

.....

COMUNE DI MONTE SANT'ANGELO

(Provincia di Foggia)

REGOLAMENTO EDILIZIO



XX
XX
XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXX
X

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

- ART.1 Trasformazione urbanistica ed edilizia
- ART.2 Richiamo a disposizioni generali di legge

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

- ART.3 Composizione della Commissione Edilizia
- ART.4 Attribuzione della Commissione Edilizia
- ART.5 Funzionamento della Commissione Edilizia

CAPO III- CONCESSIONE EDILIZIA

- ART.6 Opere soggette a concessione edilizia
- ART.7 Opere soggette ad autorizzazione
- ART.8 Lavori eseguibili senza concessione e/o autorizzazione
- ART.9 Lavori eseguiti d'urgenza
- ART.10 Progettisti e costruttori
- ART.11 Domanda di concessione ed autorizzazione
- ART.12 Documentazione delle domande-progetto ed allegati
- ART.13 Istruttoria preliminare dei progetti
- ART.14 Concessione ed autorizzazione
- ART.15 Validità ed efficacia della concessione ed autorizzazione
- ART.16 Durata,decadenza,rinnovo della concessione
- ART.17 Varianti al progetto
- ART.18 Deroghe
- ART.19 Direttore dei lavori e costruttore
- ART.20 Responsabilità

CAPO IV -ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- ART.21 Inizio lavori
- ART.22 Controllo sulla esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

ART.23 Ultimazione dei lavori-licenza d'uso

TITOLO II DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I ASPETTO DEI FABBRICATI- SPAZI INTERNI-ARREDO URBANO

ART.24 Campionature

ART.25 Aspetto e manutenzione degli edifici

ART.26 Aggetti e sporgenze

ART.27 Cortili e chiostrine a confine di proprietà

ART.28 Arredo urbano:vetrine,insegne,iscrizioni,antenne

ART.29 Parcheggi privati obbligatori

ART.30 Numeri civici

CAPO II NORME IGIENICHE

ART.31 Spazi interni agli edifici

ART.32 Uso dei distacchi tra i fabbricati

ART.33 Convogliamento delle acque luride

ART.34 Scale

ART.35 Forni,focolai,camini, condotti di calore e canne fumarie

ART.36 Piano interrato

ART.37 Piani seminterrati

ART.38 Piani terreni

ART.39 Piani sottotetto o mansardati

ART.40 Norme comuni a tutti i piani abitabili

ART.41 Fabbricati in zona rurale

ART.42 Servizi igienici

ART.43 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

ART.44 Latrine e condutture visibili da spazi pubblici

ART.45 Canali di gronda e tubi pluviali

CAPO III NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART.46 Manutenzione delle aree

ART.47 Depositi su aree scoperte

CAPO IV NORMA DI BUONA COSTRUZIONE

ART.48 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

ART.49 Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

CAPO V USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART.50 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo

ART.51 Rinvenimenti o scoperte

ART.52 Uso di scarichi e di acque pubbliche

CAPO VI GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART.53 Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

ART.54 Ponti e scale di servizi

ART.55 Scarico dei materiali-Demolizioni-Nettezza strade adiacenti ai cantieri

ART.56 Responsabilità degli esecutori di opere

ART.57 Rimozione delle recinzioni

TITOLO III-SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO I

ART.58 Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

ART.59 Procedure repressive di attività irregolari

CAPO II-

ART.60 Ritardato od omesso versamento del contributo afferente la costruzione

ART.61 Opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali

ART.62 Determinazione delle variazioni essenziali

ART.63 Opere eseguite in parziale difformità della concessione

ART.64 Norme comuni al TITOLO III,Capo I e II

CAPO III

ART.65 Adeguamento al regolamento delle costruzioni
preesistenti

ART.66 Disposizioni transitorie

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I NORME PRELIMINARI

ART. 1 TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal P.R.G. e del relativo programma pluriennale di attuazione,partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco.

Le sole previsioni del P.R.G. e/o relativo P.P.A.(vedi successivo art.8 conferisce la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate dal successivo art.4 comma,a meno che i richiedenti si impegnino con apposito atto a realizzare a propria cura e spesa, secondo le prescrizioni comunali.

ART. 2 RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

Oltre alle norme fissate di seguito,disponendo l'art .871 del codice civile che" le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edili comunali",per tutto quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili tutte le vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 3 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia è composta:

- a)- dal Sindaco o da un Assessore suo delegato, che la presiede;
- b)- dal Capo dell'Ufficio tecnico
- c)- dall'Architetto Capo settore urbanistica ed edilizia privata
- d)- dall'Ufficiale Sanitario
- e)- da due Consiglieri comunali, uno della maggioranza ed uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale;
- f)- da un Ingegnere, da un Architetto e da un Geometra, designati dal Consiglio Comunale, su terne proposte dai rispettivi ordini professionali;
- g)- da due esperti delle varie materie inerenti l'edilizia (ad esempio un avvocato ed un impresario edile), designati dal Consiglio Comunale su terne proposte dai rispettivi ordini professionali o associazioni di categoria.
- h)- da un rappresentante dell'E.P.T. o Azienda Autonoma di Soggiorno o Pro Loco;
- i)- da un rappresentante della Sovrintendenza ai Monumenti;
- l)- da un tecnico laureato esperto della tutela paesaggistica ambientale, scelto su segnalazione degli organi professionali.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica due anni e non sono eleggibili per più di due volte consecutivamente.

