

REGIONE MOLISE
COMUNE COLLE D'ANCHISE

Assessorato Regionale all'Urbanistica
 SETTORE GESTIONE URBANISTICA

REGIONE MOLISE
 SETTORE GESTIONE URBANISTICA

Approvato con deliberazione del C.R./G.R.

Ufficio P. L. P. G. P. di F. R. E. P. R., Progetti
 esecutivi in variante Interventi Statali

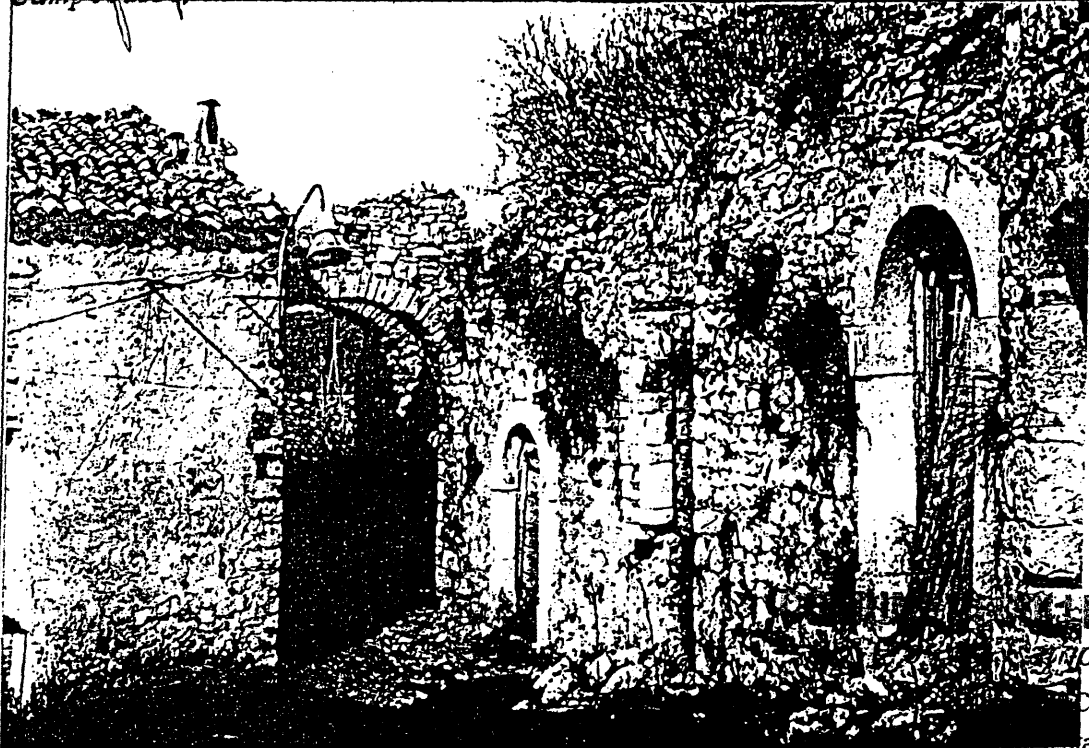
n° 1294 del 20.09.99
 Il Responsabile del Settore
 F.T.O. DI GREZIA

Parere n. 42 del 23.6.1998
n° 79 del 4.12.1998 IL RESPONSABILE
Maionari

Copia conforme per uso amministrativo
 Resp. Sezione amministrativa

AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Campobasso, il 27 SET 1999

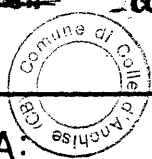


COLLE D'ANCHISE
 Campobasso

Esaminato dalla
 Commissione Edilizia *Consiglio Comunale*
 del 27.2.98 Verbo n° 10

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
 SETTORE GESTIONE URBANISTICA

~~decisa~~ con parere FAVOREVOLE



IL SINDACO

Atti alle deliberazioni del Consiglio con
 nota n. 166 del 18 MAG 1999

dal Comitato Enti Ambientali ai sensi
 del D.P.R. n. 217/79 art. 22 e succ.
 mod.

DATA:
22 GIU. 1996

TAVOLA N°
5

ELABORATO:
REGOLAMENTO EDILIZIO

AGG.

RAPP.

