in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le

prescrizioni del Comune e impegnarsi, per sé e per gli aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

L'attivazione delle reti é, in ogni caso, subordinata al nulla osta dell'Ufficiale sanitario, indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

ARTICOLO 63

Formature singole

In mancanza di rete comunale o consorziale idonea, non é ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto, devono essere del tipo a camera stagna.

ARTICOLO 64

Prescrizioni particolari

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono essere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a mt.2 e prolungato fino al pozzetto di raccolta.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche: comunque mai su spazi aperti al pubblico.

ARTICOLO 65

Immondizie

La raccolta dei rifiuti solidi urbani e industriali é disciplinata dall'apposito Regolamento comunale.

CAPITOLO TERZO

REQUISITI DEGLI AMBIENTI

ARTICOLO 66

Locali abitabili

Sono considerati locali di abitazione permanen-

te o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze ecc.).

ABITABILI

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici (dispensa, disinfezione, ingresso ecc.).

NON
ABITABILI

I locali di abitazione debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5 luglio 1975 e successive modificazioni.

D.M.
5/7/75

ARTICOLO 67

Cucine

Le cucine, oltre ai requisiti dell'articolo precedente, devono comunque essere rifornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

ARTICOLO 68

Locali per i servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia e avente i seguenti requisiti minimi:

a) deve rispondere a quanto stabilito dal D.M. 5 luglio 1975 e successive modificazioni; nel caso in cui abbia illuminazione diretta dall'esterno, la superficie di tale apertura non deve essere inferiore a mq. 0,70;

b) le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno mt. 1,60.

ARTICOLO 69

Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati devono essere convenientemente aerate.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

In tutti i fabbricati con quattro o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art.57.

L'impianto di ascensore, in tutte le sue parti ed elementi, deve essere corrispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti, posti a quota superiore a mt.2 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di mt.1; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm.12 di diametro.

ARTICOLO 70 Corridoi e disimpegno

I corridoi e i disimpiegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in mt.2,40; la larghezza minima è fissata in mt.1.

ARTICOLO 71

Locali a piano terra, seminterrati e scantinati

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di mt.2,20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art.55.

ARTICOLO 72 Mansarde e soppalchi

I locali abitabili ricavati in mansarde dovranno avere un'altezza minima di mt.2,20 ed un'altezza media di mt.2,70.

|| MANSARDE

I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza minima di mt.2 ed un'altezza media di mt.2,50.

|| SOPPALCHI

CAPITOLO QUARTO COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE

ARTICOLO 73 Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione,

allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;

b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; in ogni caso deve essere assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;

c) tutti i locali dovranno avere altezza minima di mt.3,20; eventuali mezzanini o sopralci asserviti e direttamente comunicanti con l'unità sottostante potranno eccezionalmente avere un'altezza minima di mt.2,20, purché la loro superficie non superi il 40 per cento della superficie totale ad uso collettivo.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento ecc., valgono le norme di cui agli artt. 66, 68, 69, 70, e 71 per i locali destinati ad usi individuali.

Inoltre:

a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici ecc. debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di mt.2;

b) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti distinti per sesso;

c) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc.15 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi, regolamenti e dal P.R.G. relative alle varie tipologie, in particolare, i locali abitabili, ancorché inseriti in edifici o complessi a speciale destinazione, dovranno rispettare le norme dettate per tale destinazione.

ARTICOLO 74

Immagini al servizio dell'agricoltura

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono, inoltre, essere ventilati con canne che, partendo dal soffitto, si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso

canalette di scolo ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia ed impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di mt.30, devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di mt.50 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, ad una distanza non minore di mt.40 dalle strade, non minore di mt.50 da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di mt.10 dalle stalle stesse.

Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere porte a valle di pozzi, fontane ecc.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Non sono ammessi nel corvo del fabbricato destinato a residenza locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienili e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Per le acque usate valgono le disposizioni del precedente art.50.

Nelle zone agricole, ferme restando tutte le prescrizioni del P.D.E. per le zone E, è consentita l'edificazione, anche se la proprietà del richiedente è divisa in appezzamenti non contigui.

TITOLO QUINTO STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPITOLO PRIMO NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ARTICOLO 75 Stabilità delle costruzioni

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole d'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

ARTICOLO 76
Manutenzione e restauri

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi, in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità nel rispetto del presente Regolamento e delle prescrizioni del P.R.G.

ARTICOLO 77

Provvedimenti per costruzioni pericolanti

Qualora una casa, un muro o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco e, nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'U.T.C. ed eventualmente dell'Ufficiale sanitario, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati, a' sensi dell'art.153 del T.U. 4 febbraio 1915, n.148.

CAPITOLO SECONDO
PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

ARTICOLO 78

Locali per la lavorazione
e il deposito di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il Comando provinciale VV.FF controlla l'applicazione delle norme.

ARTICOLO 79

Impiego di strutture lignee

In tutti quei casi in cui condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi é condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

ARTICOLO 80
Nulla osta dei VV.FF.

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando VV.FF. per i seguenti edifici e prima del rilascio della concessione edificatoria:

- a) edifici industriali ed artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici o di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a mt.24;
- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a mt.100;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a mt.20;
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/ora;
- i) edifici a struttura metallica.

Il certificato di abitabilità o agibilità potrà, per tali edifici, essere rilasciato solo previo collaudo del Comando provinciale VV.FF.

ARTICOLO 81
Particolari prevenzioni cautelative

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carrajo.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canine fumarie.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare, interruttori, contattori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo d'incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canine ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml.irispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm.20 da strutture legnee e non possono essere installati nelle murature di fienile e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine ecc., devono in ogni lo-

ro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

CAPITOLO TERZO

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ARTICCOLO 82

Opere provvisorie

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato alla opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.

Le recinzioni provvisorie, devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a mt. 2 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Sindaco.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie, o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebra e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.

Tutte le strutture provvisorie (ponticelli di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di mt. 4 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare

ARTICOLO 86
Decadenza della C.C.E.

Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento si provvederà alla rinnovazione della C.C.E.

ARTICOLO 87
Poteri in deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento.

ARTICOLO 88
Sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge Comunale e provinciale.

Non è ammessa l'oblazione in via breve.

Approvato dal Consiglio comunale nella seduta del _____

_____ con atto _____ che è stato pubblicato

all'Albo pretorio del Comune il giorno _____

festivo _____ senza opposizione.
di mercato

Conseguita l'esecutività per visto di legittimità della

Sezione di controllo di _____ in data _____

approvato con _____

del _____ Prot. _____

Pubblicato all'Albo pretorio del Comune per quindici giorni

consecutivi dal _____ al _____

ai sensi dell'art.62 del T.U. 3 marzo 1934, n.383, modifi-

cato dall'art.26 della legge 9 giugno 1947, n.530.

Per copia conforme all'originale.

Lì _____

Il Segretario Comunale

Visto: il Sindaco