Il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del biennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare ed il sostituto resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

I Commissari di nomina consigliere decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivi a tre sedute consecutive ordinarie. La decadenza su richiesta del Sindaco dichiarata dal Consiglio Comunale, che prevede per la sostituzione.

Su decisione del Consiglio Comunale ai consiglieri potrà essere corrisposta una indennità (gettoni di presenza) che sarà determinata dal Consiglio Comunale.

ART. 4- ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia dà parere al Sindaco:

- a)- sull'interpretazione del presente Regolamento;
- b)- su tutte le questioni di carattere urbano ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- c)- sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione
- d)- sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione
- e)- in via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- f)- su eventuali direttive per la esecuzione dei lavori.

La Commissione esprime parere sulla legalità formale delle opere proposte, sulla coerenza, decoro, ambientazione delle opere, nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale o formale dell'abitato.

ART. 5 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese, su convocazione scritta del Sindaco, in giorni fissi e straordinariamente ogni volta che il Sindaco lo ritiene opportuno. Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei componenti tra i quali il presidente e il Capo Ufficio tecnico Comunale.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti , in caso di parità prevale il loro del presidente.

Il Presidente può designare tra i commissari i relatori su singoli progetti.

Le adunanze non sono pubbliche.

La Commissione ha facoltà di sentire durante l'adunanza i progettisti per avere chiarimenti su progetti sottoposti al suo esame. Tutti i progetti , prima dell'esame da parte della Commissione Edilizia ,dovranno essere preventivamente esaminati,con accurata istruttoria , dall'Ufficio Tecnico Comunale ,per accertare la rispondenza tra previsioni di progetto e prescrizioni e modalità di cui al presente Regolamento.

Il Capo dell'Ufficio tecnico Comunale,di concerto con l'Ufficio Sanitario per il controllo delle norme sanitarie ed igieniche,emetterà, previamente,parere scritto per ciascuno progetto, circa la rispondenza di cui sopra;trasmetterà quindi l'elaborato ed il riscritto al relatore del progetto,tempestivamente designato dal Presidente della Commissione edilizia.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presentare all'esame ed alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati , od in cui siano comunque interessa

Le funzione di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Generale o altro impiegato all'uopo delegato dal Segretario Capo,per redigere o controfirmare i verbali dell'adunanze.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione almeno in forma sommaria , del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario. Del parere alla Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarico relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "Esaminato dalla Commissione edilizia....." completando con la data e la firma del Presidente e di un Commissario.

Il parere della Commissione edilizia ha validità per mesi 6.

CAPO III CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 6 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA.

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o chi abbia titolo per richiederlo con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art 31 della L.S. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, conformità alla previsioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio. Le seguenti opere, permanenti, semi permanenti, od in precarie, sia pubbliche che private, sono soggette a concessione:

- a) costruzione, ampliamento, sopraelevazione, riduzione, restauro, trasformazione strutturale, demolizione, ricostruzione totale o parziale di fabbricati.
- b) Monumenti, statue, o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- c) Collocamenti di tettoie a gettanti sullo spazio pubblico;
- d) Opere e costruzioni sotterranee.

ART. 7 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Fatte salve le norme di cui all'art.81 del D.P.R.616/77, alle opere di recupero abitativo di edifici preesistenti di cui alle lettere b) e c) dell'art.31 L.S. n.457/78, si applicano le disposizioni di cui all'art 48 della medesima legge. Sono altresì soggette ad autorizzazione, purchè, conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sotto poste ai vincoli previsti dalle leggi 1.6.1939 N.1089 e 20.6.1939 n.1497, tutti gli interventi alle lettere a) b) e c) dell'art.7 del D.L. n.9/82 convertito in legge, con modificazione, con L.S. n.94/82. Anche le seguenti opere sono soggette ad autorizzazione:

- a)-costruzione, restauro, modifiche, demolizione, ricostruzione di mura di cinta, cancellate, recinzione;
- b)-scavi interni e modifiche al suolo pubblico e privato;

- c)-modifiche,restauro,rifacimenti totali o parziali di intonaci,decorazioni,sui prospetti esterni degli edifici sia che essi si affaccino su strade ,piazze od aree pubbliche che su aree private;
- d)-coloritura dei prospetti,quando si intende variare i colori esistenti , fermo restando la coloritura bianca prevista per il centro storico;
- e)-collocamenti,rimozioni di insegne,tabelle,iscrizioni,corpi illuminati;
- f)-collocamento e modifiche di tende a gettanti sullo spazio pubblico;
- g)-aperture di finestrini della dimensione massima di cm.20x20 per aerare piccoli locali igienici e ripostigli nei fabbricati esistenti.
Per gli interventi di cui al comma precedente la istanza di autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60(sessanta)giorni.In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

ART. 8 LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE e/o AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette a concessione né, ad autorizzazioni le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici o approvati e con il regolamento edilizio vigente,non comportino modifiche alla sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari,non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari,non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e ,per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lett: A) dell'art." del D.M. del 2.4.1968 pubblicato nella G.U. del 16.4.1968,rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui al comma precedente,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 igieniche sanitarie.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle L.S. 1089/39 e 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni. Non è prevista altresì concessione ed autorizzazione, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico storico, per tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e precisamente:

a)-demolizione o costruzione di pavimenti interni;

b)-coloritura interna e in genere lavori di manutenzione;

c)-spurghe ,costruzioni o restauro doccioni,fogne interne,fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche gi- ... esistenti;

d)-impianti di servizi accessori come illuminazione,energia industriale,telefono,riscaldamento,ventilazione,ascensori, montacarichi ed opere inerenti,salvo l'osservanza delle disposizioni di legge e contenuti in regolamenti specifici e solo nel caso che tali opere non comportino l'esecuzione di opere visibili all'esterno.