STUDIO TECNICO

ORDINE degli ARCHITETTI
 della Provincia di Campobasso
 Arch. *Angelo Donato*
 Iscritto al Albo al n. 15

ARCH. A. DI DONATO C.SO BUCCI, 46 TEL. 96500 CAMPOBASSO

TITOLO I

NORME PRELIMINARI-DEFINIZIONI-INDICI E PARAMETRI-CONCESSIONE EDILIZIA-AUTORIZZAZIONE E LOTTIZZAZIONE-COMMISSIONE EDILIZIA E ISTRUTTORIA DEI PROGETTI-ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.

CAPO I

NORME PRELIMINARI

ART. 1

CONTENUTO ED AMBITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Ogni attivita' comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, e' disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonche' dalle previsioni e prescrizioni contenute in tutte le tavole e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

CAPO II

DEFINIZIONI-INDICI E PARAMETRI

ART. 2

DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1) COSTRUZIONE- Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:

-qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di qualsiasi altro materiale;

-qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilita' o incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unita' utilizzabile in qualsivoglia maniera.

2)FRONTE- Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata piu' esterne, con esclusione di sporgenze che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

4)RICOSTRUZIONE-Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende a ricostruire una costruzione o parte di essa precedentemente demolita.

5)AMPLIAMENTO-Per "ampliamento" si intende l'estensione delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di nuovi spazi.

6)RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA-Per "ristrutturazione edilizia" si intendono i lavori e le opere rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino

o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

7) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA-Per "ristrutturazione urbanistica" si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale.

8) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO-Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

9) MANUTENZIONE ORDINARIA-Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

10) MANUTENZIONE STRAORDINARIA-Per "manutenzione straordinaria" si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

11) OPERE INTERNE-Per "opere interne" si intendono quelle opere che non siano in contrasto con strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti, che non comportino modifiche alla sagoma delle costruzioni e dei prospetti né aumento della superficie utile e del numero delle unità immobiliari, che non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per gli edifici inclusi nella zona A ai sensi del DM 2 aprile 1968, rispettano le originarie caratteristiche costruttive. Non si intende aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

12) PLANIVOLUMETRICO-Si intende per "planivolumetrico" l'involucro massimo entro il quale devono essere contenuti i volumi edilizi definiti in sede di richiesta di Concessione Edilizia.

ART. 3

INDICI E PARAMETRI

1) INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE-E' il rapporto

(mc/mq) tra il volume realizzabile in una zona in cui lo strumento urbanistico consente l'edificazione e la superficie della zona stessa. Si utilizza in fase di predisposizione degli strumenti attuativi degli strumenti urbanistici generali.

2) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO- E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al comune.

3) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO- E' l'area minima necessaria per potere effettuare un intervento edilizio.

4) INDICE DI COPERTURA- E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto (area fondiaria).

5) SUPERFICIE COPERTA DI UN EDIFICIO- E' l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, incluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda etc.

6) SUPERFICIE LORDA- E' la superficie di tutti i piani di un fabbricato delimitata dal perimetro esterno delle murature, con l'esclusione di cantine, autorimesse, porticati, balconi ed i servizi tecnici.

7) ALTEZZA DELLE PARETI DI UN EDIFICIO- E' la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dall'estradosso del solaio di copertura) quando essa e' a terrazzo. Per gli edifici coperti a tetto, per linea di copertura si intende la linea superiore di gronda del tetto. Quando la pendenza della falda del tetto e' superiore al 35%, per linea di copertura e' da intendersi la proiezione dei due terzi della falda di copertura su un piano verticale.

Si intende per parete esterna ogni parete esterna del fabbricato con inclinazione superiore al 100%.

Quando la linea di terra e quella di copertura delle pareti non sono orizzontali, ai fini della determinazione dell'altezza della parete, si considera la parete stessa scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei e, per ogni elemento, si considera l'altezza media.

L'altezza delle pareti di un edificio non puo' superare i limiti fissati, per le singole zone, dallo strumento urbanistico.

8) ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE- Si intende per "altezza della costruzione" la media delle altezze delle pareti che la costituiscono.

