

COMUNE DI CURSI - (LECCE)

REGOLAMENTO EDILIZIO
NORME DI ATTUAZIONE DEL P. d. F.



VISTO: P...

18-k-974

II. PRESIDENTE
(Gabinete / Ufficio Legale)

~~Handwritten signature or initials~~

Handwritten signature

Handwritten signature: Maria Stiva

TITOL O I

DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. I

(Oggetto del regolamento)

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

Capo II - RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI - PARERI

Art. 2

(Opere soggette ad autorizzazione)

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

In particolare sono soggette ad autorizzazione:

- a) lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- e) trasformazioni alle distribuzioni interne, restauro, riattamento dei fabbricati;
- f) modifiche di destinazioni d'uso;
- g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- h) demolizioni;
- i) costruzioni, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di: muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- l) scavi, rintorri, muri di sostegno e rilevati in genere, fognature, acquedotti;
- m) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- n) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
- o) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- p) costruzione e trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli ed affissi pubblicitari ed indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi pubblici, aperti o prospettanti luoghi pubblici;
- q) esecuzione di manutenzione straordinaria, qualora comporti installazione di ponteggi o scale mobili o ponti volanti;
- r) installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas, ecc. sia da parte dei privati che di Società concessionaria, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;
- s) rivestimenti, decorazioni e tinteggiature di edifici.

Art. 3

(Opere non soggette ad autorizzazione)

Non sono soggette ad autorizzazione:

- a) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali. Tali Amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli artt. 29 e 31 comma 2° della vigente legge urbanistica;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- c) le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino modificazioni dei fabbricati e comunque non interessino edifici tutelati ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n° 1089;
- d) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- e) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco.

Art. 4

(Opere da eseguirsi d'urgenza)

In caso di immediato pericolo possono essere iniziati senza domanda e relativa licenza anche i lavori che vi sarebbero soggetti. Il proprietario dovrà però darne immediata comunicazione al Sindaco e presentare entro i successivi quindici giorni la domanda di licenza corredata dai prescritti allegati.

Art. 5

(Progettisti e costruttori)

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri,

Dottori in Agronomia 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 avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

Art. 6

(Domanda di licenza edilizia e allegati a corredo della domanda)

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

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

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

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

La domanda di licenza edilizia deve essere corredata da:

- 1) ~~estretto autentico~~ di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;
- 2) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di sito fusto esistenti ed

ogni eventuale altro particolare di rilievo;

- 3) planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e della zona circostante, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc.), le recinzioni, gli ingressi e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
- 4) disegni, normalmente in rapporto 1:100, della piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
- destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensioni delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
 - ~~- indicazione dei rapporti di illuminazione;~~
 - ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
 - ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
 - strutture portanti (G.A., acciaio, murature, ecc.);
 - della pianta degli spazi aperti, pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante;
 - della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
 - i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di caduta dei pluviali, i lucernari ecc.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

- 5) disegni quotati, normalmente, in rapporto 1:100 di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e

delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

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

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

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

- 7) disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra;

- 8) documentazioni sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impieghi, in caso di opere complesse - (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, luoghi di ritrovo pubblico ecc.) - delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;
- 9) rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani ed alle sezioni più indicative;
- 10) disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura gialla le murature che si intendono demolire.

Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 5 (sei) devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura gialla quelle demolite e con campitura rossa quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

- 11) relazione illustrativa;
- X12) dichiarazione relativa al valore dell'area sulla quale si intende edificare e di quella che è accessorio al costruendo edificio, a norma dell'art. 6 e 7 della Legge 5 Marzo 1963 n. 246;
- X13) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- 14) nulla osta, ove richiesto, della Sovrintendenza ai Monumenti;
- 15) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dei centri abitati.

I disegni, piegati nelle dimensioni 0,21x0,31, devono essere presentati in triplice copia quando l'approvazione dell'opera progettata si esaurisce nell'ambito comunale; per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie almeno quattro copie.

Tutti i disegni devono portare la firma del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori (qualora non sia lo stesso progettista), e del costruttore.

La firma del costruttore potrà essere prodotta anche posteriormente alla presentazione della richiesta licenza, ma prima dell'inizio delle opere.

Per i lavori di particolare importanza potrà essere richiesta al costruttore la prova della sua idoneità ad eseguirli.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del direttore o dell'esecutore dei lavori dovranno essere preventivamente denunciati al Sindaco.

Art. 7

(Procedura per la presentazione della domanda)

La domanda di licenza edilizia corredata dai documenti di cui al precedente art. 6 deve essere presentata al Sindaco, il quale rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del num

mero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

Art. 8

(Procedura per l'esame dei progetti e pareri)

Le domande di licenza edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

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

Qualora si renda necessario richiedere una ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni. Scaduto inutilmente tale periodo di tempo la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;
- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- della Commissione Edilizia per parere di competenza.

Art. 9

(Opere soggette a speciali leggi)

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preven-

tivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.

Capo III - COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO

ARTICOLO 10

COMMISSIONE EDILIZIA. COMPOSIZIONE.