ART. 9 LAVORI ESEGUITI DI URGENZA

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

ART. 10 PROGETTISTI E COSTRUTTORI

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia:ingegneri,architetti,geometri e periti nell'ambito delle rispettive competenze.

I predetti professionisti devono essere iscritti negli Albi Professionali.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere debitamente abilitato o disporre di un tecnico che possa assumersi la responsabilità delle opere

ART. 11 DOMANDA DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE

La domanda ad eseguire i lavori di cui ai precedenti articoli 6 e redatta in speciale modulo bollato secondo legge o firmata dal proprietario o da un suo legale rappresentante o dal progettista, in caso di concessione deve essere indirizzata al Sindaco. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a)-l'obbligo di osservare le norme del presente regolamento di edilizia e le leggi vigenti, attinenti la materia;
 - b)-descrizione, uso e dimensioni delle opere da eseguire;
 - c)-l'elezione del domicilio legale del proprietario nel Comune;
 - d)-l'obbligo di comunicare ove richiesto e prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori, del costruttore e di denunciare immediatamente successivi eventuali cambiamenti;
 - e)-l'eventuale designazione da parte del proprietario, della persona ed Ente al quale dovrà essere intestata la concessione;
 - f)-per le domande di autorizzazione delle modifiche di prospetto sono richiesti grafici esplicativi, documentazione fotografica e descrizione particolareggiata dei materiali da usare;
 - g)-si dovrà inoltre, prima del rilascio della concessione autorizzazione edilizia, far pervenire, ove richiesto dalla legislazione vigente: -il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti nel caso il progetto riguardi opere ricadenti entro il perimetro del centro storico od edifici vincolati dalla predetta Soprintendenza e della Sezione Urbanistica Regionale per le costruzioni da attuare in zone con vincoli paesaggistici;
- denuncia dei lavori ai sensi del titolo XI della L.R. n.27/85;

h)-le domande corredate dai documenti richiesti devono essere presentate all'Amministrazione comunale, la quale dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, provvede a protocollare la pratica.

ART. 12 DOCUMENTAZIONE DELLE DOMANDE - PROGETTO ED ALLEGATI

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

a)-corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

b)-planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:2000 estesa per almeno un raggio di m.40, riportando 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 alle servitù attive passive;

c)-la planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti al fabbricato, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio e rampe di accesso ai locali interrati;

d)-i prospetti, le piante di ogni piano, e, se necessario, della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), tutti i prospetti compresi quelli interni verso i cortili e sulle proprietà adiacenti, quando possono essere in tutto o in parte visti dalla pubblica via, una sezione trasversale quotata e fatta secondo la linea che più particolarmente manifesti il sistema di costruzione e riferita ad un determinato punto fisso per una estensione a monte ed a valle di almeno 20,00 mt. con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto, in scala non inferiore ad 1:100.

Nei prospetti devono sempre essere riportati i fabbricati adiacenti laterali per un fronte minimo di mt.20,00 per lato.Si devono indicare le altezze dei medesimi,nonchè le linee di riferimento dei marcapiano e dei cornicioni.

Ogni disegno sarà quotato nelle principali dimensioni,saranno cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante,gli spessori dei muri , le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche,faranno fede le quote numeriche. Potranno essere richiesti particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore,nonché,grafici,fotografie,prospettive e plastici che fossero ritenuti necessari per l'esame ed il giudizio dell'opera progettata.

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

I disegni e gli allegati di progetto,convenientemente piegati , dovranno avere le dimensioni di cm.21x31.Nei progetti di sistemazione , ampliamento e restauro dei fabbricati saranno indicati in giallo le dimensioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni.

I progetti di zona verde attrezzata,di monumenti,di elementi decorativi e reclamistici,dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti per quanto possibile,in analogia a quelli edilizi.Le suddette norme valgono anche per le domande di autorizzazioni ad eseguire varianti di progetti già approvati.

ART. 13 ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

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

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli Uffici comunali preliminari.Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati e documenti insufficienti o mancanti.In questo caso l'iter viene sospeso,previa comunicazione scritta al titolare della

domanda, e la pratica protocollata con il nuovo numero d'ordine inizia nuovamente l'iter della data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.

ART. 14 CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto dandone notizia all'interessato nei termini di legge motivando l'eventuale diniego.

In caso di approvazione sono richiesti i seguenti ulteriori documenti ed adempimenti:

-Comunicazione dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio del genio Civile, ai sensi della legge 5.11.1971, n.1086, degli esecutivi e calcoli statici delle strutture in cemento armato della costruzione in oggetto, firmato da un ingegnere o architetto o geometra, secondo le competenze fissate dalla legge per ciascuno dei sopra elencati professionisti.