9) VOLUME- E' il volume del manufatto computato sommando i prodotti delle superfici lorde di ciascun piano cosi' come delimitate dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa dei singoli piani misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con l'esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato. Sono inoltre esclusi dal calcolo dei volumi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde comunque non superino la pendenza del 35%, i porticati, i balconi, i parapetti, i cornicioni nonche' i volumi tecnici necessari a consentire l'accesso agli impianti tecnici a servizio dell'edificio ed

* "di uso pubblico" AAADU

emergenti dalla linea di gronda (extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione, canne fumarie etc.).

10) NUMERO DEI PIANI- Per numero dei piani si intende quello dei piani fuori terra e, se abitabili, in ritiro o seminterrati.

11) DISTACCO TRA GLI EDIFICI- E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed e' fissato un minimo assoluto.

12) DISTACCO DAI CONFINI- E' la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

13) LUNGHEZZA MASSIMA DEL FRONTE- Si intende la massima lunghezza della proiezione di un fronte continuo, anche se la pianta spezzata o mistilinea.

14) SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA- E' costituita da tutte le aree da riservare ad opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita nelle norme vigenti oltre che dallo strumento urbanistico.

15) SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA- E' costituita da tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita dalle norme vigenti oltre che dallo strumento urbanistico.

16) INDICE DI PIANTUMAZIONE- Indica il numero delle piante prescritto per ogni ettaro di terreno nelle singole zone omogenee.

ART. 4

DEFINIZIONE DI SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Si intendono per spazi interni agli edifici le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) AMPIO CORTILE- e' uno spazio interno agli edifici nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra e' superiore a tre volte l'altezza della parete antistante la stessa;

b) PATIO- E' lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a piu' piani, con normali minime non inferiore a m. 5.00, e pareti circostanti di altezza non superiori a m. 3.00;

c) CORTILE- E' uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra e' superiore a m. 5.00 e la superficie del pavimento superiore ad un quinto di quella delle pareti che la circondano;

d) CHIOSTRINA- E' uno spazio interno di superficie minima superiore ad un ottavo di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 12.00, e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3.00.

Nel caso di fabbricati nei quali si configurano, per scelte progettuali o per preesistente conformazione degli edifici stessi, spazi interni agli edifici, ad essi non si applicano i limiti di distanza tra pareti fissate dalle norme tecniche di

attuazione pensi' i distacchi minimi previsti nelle definizioni di cui ai precedenti commi.

CAPO III

CONCESSIONE EDILIZIA-AUTORIZZAZIONE E LOTTIZZAZIONE

ART. 5

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Ogni attivita' comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui ai successivi art. 6 e 7, partecipa agli oneri ad essa relativi in conformita' delle norme vigenti e la esecuzione delle opere e' subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente regolamento.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a)-nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate;
- b)-demolizione totale o parziale con o senza la contemporanea ricostruzione;
- c)-ampliamenti o sopraelevazioni;
- d)-opere di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo;
- e)-installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali o agricoli;
- f)-costruzione di impianti sportivi;
- g)-costruzione di impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale;
- h)-esecuzione di opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie;
- i)-realizzazione di opere in attuazione di norme emanate a seguito di pubbliche calamita';
- l)-scavi o reinterri e modificazioni del suolo pubblico;
- m)-opere e costruzioni sotterranee;
- n)-costruzione e modificazione di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- o)-modifiche alla destinazione d'uso di interi edifici o parti di essi.

L'Amministrazione comunale puo', ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le opere elencate nel presente articolo.

ART. 6

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- a)le lottizzazioni ovvero tutti gli interventi per i quali le norme tecniche di attuazione allegate allo strumento urbanistico prescrivono la citata autorizzazione;

- b) la manutenzione straordinaria degli edifici come definita dalla L.457/1978 per i soli immobili che non siano soggetti a vincoli ai sensi della L.1089/1939 e della L.1497/1939;
- c) la manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;
- d) i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico per ogni tipo edilizio;
- e) i depositi su aree scoperte;
- f) le occupazioni di suolo pubblico;

In ogni caso, le opere soggette ad autorizzazione non dovranno riguardare modifiche alla struttura portante dei fabbricati interessati agli interventi.