(non modificato con delibera C.C. n. 40 del 30.10.1993)

- Dal Sindaco o suo Delegato che la presiede;
- Da due Consiglieri Comunali, uno della Maggioranza ed uno della Minoranza, designati dal Consiglio Comunale;
- Dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale;
- Da un Ingegnere scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
- Da un Architetto scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
- Da un Geometra scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
- Da un Legale scelto tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
- Dall'Ispettore onorario ai monumenti designato dalla Soprintendenza ai Beni AA.AA.AA.SS. della Puglia;
- da due esperti scelti dal Consiglio Comunale:
 - un diplomato o laureato in materia agraria e forestale;
 - un rappresentante degli artigiani, muratori;
- Dal Rappresentante della U.S.L. competente per territorio.

Il Sindaco, ogni qualvolta lo riterrà necessario, potrà chiamare a prendere parte, con voto consultivo alle adunanze della Commissione, tre persone particolarmente esperte per l'esame di questioni di speciale importanza.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto al voto, un impiegato del Comune, all'uopo designato dal Sindaco.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica tre anni e possono essere rieletti.

I Commissari di nomina consiliare sono considerati dimissionari quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto. Il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'ufficio prima della scadenza del triennio viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare, ed il sostituto resta in carica fino al compimento del triennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituto.

I Commissari di nomina consiliare sono considerati dimissionari quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

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

Art. 11

(Compiti della Commissione Edilizia)

La Commissione edilizia, che costituisce l'organo ordinario di consulenza della Amministrazione Comunale in materia edilizia, è chiamata ad esprimere il proprio parere:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) sui progetti dei piani regolatori generali, sui piani particolareggiati di esecuzione, sui progetti di programmi di fabbricazione e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio, anche se compilate d'ufficio;
- c) sui progetti di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e trasformazioni di qualsiasi edificio esistente;
- d) sull'inserimento, in genere, nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
- e) sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
- f) sulle opere pubbliche del Comune;
- g) in particolare su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna o di rivestimento e colore di edifici esistenti, siano essi pubblici che privati, semipermanenti che provvisori, qualunque destinazione abbiano;

h) sul rinnovo delle licenze edilizie.

La Commissione edilizia esprime parere sulle legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità d'uso.

Art. 12

(Adunanze della Commissione Edilizia)

La Commissione edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese, ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei suoi componenti, tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta di voti.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I membri componenti la Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

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

Art. 13

(Processi verbali)

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato. Dopo la lettura ed approvazione da parte della Commissione, i verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

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

Art. 14

(Determinazioni del Sindaco sulla domanda)

Il rilascio della licenza è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere, a proprie spese, contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

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

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

Per le opere in conglomerato cementizio armato normale, in conglomerato cementizio armato precompresso, a struttura metallica, il rilascio della licenza è subordinato alla consegna all'Autorità Comunale della ricevuta attestante l'avvenuta denuncia, delle opere suddette, all'Ufficio del Genio civile.

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

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

Col rilascio della licenza deve essere restituita all'interessato una copia dei disegni approvati, debitamente vistata.

Anche in caso di negata licenza deve essere restituita una copia dei disegni con l'indicazione dei motivi di diniego.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione, per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune, colla specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali, della licenza 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 degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 15

Il rilascio della licenza edilizia costituisce solo una presunzione della conformità dell'opera oggetto della licenza, alle leggi ed ai regolamenti in vigore, e quindi non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle dette leggi e regolamenti, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Art. 16

(Titolare della licenza edilizia e variazioni)

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

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della licenza possono chiedere la variazione dell'intestazione della licenza ed il Sindaco, dopo averne accertata la legittimità, provvede alla relativa variazione.

Restabilito che in seguito alla variazione suddetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la licenza originaria.

Art. 17

(Validità, decadenza della licenza edilizia)

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

Il rinnovo può essere accordato per un periodo non superiore ai 12

(dodici) mesi su parere della Commissione Edilizia. |

Le opere cui si riferisce la licenza devono comunque essere ultimate entro tre anni dal loro inizio.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della licenza in contrasto con le previsioni stesse, salvo che il relativo lavoro sia stato iniziato e venga completato entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.

La decadenza della licenza si verifica, inoltre:

quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini fissati, la prescritta comunicazione al Comune;

quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;

quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella licenza, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta la nuova licenza.

Art. 18

(Varianti al progetto)

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

Con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modifica in alcun modo il termine di validità previsto per il progetto

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

Art. 19

(Opere di conglomerato cementizio armato ed a struttura metallica)

Per le opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica si richiamano espressamente le norme relative contenute nella Legge 5 novembre 1971, n. 1086.

Capo IV - ESECUZIONE DELLA LICENZA

Art. 20

(Punti di linea e di livello. Attacchi fognatura e acquedotto)

Per le nuove costruzioni e per le modificazioni a costruzioni esistenti, il proprietario, almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori, deve chiedere per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature

principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta il Comune è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

Le determinazioni predette devono essere effettuate a spese del richiedente che è tenuto inoltre a fornire il personale ed i mezzi necessari. Dette determinazioni devono essere trascritte su apposito modulo, a madre e figlia, firmato dall'interessato e dal funzionario comunale incaricato.