-adempimenti di cui alla legge 30.4.1976, n.373 e successive per il contenimento del consumo energetico negli Uffici.

-versamento alla Cassa di previdenza ingegneri ed architetto o di geometri del contributo previsto dalle apposite leggi vigenti.

Per i progetti approvati se ne autorizza l'esecuzione, condizionata o no alla osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione edilizia alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistata.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato.

Nelle concessioni deve essere annotato l'eventuale parere difforme della Commissione Edilizia.

Dall'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnazione.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le

disposizioni di legge o dei regolamenti o con le prescrizioni urbanistiche.

Nel caso in cui il Sindaco non provveda al rilascio della concessione o non adotti alcuna determinazione in merito alla richiesta del proprietario e/o avente titolo nel termine di cui all'art.10 della L.S. 247/74, chiunque può, entro 300 giorni con ricorso, notificare l'inerzia dell'Amministrazione Comunale al Presidente della Giunta Regionale, che applica le procedure previste dall'art.29 della L.R. 56/80.

ART. 15 VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA ED AUTORIZZAZIONE

L'approvazione dei progetti e l'autorizzazione ad eseguirli sono concesse, in ogni caso, sotto riserva dei diritti di terzi ed entro i limiti e sotto la piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è personale ed valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale intestata, salvo il caso previsto al precedente articolo 10/d ed eventuale trasferimento ai sensi dell'art.4 della legge n.10/1977.

ART. 16 DURATA, DECADENZA, RINNOVO DELLA CONCESSIONE

Per quanto riguarda la durata e decadenza della concessione si rinvia all'art.16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G

La concessione ha la durata di un anno, e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese per più di 180 giorni.

Prima della decadenza dei termini suddetti potrà essere richiesto, una tantum, la proroga della concessione che il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale, potrà concedere ai sensi della legge 10/1977.

L'autorizzazione deve intendersi nulla e la concessione revocata senza alcuna particolare formalità, nei seguenti casi:

a)-quando risulti che il Direttore dei lavori o l'impresa indicati non abbiano assunto l'effettiva direzione, o esecuzione, l'abbia

abbandonata, o siano stati sostituiti senza che ne sia stata data nei termini la prescritta comunicazione al Comune;

b)-quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetti alterati, non rispondenti al vero o non rifletti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto di inizio della costruzione;

c)-quando il titolare della autorizzazione contravvenga a disposizioni generali e speciali di legge e regolamenti ed alle condizioni iscritte nella concessione od esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta l'autorizzazione preventiva. Per l'autorizzazione valgono le norme precedenti in quanto applicabili, con la limitazione che la durata della stessa di un anno.

ART. 17 VARIANTI AL PROGETTO

Qualora si manifesti la necessità di varianti gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità o di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti ammessa anche in corso di opera; in questo caso, qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, valgono le norme delle leggi vigenti in materia

ART. 18 DEROGHE

Il potere di deroga può essere esercitato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

La deroga non può essere concessa per mutamenti di destinazione di zona.

La concessione rilasciata dal Sindaco previa autorizzazione del Consiglio Comunale e previo nulla-osta della Giunta Regionale.

ART. 19 DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

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

La comunicazione dev'essere controfirmata dal direttore dei lavori e dal costruttore, sempre prima dell'inizio delle opere, e accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidate.

Ogni qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

ART. 20 RESPONSABILITA'

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

CAP. IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 21 INIZIO DEI LAVORI

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale occasione e sempre nel medesimo verbale il titolare della licenza edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori. Per la consegna in sito dei punti di quota o di allineamento e per tutti gli altri controlli sulla esecuzione dei lavori, il titolare della licenza deve fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e presentarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati, compreso il pagamento delle eventuali tasse.

ART. 22 CONTROLLO SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalla legge urbanistica e dal regolamento edilizio, ed a quello indicato nell'autorizzazione a costruire non che, ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione o autorizzazione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari agenti.

A tal uopo la concessione o autorizzazione ed i disegni recanti l'approvazione dovranno essere costantemente tenute a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione, fino a che l'opera non sia ultimata.

Nella eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, l'impresa dovrà darne comunicazione e disporre i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, igiene ed il pubblico decoro dandone comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale.

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

L'Ufficio tecnico può controllare il rispetto di:

- Le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere previsionali di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e di macchinari;

- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;

- l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e sterro;

- la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti Uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli o collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e in caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura dei cantieri, secondo le modalità di legge.

ART. 23 ULTIMAZIONE DEI LAVORI - LICENZA DI USO

La licenza di uso necessaria per utilizzare tutti i fabbricati , situati nel territorio comunale,frequentabili dall'uomo.

Costituiscono sotto categorie della licenza d'uso:

-La licenza di abitabilità che concerne unità immobiliari: abitazioni,servizi per abitazioni e per tutti i tipi di residenza in zone non residenziali;

-la licenza d'agibilità che concerne unità immobiliari: di carattere industriale,artigianale,per attrezzature tecniche distributivo ,per attrezzature terziarie ,dei trasporti e per autorimesse,per rustici agricoli.

La licenza d'uso non può essere attribuita qualora non siano stati rispettati gli impegni derivanti dalla concessione ad edificare.