ART. 7

OPERE E LAVORI ESEGUIBILI SENZA AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette a concessione o autorizzazione:

- a) le opere interne alle costruzioni così come definite al punto 11 dell'art.2 del presente regolamento. Nel caso in cui si intendono realizzare opere rientranti nella citata categoria, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

ART. 8

OPERE E LAVORI ESEGUIBILI DI URGENZA

Possono essere eseguite senza domanda le opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili ad evitare pericoli e danni imminenti. Resta fermo l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al sindaco e di presentare la eventuale dovuta richiesta di autorizzazione o concessione.

ART. 9

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti in materia, salvo le esenzioni o riduzioni previste dalla legge.

A scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto per le opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale può, previo congrue garanzie fornite dal concessionario in conformità delle norme vigenti in materia, autorizzare la realizzazione diretta da parte del concessionario di tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

ART. 10

LOTTIZZAZIONI

Ove prescritto dallo strumento urbanistico, l'utilizzazione del suolo nelle zone che prevedono la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralita' di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attivita' in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione, e' subordinata alla redazione di apposita lottizzazione e comunque al rispetto delle procedure, delle modalita', degli impegni e alla definizione degli elaborati prescritti nelle allegate norme tecniche.

Il progetto di lottizzazione ovvero gli elaborati sostitutivi di essa dovranno essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi albi professionali.

La domanda di autorizzazione, firmata dal proprietario dell'area o da piu' proprietari riuniti in consorzio, dovra' essere accompagnata dal progetto esecutivo convenzionato contenente i seguenti elaborati:

- a) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico con riferimento all'area interessata all'intervento e caratterizzata dai seguenti contenuti:
- il rapporto tra analisi effettuate e progetto, ivi compreso l'impostazione urbanistica e la dimostrazione del rispetto dei limiti e dai rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico oltre che dalle norme generali vigenti in materia;
 - la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra comune e privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione con la indicazione delle eventuali prioritari;
- b) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relativo alla zona interessata alla lottizzazione ed estesa anche alle aree adiacenti per interpretarne le connessioni;
- c) la planimetria di progetto, contenente le opere di urbanizzazione, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche;
- d) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione previste;
- e) il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;
- f) l'estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la localita';
- g) le norme specifiche di attuazione del piano;
- h) lo schema di convenzione che dovra' essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti, contenente quanto prescritto dall'art.28 della L.1150/'42 e successive modificazioni ed

integrazioni.

L'autorizzazione e' rilasciata dal Sindaco, sentito la commissione edilizia comunale, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale.

In conformita' a quanto previsto dalla citata legge 1150/'42 e successive integrazioni e modificazioni, il sindaco puo' invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, puo' ordinare la redazione di ufficio.

CAPO IV

COMMISSIONE EDILIZIA-FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ED ISTRUTTORIA DEI PROGETTI

ART. 11

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia da' parere al sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione;
- d) in via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

ART. 12

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia e' composta da:

A-membri di diritto:

- a) dal sindaco e/o dall'assessore all'urbanistica o dall'assessore ai lavori pubblici da lui delegato che la presiede;
- b) dal capo dell'ufficio tecnico competente in materia o da un suo delegato o, in mancanza, da tecnico di fiducia del sindaco;
- c) dall'ufficiale sanitario o da un suo delegato;
- d) dal comandante dei VV FF o da un suo delegato;

B-membri elettivi;

- a) da un minimo di due consiglieri comunali di cui uno di minoranza;
- b) da un ingegnere e/o un architetto, designato dal consiglio comunale fra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
- c) da un esperto nelle varie materie inerenti l'edilizia designati dal consiglio comunale;
- d) da un esperto in materia paesaggistica ambientale designato dal consiglio comunale ai sensi della LR n.16 del 12 settembre 1994.

I membri elettivi restano in carica quattro anni e possono essere rieletti per non piu' di due volte di seguito.

I membri eletti decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive e/o in caso di scioglimento del Consiglio Comunale.

Esercita le funzioni di segretario della commissione

edilizia, senza diritto di voto, il segretario comunale o altro impiegato comunale all'uopo designato dal sindaco.

Per le pratiche di speciale importanza il sindaco puo' invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte sui problemi da trattare.