Art. 21

(Direttore dei lavori e costruttore)

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

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere comunicata preventivamente al Sindaco.

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e lo assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Art. 22

(Ordine di cantiere)

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili

o dannosi per tutta la durata dei lavori, il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservate la licenza edilizia e la copia dei disegni approvati, in modo da essere in ogni circostanza ostensibili agli agenti comunali.

Art. 23

(Occupazione temporanea di suolo pubblico)

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.

La concessione è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche.

Il concessionario della licenza che alteri o danneggi le opere stradali è obbligato a rimettere¹ in ripristino, allo scadere della concessione.

Il Sindaco può, come garanzia, chiedere il versamento di una somma a titolo di deposito.

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

Art. 24

(Interruzione dei lavori)

Il proprietario nei casi in cui per qualsiasi ragione sia costretto ad interrompere l'esecuzione dei lavori deve fare eseguire le opere ritenute necessarie per garantire la solidità delle parti costruite, previa notifica al Sindaco.

Trascorso un mese dall'interruzione dei lavori, sarà in facoltà del Sindaco di far cessare l'occupazione del suolo pubblico in precedenza accordata e di far rimettere le cose in ripristino, salvo se sia stato dato avviso al Sindaco dei motivi dell'interruzione e questi risultino giustificati, e venga autorizzato per un termine perentorio il prolungamento dell'interruzione.

Art. 25

(Recinzione dei cantieri)

La recinzione del cantiere, situato in zona abitata prospiciente oppure visibile, deve essere effettuata con un solido assito alto non meno di m. 2,50 e formato da tavole dello spessore di almeno cm. 2, avvicinate l'una all'altra, oppure con lamiere metalliche lisce od ondulate; le porte di tali assiti devono aprirsi verso l'interno, essere munite di serrature e rimanere chiuse durante la sospensione dei lavori.

Il cantiere deve essere dotato di razionale latrina provvisoria.

Gli assiti ed altri ripari devono essere organizzati con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti, ecc., provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Le segnalazioni di pericolo e di ingombro devono essere collocate in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile, da ogni parte di accesso e di percorrenza, il recinto ed il riparo su cui sono poste.

Inoltre, quando vi sia pericolo per il pubblico transito si dovrà trovare presente una persona per avvertire i passanti.

Il Sindaco può, in particolari circostanze, prescrivere, in luogo della costruzione di assiti, l'osservanza di determinate norme a tutela dell'incolumità pubblica e della libertà del transito.

Art. 26

(Ponti di servizio)

Tutti i ponti di servizio, le scale, i meccanismi, i cordami, gli assiti di chiusura ed ogni altro mezzo d'opera dovranno offrire la maggiore garanzia di resistenza, in modo da impedire qualsiasi specie di danni ai passanti ed alle persone addette al lavoro, nonché alle cose in genere.

Le fronti dei ponti di servizio verso la via pubblica saranno munite di stoeie o graticci di giunchi o altrimenti chiuse in modo da evitare la caduta di oggetti o materiali sulla strada.

Quando non sia permessa la costruzione dell'assito, il primo ponte di servizio verso il pubblico passaggio non può essere costruito ad una altezza inferiore a m. 2,50, misurati dal suolo al punto più basso dell'armatura del ponte, e deve avere il piano eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante, impedendo la caduta di oggetti o di materiale.

Il Sindaco ha facoltà di far controllare dai suoi funzionari ed agenti l'osservanza di dette condizioni e d'imporre le maggiori cautele che ritenesse opportune.

Art. 27

(Demolizione di fabbricati)

Nella demolizione di fabbricati si deve procedere con ogni cautela, adoperando tutti quei mezzi come puntelli, armature ed opere provvisorie diverse, in modo che rimanga libero e sicuro il transito nelle pubbliche vie.

Si deve evitare il sollevamento della polvere, sia usando le cautele opportune durante la demolizione, sia provvedendo con frequenti ed abbondanti innaffiamenti.

E' vietato, durante la demolizione, l'uso di esplosivi di qualunque specie, salvo speciale licenza del Sindaco.

E' vietato gettare dai ponti di servizio e dall'interno delle fabbriche materiali di demolizione o altro; questi devono venire calati entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela per condotti chiusi.

Tali discese di materiali sono, di regola, vietate verso la pubblica via e potranno essere concesse solo nei casi in cui, per la speciale natura delle opere, non sia possibile fare altrimenti.

I materiali di rifiuto devono essere trasportati agli appositi luoghi di scarico pubblico.

Art. 28

(Pulizia e disinfezione dei fabbricati da demolire)

Prima di iniziare la demolizione di un fabbricato, devono essere puliti tutti gli ambienti, comprese le cantine, e devono essere asportati tutti i residui di ogni specie.

Il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficiale sanitario, può ordinare la disinfezione dei locali sospetti.

Devono essere vuotati, puliti e prosciugati tutti i pozzi neri, i ricettacoli di fogne mobili, le cantine infette per depositi di materia organiche, le fognature private e canalizzazioni sotterranee.

Il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficiale sanitario, può ordinare la disinfezione delle pareti e dei muri.