La licenza d'uso ,salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art.41 della legge 17 agosto 1942 , n.1150 non può essere rilasciata a fabbricati e a unità immobiliari:

-non autorizzati in tutto o in parte da licenza edilizia o concessione;
-destinati anche di fatto a funzione differente da quella determinata nella licenza edilizia o nella concessione.

La licenza d'uso può essere rilasciata solo ove sussistono i presupposti prescritti dall'art. 221 RD 27 luglio 1934 n.1265.La licenza d'uso non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause di insalubrità.

Il Sindaco,entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla,deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione,prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

Trascorso inutilmente il termine assegnato,il Sindaco notificherà entro i successivi 60 giorni diniego motivato.

Nel contratto di compravendita l'alienante deve dichiarare se l'unità immobiliare venduta sia dotata di licenza d'uso.

La licenza d'uso deve essere revocata quando vengono meno i presupposti prescritti dalla legge e in particolare in caso di mutamento della destinazione di uso non autorizzato da licenza

edilizia o da concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAP. I ASPETTO DEI FABBRICATI-SPAZI INTERNI-ARREDO URBANO

ART. 24

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

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

ART. 25 ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti ed in modo di assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni e nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti prospettanti su spazi pubblici e privati, anche interni all'edificio, o tutte le opere ad esso attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzati con materiale a cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione degli stessi nel tempo. Nelle pareti esterne come sopra definite, è consentito sistemare tubi di servizio di ventilazione e canalizzazione in genere purchè, non sia prevista una loro sistemazione che si inserisce armonicamente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le pareti di esso in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Nella coloritura delle pareti, dei fabbricati e dei muri comunque visibili

da spazi pubblici, nonché, gli anditi, sono vietate le tinte che possono offendere la vista e ingenerare l'oscurità o deturpare l'aspetto dell'ambiente.

Quando sulle fronti delle case, degli edifici e dei muri di uniforme architettura o formati, in complesso un solo corpo architettonico, spettino essi ad uno o più proprietari, si abbiano ad eseguire restauri o scoloramenti parziali, si devono fare in modo che non rompano l'unità e l'armonia delle medesime.

Qualora le tinte dei prospetti di fabbricati e di muri di cinta non presentino un aspetto decoroso o sono deteriorati, il Sindaco ordinerà una nuova coloritura fissando un congruo termine per l'esecuzione. Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire tempestivamente i lavori di riparazione, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

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

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

Quando non nuocciano al libero transito e non impediscono la visuale in danno dei vicini, il Sindaco può permettere, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuni, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tinte aggettanti nello spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a metri 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali e laterali e in franchia che ascendono al di sotto di metri 2.20 dal suolo salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio dell'Ufficio tecnico non nuoccia al decoro della località né alla libertà del transito visuale.

ART. 26 AGGETTI E SPORGENZE

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

a)-aggetti o sporgenze superiore a cm.5 fino alla altezza di mt 2.50 dal piano di marciapiede,e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota con sentita per i balconi

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

Lo zoccolo dei fabbricati non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico. E facoltà del Sindaco di consentire speciali concessioni a deroga delle precedenti disposizioni per edifici pubblici o destinati a culto o monumentali.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private non possono avere sporgenze superiore a mt.1.50 dal filo del fabbricato.

L'aggetto in ogni suo punto,non può essere ad altezza inferiore a mt. 3.50 dal piano del marciapiede o mt.4.00 dal piano stradale se non esiste marciapiede di lunghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più in basso del profilo dell'aggetto.

E' consentita la sporgenza di cm.30 per i balconi costruiti ad una altezza,determinata come sopra ,superiore a mt. 2.50 dal marciapiede.

La sporgenza dei balconi oltre a dover essere proporzionata secondo le regole architettoniche,sarà limitata dall'ampiezza della strada in modo da non essere superiore ad un decimo della larghezza della via ,con un minimo di cm.55 per le strade superiori a mt.4.01.

Non sono ammessi balconi completamente chiusi(bow windous).

ART. 27 CORTILI E CHIOSTRI A CONFINE DI PROPRIETA'

E concessa la costruzione di cortili e chiostrine sul confine di altre proprietà, in modo da realizzare la comunicazione con quelli già realizzati dal confinante,purchè, si verificino seguenti circostanze:

a)-dove venire conclusa fra i confini,a loro spese una convenzione legale, dalla quale risulti che le future costruzioni dovranno coordinarsi con quelle già eseguite o previste;

b)-dovranno essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima stabilite nei precedenti paragrafi, tenuto conto della massima altezza che potrebbero raggiungere-sulla linea di confine-le costruzioni secondo le norme del presente Regolamento,e ciò allo scopo di non creare servità sui fondi vicini e non pregiudicare in alcun modo le possibilità costruttive dei confinanti (v. art. 31) fermo restando l'obbligo del rispetto delle norme fissate per i cortili e chiostrine dal presente regolamento,è possibile pregiudicare la possibilità costruttiva dei confinanti, stabilendo la posizione del cortile o della chiostrina sul confine a carico delle due o più proprietà o di una sola di essa,ma in tal caso, la costruzione della servità deve essere regolarmente stipulata e descritta con convenzione.