ART. 13

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del sindaco.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la meta' piu' uno dei commissari, oltre il tecnico comunale o il tecnico di fiducia del sindaco.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti.

Il presidente designa, tra i commissari, i relatori dei singoli progetti.

I componenti della commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati o cui siano comunque interessati. L'osservanza di tale disposizione deve essere annotata nel verbale.

Il segretario provvedera' ad annotare in breve il parere espresso dalla commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia" completato dalla data e dal visto di un commissario delegato dal presidente.

ART. 14

RICHIESTA DI CONCESSIONE

La domanda per ottenere la concessione per eseguire o modificare le opere di cui all'art. 5 va redatta in carta da bollo, ed indirizzata al sindaco e deve essere firmata dal proprietario o dall'avente titolo, ovvero da un suo legale rappresentante.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a)-l'impegno a rispettare le norme del presente regolamento edilizio e le vigenti leggi.
- b)-l'elezione di domicilio nel comune da parte del proprietario;
- c)-l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica;
- d)-l'eventuale designazione da parte del proprietario della persona o ente al quale dovra' essere intestata la concessione.

ART. 15

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA

A corredo della domanda di concessione e' richiesta, oltre gli elaborati previsti nelle norme tecniche di attuazione allegata, la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a)-corografia in scala non inferiore a 1:2000 con lo stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b)-planimetria quotata della localita', in scala non inferiore a 1:1000, estesa per un raggio di almeno m.40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitu' attive e passive;
- c)-planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- d)-i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con le indicazioni delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di m.20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100;
- e)-relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nella finitura esterna dei fabbricati, dello schema di rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
- f)-documentazione idonea a dimostrare il rispetto e la compatibilita' dell'intervento con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale e con le norme vigenti;
- g)-documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.

ART. 16

DOMANDA E DOCUMENTAZIONE PER OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE

Chiunque intende richiedere l'autorizzazione di cui all'art. 6, deve presentare al sindaco domanda in carta legale contenente nome, cognome e indirizzo del proprietario nonché la firma del richiedente.

A corredo della domanda di autorizzazione deve essere allegata la seguente documentazione:

- 1) planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con la individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- 2) almeno una sezione verticale quotata secondo una linea di maggiore importanza;

3) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti e scaricini nonché degli eventuali accessi.

ART. 17

ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 15 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti. La data di presentazione della suddetta documentazione integrativa sostituirà quella di presentazione della domanda e da essa decorreranno tutti i termini per i successivi adempimenti.

ART. 18

RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

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

L'eventuale dissenso del sindaco dal parere della commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di concessione edilizia, nella concessione deve essere annotato il parere difforme della commissione edilizia.

Copia della concessione edilizia deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

ART. 19

VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

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

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

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione edilizia devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa e il sindaco.

accertatane la legittimita', provvede a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validita' e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Il titolare della concessione edilizia, il progettista, il direttore dei lavori e la ditta appaltatrice sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalita' di esecuzione stabilite dalla concessione.

ART. 20

DURATA-DECADENZA-RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia ha la durata di tre anni e si intende decaduta quando, ad un anno dalla data di notifica dell'assenso del sindaco, le opere a cui si riferisce risultano non iniziate, salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.

Il termine di cui sopra puo' essere prorogato solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volonta' del concessionario.

La durata complessiva della concessione non puo' essere superiore a tre anni.

Un periodo piu' lungo per l'ultimazione dei lavori puo' essere consentito dal sindaco, su parere della commissione edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volonta' del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

La concessione edilizia deve intendersi automaticamente revocata:

-quando sia stata ottenuta in base a elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;

-quando il titolare contravviene in maniera grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti;

-quando il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data comunicazione al comune.

ART. 21

DEROGHE

Il sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi, e previa delibera del consiglio comunale e sentito il parere della commissione edilizia, puo' rilasciare concessioni in

deroga.

Non sono derogabili le norme relative alle destinazioni di zona che costituiscono variante allo strumento urbanistico ~~[mentre sono ammesse, nei modi di legge, deroghe ad indici e parametri]~~
"ai soli indici volumetrici" *JADWU*
 ART. 22

MODALITA' PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI

Il sindaco, sentito il tecnico comunale e l'ufficiale sanitario, rilascia l'autorizzazione di cui all'art. 6 anche imponendo particolari prescrizioni e l'osservanza di particolari cautele a tutela del decoro cittadino, dell'igiene e dell'incolumita' pubblica.