Nel caso di demolizione di pozzi neri, di fogne ed in genere di qualunque cavità sotterranea, il Sindaco può ordinare che i materiali, provenienti dagli scavi, giudicati sospetti siano disinfettati prima di trasportarli ai luoghi di scarico pubblico, nonché la disinfezione degli scavi stessi.

Art. 29

(Norme particolari per i cantieri edilizi)

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, ed i combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo, a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;

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

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

Art. 30

(Visite di controllo)

Il titolare della licenza edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e di livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della licenza è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

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

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

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di

legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Capo V - AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Art. 31

(Opere soggette ad autorizzazioni di abitabilità e di agibilità)

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o di sostanze pericolose, o di ricovero di animali, ecc., è necessaria l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.

Ogni trasgressione è punita ai sensi di Legge.

Art. 32

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

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

La visita di controllo deve essere effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte di un tecnico comunale e da parte dell'Ufficio sanitario.

Il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e potranno essere presenti.

Il tecnico comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; l'Ufficiale sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno di cause d'insalubrità.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della licenza abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

L'autorizzazione di agibilità o di abitabilità inizia ad avere efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'Ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

Per le opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, l'autorizzazione suddetta è subordinata alla consegna all'Autorità Comunale di una copia del certificato di collaudo con l'attestazione, da parte dell'Ufficio del genio civile, dell'avvenuto deposito.

T I T O L O I I

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO,
DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE.

Capo I - ELEMENTI DI ABITABILITA'

Art. 33

(Classificazione dei locali)

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

- A.1 - Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
- A.2 - Negozi di vendita, sale di riunioni, sale da gioco, palestre;
- officine meccaniche, laboratori industriali relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
 - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

- B.1 - Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro.

- B.2 - a) scale che collegano più di due piani;
 b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie oppure 8 m. di lunghezza;
 c) magazzini e depositi in genere;
 d) autorimesse di solo posteggio;
 e) salette di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
 f) lavanderia, stenditoi e legnaie.
- B.3 - a) disimpegni inferiori a 10 mq.;
 b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
 c) vani scala colleganti solo due piani;
 d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

Art. 34

(Caratteristiche dei locali)

Tutti i locali di cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.

Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche m. 2,10;
- superficiali mq. 9 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di

mq. 30);

- cubiche mc. 27.

L'altezza minima dei locali di cat. A.1, senza che ciò possa permettere una diminuzione della cubatura sopra indicata, può essere consentita in m. 2,80; per la cat. A.2 deve essere pari ad almeno m. 3,50.

- I locali di cat. B possono ricevere aria e luce dell'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi.

Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore ad $1/12$; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere inferiore di mq. 0,40.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di m. 2,30, con l'eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a m. 2,00.

Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore a m. 2,50 sono, invece, considerati di cat. A.

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

Art. 35

(Impianti speciali)

Nei casi di adozione di impianti di aereazione, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione può, caso per caso, su parere dell'Ufficiale Sanitario stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A e B. In tal caso, alla domanda di licenza edilizia deve esse-

re allegato uno schema dell'impianto, e prima dell'effettivo rilascio della licenza deve essere presentato il progetto esecutivo dell'impianto. ; Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di cat. B aperte, in sommità e in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse soltanto previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 36

(Soffitti inclinati)

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con un minimo assoluto di m. 2,20 per i locali di cat. A.

Art. 37

(Piani seminterrati)

Non può essere adibito, anche nelle case già esistenti, per abitazione permanente qualsiasi locale che, per tutta o parte della sua altezza, sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio.

I locali aventi le caratteristiche sopradette possono essere adibiti ad abitazioni diurne (cucine, locali di servizio ecc.) ed a destinazioni di cat. A.2 purché:

- a) l'altezza netta sia non inferiore a m. 3,00, e la quota del soffitto sia in media m. 1,30 più alta della quota del marciapiede;
- b) esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza;
- c) il pavimento posi su un vespaio aereato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del vespaio.

Art. 38

(Sottotetti)

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

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media sia non inferiore ai m. 2,30, e che le eventuali intercapedini di isolamento, di altezza non superiore a m. 0,50, siano inaccessibili.

In corrispondenza dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori, lavanderia, stenditoi, ecc.), sono ammessi lucernari di dimensioni maggiori di quelle sopradette.

Art. 39

(Tramezzi, soppalchi, ecc.)

E' proibito di ridurre la cubatura degli ambienti con tramezzi, soppalchi ed altro sistema quando si venga ad ottenere ambienti, che per superficie, cubatura, areazione ed illuminazione, non corrispondano alle prescrizioni del presente regolamento.

Art. 40

(Cortili)

Nei cortili possono affacciare soltanto locali di cat. B.1 e B.2; si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad $1/5$ di quella delle pareti che la circondano.

Nei cortili non possono essere consentite costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto od autorimessa in cortile può essere consentito ove intervenga il nulla osta dell'Autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non possono essere consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente trasformati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici devono essere lastricate in modo da assicurare il deflusso delle acque piovane. Devono avere l'accesso diretto dai locali di uso comune.