ART. 28 ARREDO URBANO: VETRINE, INSEGNA, ISCRIZIONI, ANTENNA

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali , iscrizioni,pittura,fotografie, cartelli pubblicitari ecc...,è subordinata in tutto il territorio comunale ad autorizzazione da parte del Sindaco. Gli interessati dovranno farne regolare richiesta presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che vuole realizzare,con la precisazione anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali o colori impiegati, nonch, di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi,l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesaggistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente,turbi l'estetica, alteri e copri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi paesaggistici.

Inoltre le sporgenze di qualsiasi tipo non devono mai eccedere l'ampiezza del marciapiede.

L'installazione dovrà essere fatta in ogni caso in modo da promettere la massima facilità di pulizia o manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiede o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostra,vetrine e altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico,gli interessati

sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in sito, con le modifiche resosi necessarie a tutte loro spese e responsabilità.

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

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

La concessione delle autorizzazioni delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli, sarà subordinata al nulla-osta dell'autorità competente, ai sensi delle norme vigenti in materia.

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

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

ART. 29 PARCHEGGI PRIVATI OBBLIGATORI

Nelle nuove costruzioni o anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mt. cubi di costruzione.

ART. 30 NUMERI CIVICI

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

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

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici e targhe,

sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per incuria e 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.

In caso di demolizione dei fabbricati che non debbano essere più costruiti o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che saranno soppressi.

In caso di costruzione di nuovi fabbricati o aperture di nuove porte esterne di accesso per modificazione ai fabbricati esistenti, il proprietario deve domandare al Comune il numero civico e provvedere a collocare a sue spese alla relativa targhetta, giusta tipo approvato dal Comune.

Qualora il proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico nel modo prescritto e non lo ripristini se distrutto o danneggiato, vi provvede d'ufficio il Comune, previa intimazione, a totale carico del proprietario.

CAPO II - NORME IGIENICHE

ART. 31 SPAZI INTERNI GLI EDIFICI

Si intendono per spazi interni agli edifici le aree scoperte circondate da pareti di edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

a)-AMPIO CORTILE: si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale libera d'avanti ad ogni finestra è uguale alla media delle altezze delle pareti che si fronteggiano con un minimo assoluto di m. 10;

b)-CORTILE: si intende per cortile uno spazio interno del quale la normale libera d'avanti ad ogni finestra è superiore a m. 5,00 e la superficie del pavimento è superiore ad 1/5 di quella delle pareti che lo circondano;

c)-PATIO: si intende per patio uno spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani con

normali libere non inferiori a mt. 4.00 e pareti circostanti di altezza non superiori a mt.4.00:

d)-CHIOSTRINA: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/2 di quella delle pareti circostanti aventi un'altezza massima di mt,16 e con una normale minima d'avanti ad ogni apertura di mt.2,.00 e con un minimo di superficie libera orizzontale di mq.4,00. Negli spazi interni definiti come cortile, ampio cortile e patio possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione.

Negli spazi interni definiti come chiostrine possono affacciarsi disimpegni verticali e orizzontali ,depositi ,locali igienici , cucine , con esclusione degli ambienti per abitazione , ufficio , lavoro, insegnamento ,ricreazione e cura .

Non sono consentiti nei cortili costruzioni parziali,ma solo la totale copertura ,sempre che siano rispettati i parametri stabiliti per la zona (indice di copertura e fabbricabilità , volume , ecc.)

L'uso di parcheggio coperto di autorimessa nei cortili possibile ove intervenga il nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Nelle chiostrine non vi possono essere non vi possono essere nè rientranze nè sporgenze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine ,sono ammesse sistemazioni a giardini;tutte le rimanenti superficie dovranno essere regolarmente pavimentate ,assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze o fognoli sifonati.

ART. 32 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

I distacchi tra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi, rampe di accesso a parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dalla umidità del terreno e un adeguato smaltimento delle acque.

ART. 33 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE LURIDE

Non è consentita la costruzione di impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di licenza di costruzione o di autorizzazione a lottizzare area a scopo edilizio, devono 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 una inefficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficio Sanitario.

ART. 34 - SCALE

Nelle scale di abitazione unifamiliare le rampe delle scale dovranno essere di larghezza non inferiore a mt. 1,00; negli altri edifici dette rampe dovranno avere larghezza non inferiore a mt. 1,20, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. L'ambiente delle scale deve essere illuminato o ventilato dall'esterno; le scale che servono due soli piani abitabili possono essere illuminate artificialmente od arcate con dispositivi meccanici.

ART. 35 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI DI CALORE E CANNE FUMARIE

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, non possono essere esterne alla muratura o rompagnatura, possibilmente verticali ed essere costruite con materiale impermeabile per evitare macchie all'esterno dei muri.

Fuori dell'abitato e per ville, può essere consentita la canna fumaria sole se costituente una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti artigianali, industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, oltre che dai Vigile del fuoco per quanto di competenza.

ART. 36 - PIANO INTERRATO

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici e a qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini od autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'ufficio Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

La aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Tutti i muri perimetrali dei piani interrati devono essere isolati dal suolo per mezzo di intercapedine e camera d'aria ventilata con altri sistemi riconosciuti idonei per prevenire l'umidità dei locali adiacenti.