Le autorizzazioni si intendono, in ogni caso, accordate senza pregiudizio dei diritti dei terzi e con l'obbligo del titolare di risarcire eventuali danni derivanti dalle opere autorizzate.

ART. 23

VARIANTI AL PROGETTO OGGETTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Qualora si manifesti la necessita' di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita dai progetti originari.

Con la determinazione del sindaco in merito alla variante non vengono modificati i termini di validita' e di decadenza fissate nel progetto originario.

CAPO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 24

INIZIO DEI LAVORI

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori al sindaco mediante raccomandata RR.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi che, entro 10 giorni dalla richiesta del titolare della concessione o comunque prima dell'inizio effettivo dei lavori, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale. Tali operazioni saranno trascritte in verbale da redigere in duplice copia sottoscritte dalle parti. Decorso il citato termine, il concessionario potra' dare inizio ai lavori.

ART. 25

CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA SULLE

COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalita' di esecuzione dei lavori alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonche' ai disegni di progetto e agli altri elaborati in base a cui e' stata rilasciata la concessione edilizia o l'autorizzazione, sara' assicurata dal controllo esercitato dal comune a mezzo di suoi funzionari ed agenti.

A tal fine la concessione o l'autorizzazione, con tutti gli elaborati allegati, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

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

ART. 26

ULTIMAZIONE DEI LAVORI-DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

Il proprietario dovra' provvedere a presentare al comune la denuncia di ultimazione dei lavori.

Fatte salve tutte le altre disposizioni vigenti in materia, il proprietario dovra' provvedere a richiedere al sindaco il certificato di abitabilita' allegando alla richiesta, ove del caso, il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione e una dichiarazione del direttore dei lavori che certifica la conformita' rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrita' degli ambienti.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il sindaco rilascia il certificato di abitabilita' disponendo l'eventuale ispezione da parte degli uffici comunali per le verifiche di rito.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilita' si intende attestata. Resta ferma la possibilita' per l'autorita' competente di disporre l'ispezione per le verifiche succitate nei 180 giorni successivi e, nel caso di riscontri negativi, la possibilita' per le stesse autorita' di dichiarare la non agibilita'.

TITOLO II

CAPO UNICO

CRITERI PER L'UTILIZZAZIONE DELLE AREE

ART. 27

UTILIZZAZIONE DELLE AREE

L'utilizzazione delle aree, ai fini della trasformazione

urbanistica ed edilizia del territorio comunale consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, e' regolata dagli indici e parametri definiti dal presente regolamento edilizio.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI-ARREDO URBANO-MODALITA' DI UTILIZZAZIONE DEI VARI PIANI

ART. 28

CAMPIONATURA

E' facolta' della commissione edilizia richiedere, soprattutto in sede di esame di progetti di edifici di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

ART. 29

ASPETTO E MANUTENZIONE DELL'EDIFICIO

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le parti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, etc.,) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, e' vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazioni e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti conferendogli un preciso carattere architettonico.

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

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

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il sindaco, sentita la commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al presente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono

eseguiti di ufficio.

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

ART. 30

AGGETTI E SPORGENZE

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm 10 fino all'altezza di m. 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m. 2.20 dal piano stradale, se la strada e' fornita di marciapiede, ed a m. 2.50 se la strada ne e' priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammesse solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8.00, o a m. 6.00 se la fabbricazione e' consentita su un solo lato.

L'aggetto in ogni suo punto, non puo' essere ad altezza inferiore a m. 3.50 dal piano di marciapiede, o a m. 4.50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

I balconi totalmente chiusi, o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 10.00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale piu' vicino di almeno m. 3.00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

ART. 31

ARREDO URBANO

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

Gli interessati dovranno farne domanda presentando gli elaborati di progetto da cui risulta definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonche' di ogni particolare costruttivo. Dovra' inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici, o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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

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

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

Ove non ottemperino il sindaco potrà ordinare la rimozione di ufficio a spesa degli interessati.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelloni indicanti il nome delle vie o delle piazze.