Art. 41

(Cavedi)

I cavedi possono illuminare ed areare soltanto locali di cat. B.1 e B.2; è vietato l'affaccio.

I cavedi devono avere angoli interni compresi tra 80° e 100° , e nessun oggetto interno può superare cm. 10, salvo la gronda che tuttavia deve essere contenuta in cm. 25.

Il fondo del cavedio deve essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane; deve avere l'accesso diretto dai locali di uso comune, ed una superficie minima superiore ad $1/8$ di quella delle pareti circostanti e la normale libera davanti ad ogni finestra non deve essere inferiore a m. 4,50

Capo II - PARAMETRI EDILIZI

Art. 42

(Parametri edilizi)

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

H = altezza del fabbricato. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di ciascuna parete esterna del fabbricato è la distanza verticale misurata dalla li-

nea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo); per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o se questo ha pendenza superiore al 35%, dai $\frac{2}{3}$ della proiezione verticale del tetto.

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20%, né di 2 metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

Al fine della determinazione delle altezze sono, quindi, esclusi i volumi tecnici, purché contenuti entro i limiti strettamente indispensabili.

V = volume. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi dei porticati se adibiti ad uso collettivo. E' compreso, invece, il volume relativo al parcheggio obbligatorio, ai sensi delle leggi vigenti, se coperto.

Capo III - PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE

Art. 43

(Norme tecniche di buona costruzione)

In relazione al disposto dell'art. 2 della Legge 25 novembre 1962 n. 1684, è fatto obbligo di osservare, nella esecuzione dei lavori edilizi, le buone regole dell'arte del costruire contenute nell'art. 4 della predetta Legge.

Art. 44

(Salubrità del terreno)

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che abbia servito come deposito di immondizia, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non quando siffatte materie nocive siano state rimosse completamente ed il sottosuolo corrispondente sia stato risanato, secondo le prescrizioni dell'Autorità Comunale.

Se il suolo, sul quale si intende costruire l'edificio, è umido ed esposto all'invasione delle acque per i movimenti della falda sotterranea, si deve procedere a sufficiente drenaggio ed in ogni caso si devono impiegare per i muri di fondazione, materiali idrofughi, proteggendo i muri dei sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili o di opportune intercapedini. Queste ultime non possono interessare il suolo pubblico.

Non si possono costruire edifici addossati ai terrapieni o alla roccia, anche se rivestiti da muri di sostegno, ma questi devono risultare

discosti un minimo di metri 5 per tutta l'altezza del terrapieno stesso, e devono essere realizzati opportuni canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o d'infiltrazione.

Se il terrapieno ha un'altezza inferiore a metri 5 l'edificio può distare dal terrapieno tanto quant'è l'altezza di esso.

Nei piani terreni gli ambienti destinati ad abitazione permanente devono avere il pavimento elevato di m. 0,30 al di sopra di un piano orizzontale che vada ad incontrare la scarpata libera del terrapieno.

Art. 45

(Isolamento dalla umidità)

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali di cat. A.1 e B.1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno, o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato, con almeno cm. 50 di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento.

Per i locali di cat. A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno cm. 25 di spessore ed il piano di calpestio deve risultare cm. 30 sul piano di campagna.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di cat. A.1 e B.1 costruiti su vespaio devono essere isolati ^{con} ~~un~~ strato impermeabile.

Art. 46

(Isolamento termico)

I muri esterni delle case di nuova costruzione o riadattate devono avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale da proteggere sufficientemente le persone dalle variazioni atmosferiche esterne e dall'umidità.

Tale spessore non può essere inferiore a cm. 30.

Nella costruzione dei muri, dei pavimenti e dei rintocchi non possono essere utilizzati materiali di demolizione di vecchi muri e di vecchi pavimenti salnittrati o inquinati, nonché terra proveniente da luoghi malsani.

Le coperture degli edifici possono essere eseguite con tegole piane o curve, o a terrazzo. Nei sottotetti abitabili, la copertura non può essere costituita dalle sole falde del tetto, ma deve esserci sempre un rivestimento interno o controsoffitto con spazio d'aria interposto, per impedire l'influenza diretta delle variazioni della temperatura esterna.

Le terrazze devono essere realizzate con una pendenza minima del 1% e dotate di bocchette e canali di gronda sufficienti per un pronto scarico delle acque meteoriche.

La superficie esterna delle terrazze deve essere rivestita di materiale impermeabile.

Art. 47

(Impianti minimi)

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno, a chiusura

idraulica.

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

E' prescritta almeno una canna fumaris.

I locali di cat. A.2 devono essere forniti di ambiente destinato a latrina la cui superficie sia non inferiore a mq. 1,50, col lato minore di almeno m. 0,85. Il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza di almeno m. 1,50, deve essere di materiale impermeabile e facilmente lavabile. Le latrine devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno e la superficie minima delle finestre non può essere inferiore a mq. 0,40, fatte salve le norme stabilite dall'art. 34 del presente regolamento.

Art. 48

(Cucine in nicchia)

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

Art. 49

(Fognature)

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'inne-

sto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche scaricantesi (non sono ammessi i pozzi pendenti), poste ad almeno ml. 1,00 dal perimetro dell'edificio e ml. 10 da pozzi e prese idriche.