ART. 37 - PIANI SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti a laboratori e simili soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale a quota inferiore a due metri rispetto alla quota media delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna almeno di mt. 2,40; tale altezza utile interna deve essere aumentata se norme specifiche lo richiedono per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato e per l'isolamento dal suolo valgono le stesse norme di cui ai piani interrati.

ART. 38 - PIANI TERRENI

I piani terreni se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata, e avere il pavimento isolato con apposito vespaio o

camera d'aria; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt. 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, negozi, laboratori, luoghi di riunioni di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt. 3,00, salvo diversa prescrizione di norme specifiche.

I piani terreni adibiti a rimesse fino a due vetture (siano esse auto, carri a trazione animale, trattori agricoli e simili) oppure a depositi di cicli, motocicli, carrozzine e simili, possono avere altezza utile netta di mt. 2,30 misurata con le modalità indicate al precedente capoverso.

ART. 39 - PIANI SOTTOTETTO O MANSARDATI

I piani sottotetto o mansardati possono essere adibiti ad abitazione se l'altezza media utile di mt. 2,70 e ufficio se l'altezza media risulta non inferiore a mt. 2,40.

Per entrambi i casi l'isolamento delle coperture deve essere realizzato con camera d'aria e con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

ART. 40 - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/10 della superficie del pavimento con un minimo di pg. 0,80.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Per i piani abitabili l'altezza interna minore deve essere di mt. 2,70 per le pareti del soggiorno e delle camere, e di mt. 2,40 per corridoi e i locali a servizi vari.

Il rapporto tra superficie delle finestre e pavimento non \leq 5 è obbligatorio per i disimpegni.

ART. 41 - FABBRICATI IN ZONA RURALE

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie e ai ricoveri per gli animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque necessario che la fossa settica, ricoveri e concimaie siano posti a valle del pozzo onde evitare inquinamenti.

L'ufficiale Sanitario può subordinare la dichiarazione di abitabilità alla esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche.

ART. 42 SERVIZI IGIENICI

I fabbricati per abitazioni, di nuove ostruzione o riadattati, devono avere il numero di locali igienici corrispondenti a quello degli appartamenti.

Gli edifici destinati a dormitori convitti, educandati e simili avranno almeno un locale igienico per venti persone.

Ogni bottega artigiana ed ogni pubblico esercizio saranno muniti di appositi locali igienici ben ventilati ed illuminati, anche artificialmente; il gabinetto deve essere accessibile mediante locale di disimpegno.

Nei laboratori, negli edifici e negli studi professionali il numero delle latrine dovrà essere adeguato al numero del personale impiegato.

Nei pubblici esercizi ove sia prevedibile una prolungata permanenza di numero pubblico, dovrà prevedersi uno o più gabinetti per il personale e gabinetti separati per il pubblico, in proporzione alle attività prevedibili del personale e del pubblico.

Per gli alberghi, pensioni, scuole e simili saranno osservate le particolari disposizioni vigenti in materia.

Tutti i locali igienici saranno serviti da acqua corrente ed allacciamenti a fogna canalizzata, avranno almeno un lavabo e un WC. Dalle dimensioni, condizioni igieniche di ventilazione, illuminazione, disimpegno, giudicherà caso per caso l'Ufficiale Sanitario.

ART. 43 MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti 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 unità di abitazione per un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile ai sensi della legge vigente le unità di abitazioni che non raggiungeranno a suo giudizio un livello igienico accettabile.

ART. 44 LATRINE E CONDUTTURE VISIBILI DA SPAZI PUBBLICI

Non si possono costruire né conservare latrine e condutture di latrine e simili sporgenti da muri quando siano visibili da spazi pubblici e neppure costruire latrine esterne dei cortili.

ART. 45 CANALI DI GRONDA E TUBI PLUVIALI

I cornicioni devono essere muniti di canali o doccia di materiali impermeabili per lo scarico delle acque piovane.

I tubi verticali di discesa nella parte inferiore per un'altezza di almeno mt 1,80 devono essere costruiti in metallo, quale ghisa ferro. E' assolutamente vietato che le grondaie e i tetti versino liberamente le acque sopra i suoli pubblici. Per gli edifici a carattere monumentale o di particolare importanza estetica i tubi pluviali devono essere internati nelle murature per tutta la loro lunghezza.

CAP. III NORME RELATIVE ALLE AREE COPERTE

ART. 46 MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate alla edificazione e ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti debbono essere contenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Sindaco potrà prescrivere i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di

tali condizioni sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 47 DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammesse soltanto previa autorizzazione di cui all'art.19 fatto salvo ogni caso l'igiene,il decoro,la sicurezza,mediante le opere specificate in uso con l'autorizzazione.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAP. IV NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 48 STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme di prescrizione fissate dalle norme vigenti in materia di stabilit^à ... delle fondazioni e delle costruzioni,nonchè, sulla sicurezza degli impianti tecnologici.

Poichè, il Comune di Monte S.Angelo è compreso nell'elenco dei comuni sismici di 2^a categoria per le costruzioni vanno rispettate le norme tecniche di cui alla legge 2.2.1974 n.64.

ART. 49 STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengono costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità,il Sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione e la demolizione delle parti pericolanti,fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando il termine preciso per la esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e dei proprietari inadempienti.