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

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

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

Il rilascio della concessione per le opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggetti a particolari vincoli sarà data previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

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

Le tende, le loro appendici e ed i loro meccanismi non possono essere situati ad una altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele, o in frangia che scendano al di sotto di m. 2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia valore storico, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato, senza la preventiva autorizzazione del comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Soprintendenza ai monumenti o altra amministrazione interessata.

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

CAPO II

NORME IGIENICHE

ART. 32

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti dall'art. 4 del presente regolamento edilizio come "ampio cortile" e "cortile" possono affacciare ambienti di qualsiasi destinazione; negli spazi interni definiti come "patio" al medesimo articolo possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura; negli spazi interni definiti "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.

Negli spazi interni non sono consentite costruzioni di qualsiasi tipo; nelle chiostrine non vi possono essere sporgenze o rientranze. In tutti gli spazi interni deve essere assicurato lo smaltimento delle acque mediante pendenze e fognoli sifonati.

I distacchi da osservare tra pareti finestrate affaccianti in spazi interni agli edifici sono quelli minimi prescritti nella definizione dei citati spazi.

ART. 33

USO DEI DISTACCHI TRA I FABBRICATI

I distacchi esistenti tra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART. 34

CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammessi i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

ART. 35

SCALE

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un cm per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm per scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

ART. 36

FORNI-FOCOLAI-CAMINI-CONDOTTI DI CALORE-CANNE FUMARIE

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di agibilità o di abitabilità ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure impianto di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

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

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto a terrazza; la fuoriuscita di fumo deve verificarsi a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

ART 37

PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le specifiche norme vigenti in materia. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio di aria.

ART. 38

PIANI SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, al disotto delle aree circostanti al fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se almeno una loro parete risulta totalmente fuori terra ed altre due seminterrate; in ogni caso l'altezza interna dei locali dovrà essere non inferiore a metri 2.70 o altezza maggiore prescritta. Dovranno inoltre essere rispettate, ad inderogabile parere dell'ufficiale sanitario, tutte le altre condizioni relative all'aerazione ed all'isolamento dell'umidità necessari ad evitare l'insolubilità dei locali stessi.

ART. 39

PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni ed uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato ovvero di idoneo alternativo sistema di isolamento ed impermeabilizzazione, debbono essere rialzati di almeno 30 cm dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata e la loro altezza utile interna non dovrà essere inferiore a mt. 2.70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt. 2.50 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per non più di due vetture o a deposito di motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2.30.

ART. 40

PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m. 2.70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2.20 e se l'isolamento della copertura è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

ART. 41

NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0.80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni.

Quando si realizzano, in sostituzione delle cucine, locali

cottura, essi non devono avere superficie inferiore a mq 5.00.

I vani abitabili devono avere superficie minima non inferiore a mq 8.00.

E' comunque consentito dotare i locali igienici di aereazione artificiale.

ART. 42

FABBRICATI IN ZONA RURALE

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricoveri per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, insieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione e' comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano poste a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili e' di m. 10.00. La dichiarazione di abitabilita' o agibilita' puo' essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

ART. 43

MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni e la dotazione per ogni unita' di abitazione di un locale igienico conforme alle norme vigenti. L'ufficiale sanitario puo' dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unita' di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 44

MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il sindaco potra' emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione di ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 45

STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilita' delle fondazioni e delle costruzioni, nonche' di sicurezza degli impianti tecnologici.

ART. 46

STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumita', il sindaco, sentito il tecnico comunale, potra' ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalita' del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprieta' privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, e' a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 47

OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del sindaco, il quale puo' accordarla, sentita la commissione edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumita'.

Il sindaco, sentita la commissione edilizia e su conforme parere del consiglio comunale, potra' anche consentire

l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme vigenti in materia.

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

Il rilascio della suddetta autorizzazione e' subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuare presso la tesoreria del comune, e sul quale il comune avra' piena facolta' di rivalersi delle penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il sindaco potra', sentita la commissione edilizia e su conforme parere del consiglio comunale, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazione idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovra', pero', rispettare le norme vigenti in materia.