I pozzi neri costruiti in calcestruzzo di cemento od in cemento armato devono avere lo spessore integrale delle pareti e del fondo non inferiore a cm. 15 e lo spessore della soletta a volta di copertura non inferiore a cm. 10. Se, invece, i pozzi neri sono costruiti in muratura, lo spessore delle pareti e del fondo non deve essere inferiore a cm. 45, e tutta la superficie interna deve essere rivestita di uno strato di malta di cemento dallo spessore minimo di cm. 5.

In ogni caso, detti pozzi devono avere gli angoli arrotondati ed il fondo concavo, e devono essere coperti mediante chiusino di metallo o pietra a doppia lapide, in modo da garantire la chiusura ermetica.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione aperte fino alla copertura.

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

Art. 50

(Rifornimento idrico)

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al nume-

ro dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ognialloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ed in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei Laboratori d'Igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale Sanitario.

Come dal precedente articolo, i pozzi e le prese idriche ad uso privato devono distare almeno ml. 10 da fognò, concimaie, stalle, e in genere da tutto ciò che possa essere causa d'inquinamento. Per i pozzi e le prese idriche ad uso pubblici, la distanza suddetta deve essere almeno di ml. 20.

Nel caso di fabbricati dotati di apparecchio di sollevamento di acqua (autoclave) prelevata dall'acquedotto comunale, per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Art. 51

(Fabbricati in zona rurale)

I fabbricati in zona rurale devono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri

per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte e finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

Capo IV - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 32

(Scale e ascensori)

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite solo per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento.

Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire sino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

Le scale devono essere ben areate ed illuminate da finestre praticate nelle pareti ed aventi una luce netta non inferiore a mq. 1,00, per ogni piano.

Negli edifici fino a tre piani fuori terra, anche se plurifamiliari, la illuminazione e la ventilazione può essere assicurata a mezzo di lanterna e controlanterna a vetri, avente una superficie pari ad almeno $\frac{2}{3}$ della superficie del vano scala e munita di aperture per la ventilazione.

Qualora l'illuminazione e l'aerazione delle scale avvenga con lanterna e controlanterna, la larghezza del pozzo che comprende le rampe delle scale non deve avere larghezza inferiore a m. 2,00.

Negli edifici plurifamiliari, sia che l'aerazione avvenga dalle finestre nelle pareti che dalla lanterna, deve essere predisposta al piano terreno, generalmente in corrispondenza del portone, una bocca d'aria (eventualmente realizzata da una soprapporta a vasistass) in modo da assicurare il ricambio dell'aria nel vano scala.

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale a servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m. 1,10. Nelle rampe in curva la pendenza dei gradini, nella parte più stretta, non può essere inferiore a cm. 15.

Negli appartamenti unifamiliari, sempre che non siano costituiti da più di due piani, la larghezza delle scale può essere ridotta a cm. 80.

Art. 53

(Copertura)

Gli edifici di altezza superiore a m. 10 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, ecc., devono essere in cemento armato o, se

in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato di almeno cm. 4 di spessore.

Art. 54

(Pareti divisorie)

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

Art. 55

(Canne fumarie)

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno 1 metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoruscita di fumi 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.

Le canne fumarie devono essere costituite da materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, ed opportunamente stuccati nei giun-

ti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con i vani d'ascensore.

Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

Art. 56

(Rinvio a leggi particolari)

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti. Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, collegi, case di cura, industrie ed impianti sportivi, sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

Capo V - PRESCRIZIONI VARIE

Art. 57

(Decoro generale)

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semi-permanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere

commerciale, reclamistico, le indicazioni stradali e le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per energia elettrica ed i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

Art. 58

(Coloritura delle facciate)

Tutti i muri compresi quelli di cinta devono, quando siano visibili da spazi pubblici, essere intonacati e coloriti oppure trattati con adeguati materiali di rivestimento.

Se un edificio è posseduto da più persone la coloritura o i materiali di rivestimento adottati devono essere uniformi sulle fronti, indipendentemente dalle proprietà.

Nel caso di riparazione alla facciata di un fabbricato, la parte nuova deve armonizzare, anche nel colore, con quella non modificata.

Art. 59

(Manutenzione)

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripri-

stini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art. 60

(Edifici dichiarati antiigienici o pericolanti)

Nel caso che edifici vengano riconosciuti e dichiarati anti igienici dall'Ufficiale Sanitario o pericolosi per gli inquilini e per la sicurezza pubblica dai tecnici del Comune ed altre autorità competenti, il Sindaco ha facoltà di intimare al proprietario od ai proprietari di procedere all'esecuzione di opere per portare gli edifici a condizioni ammissibili, oppure procedere anche alla loro demolizione, assegnando un congruo termine.

Se il proprietario non ottempera nei termini a quanto ordinato, il Sindaco ha facoltà di procedere d'ufficio e in danno del proprietario all'esecuzione dei lavori necessari o anche alla demolizione di tutto o parte dell'edificio, nell'interesse pubblico.