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

CAP V - USO DI SUOLO , SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 50 OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO

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

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

Sotto le stesse condizioni può consentire la creazione di dispositivi atti ad illuminare e aerare piani interrati; eventualmente anche mediante intercapedini coperte, sotto il suolo stradale, illuminato e aerato a mezzo di luci a pavimenti, in vetro-cemento, grigliati metallici e simili.

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

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata alla relativa tassa e al deposito di garanzia da effettuarsi nella Tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e dalle spese non rimborsate dagli interessati.

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

servizi pubblici di trasporto e con canalizzazione idrica , elettrica ecc.,rispettare le norme dettate al Titolo I cap.III.

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

ART. 51 RINVENIMENTO E SCOPERTE

Oltre alle 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 dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti avvenuti aventi lo stesso presumibile interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi specie.

ART. 52 USO DI SCARICHI E DI ACQUE PIOVANE

I privati devono indicare il suolo su cui depositare i materiali di risulta.

I luoghi indicati per gli scarichi sono approvati dall'Ufficio tecnico del Comune,sentito l'Ufficiale Sanitario.

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

E' vietato senza speciale permesso del COMUNE servirsi per i lavori,dell'acqua defluente da fontane pubbliche e correnti in fossi e canali pubblici,nonchè, deviare ,impedire e comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAP. VI GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 53 SEGNALAZIONE RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente l'Amministrazione pubblica interessata nei lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
- 3) impresa di costruzione;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente.

Se i lavori sono eseguiti in economia diretta oltre tale esplicita indicazione dovranno risultare nella tabella i nominativi dei responsabili tecnici della costruzione e delle eventuali demolizioni. Qualsiasi cantiere dovrà essere decentemente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, e avere porte apribili verso l'interno munite di serrature e di catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. Il Sindaco potrà consentire la esclusione dall'obbligo della recinzione quando:

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

Salvo nel caso in cui al punto b) tuttavia dovranno essere disposti nella via sottostante e adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo, che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di

servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore ai mt. 2,50 dal suolo e nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da consentire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 54 FONTI E SCALE DI SERVIZIO

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le installature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico Comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione degli ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente, delle responsabilità penali degli aventi causa.

ART. 55 SCARICO DEI MATERIALI-DEMOLIZIONI-NETTEZZA STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.

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

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

Il gestore 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 dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Quando ciò accade il gestore del cantiere e' tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui e' avvenuto il deposito.

ART. 56 RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE.

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

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari, e da agenti la idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che con ci- • si attenui la responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 57 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 medesimi,restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

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

In ogni caso,trascorso un mese dalla sistemazione delle opere,dovrà cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale,ponti e puntellature.

TITOLO III - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAP. I

ART.58 VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il sindaco ai sensi dell'art.4 della L.S. n.47/85 e dell'art.40 della L.R. n.56/80 , esercita la vigilanza sulle attività urbanistico-edilizie nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e regolamento,alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvarrà di funzionari e agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritiene opportuno adottare.

ART. 59 PROCEDURE REPRESSIVE DI ATTIVITA' IRREGOLARI.

Il Sindaco quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche, vigenti o adottate, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora sia accertata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al 1 comma, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Gli Ufficiali e agenti di polizia municipale in tutti i casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale e al Sindaco, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Per quanto non completato nel presente articolo, si fa esplicito riferimento all'art.41 della legge regionale n.56/80 e all'art. 4 della L.S. N.47/85 e successive integrazioni e modificazioni.

CAP. II RITARDO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO AFFERENTE LA COSTRUZIONE.

ART. 60 Il mancato versamento nei termini di legge del contributo di concessione, di cui all'art.38 della L.R. 56/80 art.3,5,6,10 della L.S. n.10/77 comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art.3 della L.S. n.47/85.

ART. 61 Sono opere eseguite in totalità difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche ,

planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costruire un organismo edilizio o parte di essa con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabile .

Il Sindaco accertata l'esecuzione di opere di cui al precedente comma ordina la demolizione.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione nel termine di 90 (novanta) giorni dall'ingiunzione , applica la procedura prevista dall'art. 7 della L.S. n.47/80.

ART. 62 DETERMINAZIONE DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI

Ai sensi del 1 comma dell'art.8 della L.S. n.47/85, sono variazioni essenziali al progetto quelle previste dall'art. 2 lett. a) -b)-c)-d ed e) della L.R. n.26/85.

ART. 63 OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DELLA CONCESSIONE

Le opere eseguite in parziale difformità della concessione sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso non oltre i 120 giorni dalla ordinanza del Sindaco. Dopo tale termine a cura del Comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità , il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione , stabilito in base alla L.S. n,392/78, della parte dell'opera realizzata in conformità della concessione, se ad uso residenziale; e pari al doppio del valore venale , determinato a cura dell'U.T.E. per le opere adibite ad usi diversi da quelli residenziali.

ART. 64 NORME COMUNI AL TITOLO III CAPO I e II

Per quanto non previsto nei precedenti articoli del presente titolo, si applicano le norme di cui alla L.S. n,47/85 e, per le parti in contrasto con essa , quelle di cui al titolo III della L.R. 56/80 e successive modificazioni.

ART. 65 ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.

Il Sindaco per motivi di pubblico interesse potrà, sentita la Commissione Edilizia e, se del caso, autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguire a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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

ART. 66 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 alle autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti all'epoca ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro cinque giorni 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.