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

ART. 48

RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di ritrovamento di ossa umane.

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

ART. 49

USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi e' data indicazione nella concessione edilizia.

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

E' vietato, senza speciale nulla osta del comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fosse o canali pubblici nonche' deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO VI

GARANZIA DI PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 50

SEGNALAZIONE-RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente e/o, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;

Ogni cantiere dovra' essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione edilizia e dotato di razionale latrina provvisoria.

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

Il sindaco potra' consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

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

Salvo nel caso di cui al punto b, tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potra' essere costruito ad altezza inferiore a m. 2.50 dal suolo misurato nel punto piu' basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovra' essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 51

PONTI E SCALE DI SERVIZIO

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

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

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a spalzo, sentito il tecnico comunale, il sindaco potra' ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumita', indipendentemente dalle responsabilita' penali degli aventi causa.

ART. 52

SCARICO DI MATERIALI-DEMOLIZIONE-NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

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

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

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovra' essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del sindaco.

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

ART. 53

RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE

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

Il sindaco potra' far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneita' dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi

in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 54

RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

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

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

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

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 55

SANZIONI

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

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

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

In ogni caso di inadempienza il sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal comune al contravventore.

ART. 56

ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Il sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la commissione edilizia e, se del caso, l'autorità

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

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

ART. 57

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

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

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

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

CAMPOBASSO, 22 GIU. 1996

Il tecnico
 arch. ANGELO DI DONATO
 ORDINE degli ARCHITETTI
 della Provincia di CAMPOBASSO
 Arch. ANGELO DI DONATO
 Iscritto all'Albo al n. 123

INDICE ANALITICO

TITOLO I

Norme preliminari, definizioni, indici e parametri, concessione edilizia, autorizzazione e lottizzazione, commissione edilizia e istruttoria dei progetti, esecuzione e controllo delle opere

CAPO I

Norme preliminari

Art. 1

Contenuto ed ambiti del regolamento edilizio (1)

CAPO II

Definizioni, indici e parametri

Art. 2

Definizioni di carattere generale (1)

Art. 3

Indici e parametri (2)

Art. 4

Definizione di spazi interni agli edifici (4)

CAPO III

Concessione edilizia, autorizzazione e lottizzazione

Art. 5

Opere soggette a concessione edilizia (5)

Art. 6

Opere soggette ad autorizzazione (5)

Art. 7

Opere e lavori eseguibili senza autorizzazione (6)

Art. 8

Opere e lavori eseguibili di urgenza (6)

Art. 9

Contributo per il rilascio della concessione (6)

Art. 10

Lottizzazione (7)

CAPO IV

Concessione edilizia, autorizzazione e lottizzazione

Art. 11

Attribuzioni della commissione edilizia (8)

Art. 12

Composizione della commissione edilizia (8)

Art. 13

| | |
|--|------|
| Funzionamento della commissione edilizia | (9) |
| Art. 14 | |
| Richiesta di concessione | (9) |
| Art. 15 | |
| Documentazione a corredo della domanda di concessione | (10) |
| Art. 16 | |
| Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione | (10) |
| Art. 17 | |
| Istruttoria preliminare dei progetti | (11) |
| Art. 18 | |
| Rilascio delle concessione edilizia | (11) |
| Art. 19 | |
| Validita' della concessione edilizia | (12) |
| Art. 20 | |
| Durata, decorrenza, rinnovo e revoca della concessione edilizia | (12) |
| Art. 21 | |
| Deroghe | (12) |
| Art. 22 | |
| Modalita' per il rilascio delle autorizzazioni | (13) |
| Art. 23 | |
| Varianti al progetto oggetto di concessione o autorizzazione | (13) |
| CAPO V | |
| Esecuzione e controllo delle opere | |
| Art. 24 | |
| Inizio dei lavori | (13) |
| Art. 25 | |
| Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni | (14) |
| Art. 26 | |
| Ultimazione dei lavori, dichiarazione di abitabilita' o agibilita' | (14) |
| TITOLO II | |
| Disciplina urbanistica | |
| CAPO UNICO | |
| Criteri per l'utilizzazione delle aree | |
| Art. 27 | |