Art. 61

(Tabelle stradali e numeri civici)

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

Le porte e gli accessi dalle vie, piazze, ecc., all'interno dei fab-

bricati di qualsiasi genere devono essere provvisti di apposito numero civico indicato su targhe di materiale resistente.

L'obbligo della numerazione, giusta l'art. 37 del regolamento anagrafico approvato con D.P.R. 31 gennaio 1958 n. 136, si estende anche internamente ai fabbricati per gli accessi che immettono nelle abitazioni e negli ambienti destinati all'esercizio di attività professionali e commerciali.

La numerazione degli accessi, sia esterni che interni, deve essere effettuata in conformità delle norme stabilite dall'Istituto Centrale di Statistica.

La spesa per i numeri civici è a carico dei proprietari dei fabbricati, a norma dell'art. 10 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, seguendo la procedura prevista dal secondo comma dell'art. 153 del testo unico della legge Comunale e Provinciale 4 febbraio 1915 n. 148, e dell'art. 55 del R.D. 3 marzo 1934 n. 383.

Art. 62

(Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici)

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

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

Le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici devono essere applicati e mantenuti a spese del Comune o dei Concessionari o appaltatori dei pubblici servizi, nel modo e luogo da essi stabiliti senza però che rechino danno alle fabbriche o manifesto turbamento al decoro dell'edificio; il proprietario non deve sostenere le spese per la loro rimozione ogni qualvolta fosse necessaria per migliorare o riordinare l'edificio: in ogni caso s'intendono rispettati i diritti degli stessi proprietari agli indennizzi stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge.

Il proprietario che voglia eseguire lavori di qualsiasi natura sul fronte del fabbricato, sul quale si trovano collocate le suddette indicazioni ed apparecchi, deve prendere gli opportuni accordi con l'Amministrazione Comunale, appaltatori, concessionari, prima di iniziare i lavori.

Art. 63

(Elementi aggettanti)

In qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, nessun oggetto superiore a cm. 10, può essere ammesso sotto la quota di m. 2,20 dal piano del marciapiede o di m. 2,50 da quello della strada, anche per parti mobili di infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di m. 3,50 dal piano del marciapiede; tali parti aggettanti non devono sporgere su suolo pubblico oltre m. 1,20, e non devono su-

perare la larghezza del marciapiede.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima di dette parti aggettanti deve essere di m. 4,50.

Balconi e pensiline, inoltre, sono consentiti quando le strade su cui aggettano abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,00, od a m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) 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 devono terminare ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dal confine laterale più vicino. Se la superficie frontale di essi supera $\frac{1}{3}$ della superficie della facciata, le distanze dal confine suddetto vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Art. 64

(Zoccolature)

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità.

Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 65

(Intercapedini)

Il Comune può concedere striscie di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro, e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 37.

Art. 66

(Coperture)

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, previ pozzi sifonati, nella rete della fognatura.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di m. 2,00.

Art. 67

(Marciapiedi e porticati)

Le livellette da osservare nella formazione dei marciapiedi e dei porticati devono essere determinate sul posto a cura dell'Autorità Comunale.

Dette costruzioni devono rispondere ai seguenti requisiti:

a) - Porticati

I porticati da aprirsi al pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiali riconosciuti adatti allo scopo dall'Autorità Comunale, su parere della Commissione Edilizia.

La loro larghezza ed altezza non può essere inferiore a quella dei porticati contermini, oppure rispettivamente a m. 2,50 ed a m. 4,00 se sono isolati.

A norma dell'art. 40 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, non è dovuta nessuna indennità per la servitù di pubblico passaggio che il Comune creda di imporre sulle aree dei portici delle nuove costruzioni e di quelle esistenti. Rimangono a carico del Comune la costruzione e manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla predetta servitù.

b) - Marciapiedi

Lungo tutti gli edifici e le recinzioni prospicienti il suolo pubblico il Sindaco deve provvedere, nel modo e nel tempo che riterrà più opportuno, a far pavimentare i marciapiedi. I marciapiedi devono essere pavimentati con materiali riconosciuti adatti dall'Autorità Comunale su parere della Commissione Edilizia, ed i proprietari frontisti sono tenuti a concorrere per i due terzi della spesa di prima pavimentazione.

Il versamento dell'importo, di cui al comma precedente, deve essere effettuato presso il Comune a semplice richiesta del Sindaco.

La larghezza dei marciapiedi è fissata dall'Autorità Comunale su parere della Commissione Edilizia, e se la larghezza suddetta supera i m. 2,50, l'obbligo del concorso alla spesa di pavimentazione del proprietario frontista è limitato a detta lunghezza massima.

Art. 68

(Arredo urbano)

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, a norma dell'art. 2 del presente regolamento, a licenza da parte del Sindaco.

Gli interessati devono farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulta definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso particolari dettagli, dei materiali e dei colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

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 resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento

della rispettiva tassa, e con l'osservanza delle condizioni che riterà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendano al di sotto di m. 2,20 dal suolo.

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

Art. 69

(Opere di riparo)

E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici posti ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

Art. 70

(Recinzioni)

Tanto negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, le aree scoperte fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio devono essere recintate da un muretto dell'altezza massima di cm. 90,

rivestito con materiale riconosciuto idoneo allo scopo dall'Autorità Comunale, su parere della Commissione Edilizia.

Il muretto deve essere provvisto di sovrastante cancellata o rete metallica od altra recinzione decorosa, sistemata in modo da rendere visibile la vegetazione interna dall'esterno.

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, devono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Art. 71

(Zone verdi)

Le zone verdi, i complessi alberati di carattere ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

Art. 72

(Depositi di materiali)

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

Art. 73

(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.

Capo VI - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 74

(Norme generali)

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal Programma di Fabbricazione.

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

Art. 75

(Norme particolari)

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie ecc., a complemento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione

architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

Art. 76

(Parcheggi)

Nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.

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

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

Capo VII - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art. 77

(Edifici ed ambienti con destinazioni particolari)

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, cinematografi, collegi, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, au-

torimesse ed officine, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc., sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 78

(Locali per allevamento e ricovero di animali)

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

Art. 79

(Impianti per lavorazioni insalubri)

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

T I T O L O I I I

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Capo I - DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE - ESECUZIONE

Art. 80

(Domanda di lottizzazione e documenti a corredo)

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) Planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) Schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato); con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 4) Tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 5) Norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento.

mento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze erboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;

- 6) Relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 7) Estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 8) Planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal P. d. F.;
- 9) Proposta di convenzione.

Possono essere richiesti dal Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia:

- 10) Profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 11) Schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto.

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

Art. 81

√ (Proposta di convenzione) √

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei

limiti di cui al punto seguente;

- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai pubblici servizi. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore a 10 (dieci) anni, entro cui deve essere ultimata la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, vincolato a favore del Comune, per un valore percentuale, da convenire con l'Autorità Comunale, in base al costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 57 del presente regolamento.

Art. 82

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

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole o-

X " Per le opere di urbanizzazione primaria, i relativi progetti devono essere redatti di concerto con gli Uffici competenti preposti alla realizzazione delle opere stesse. --Ma in conformità di quanto indicato da circolari del Ministero del 15.12.52. Direzione Generale Urbanistica

pg" -

pere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere. Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

(X)

Art. 83

(Procedura per la autorizzazione della lottizzazione)

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

Indi anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte della Giunta Provinciale Amministrativa il Sindaco provvede a chiedere il nulla osta del Provveditorato alle Opere Pubbliche, a norma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata con Legge 6 agosto 1967, n. 765.

Intervenuto detto nulla osta nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'art. 41 octies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, si procede alla stipula della convenzione che, resa ese-

Per lo opere di urbanizzazione primaria, i relativi progetti devono essere redatti di concerto con gli Uffici competenti preposti alla realizzazione delle opere stesse. Ciò in conformità di quanto indicato da circolari del Ministero del LL.PP. Direzione Generale Urbanistica

ca" -



Nota corrispondente, 1
lat M

cutoria dal Prefetto, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 84

(Validità della autorizzazione per le lottizzazioni)

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

Art. 85

(Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli)

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel P. d; P. e nelle relative norme di attuazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto dall'art. 2 del presente regolamento.

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

Art. 86

(Penalità per inadempienza da parte del lottizzante)

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 87

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

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

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

Art. 88

(Licenze edilizie nella lottizzazione)

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

Art. 89

(Alienazioni di terreni abusivamente lottizzati)

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 agosto 1967, n. 765 gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

Capo II - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 90

(Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione)

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

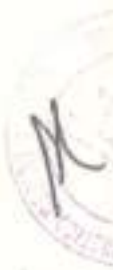
Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non

1013

11111111

Per le opere di urbanizzazione primaria, i relativi progetti devono essere reattivi di concerto con gli Uffici competenti preposti alla realizzazione delle opere stesse. Ciò in conformità di quanto indicato da circolari del Ministero del P. L. P. Direzione Generale Urbanistica

ca " " -



presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P. d. F.



T I T O L O I V

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Capo I - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 91

(Deroghe)

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

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357. In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto dall'art. 14 del presente regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento della procedure relative al conseguimento dei nulla osta predetti.

Art. 92

(Adeguamento delle costruzioni preesistenti)

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

Art. 93

(Riparazione e trasformazione di edifici esistenti)

Negli edifici esistenti che rispondono minimamente alle norme del presente regolamento, oppure negli edifici che pur rispondendovi sono malsani e fatiscenti è vietato eseguire quei lavori di grande manutenzione, riparazione o trasformazione che non rendono ammissibile l'edificio stesso alle norme del presente regolamento.

La ricostruzione di edifici, per qualsiasi ragione demoliti o distrutti parzialmente o totalmente, deve essere eseguita in piena conformità delle presenti norme regolamentari.

Art. 94

(Controlli e repressione abusi)

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, il Sindaco esercita, mediante i funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale. Quando le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto

conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella licenza edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

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

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

Art. 95

(Sanzioni)

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli artt. 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934, n.383.

La inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulla Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n.1265.

Salvo quanto stabilito dalle Leggi Sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali d'igiene, a norma dell'art. 41 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, sostituito dall'art. 13 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, si applica:

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

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino, ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente regolamento sono riscossi dal Comune e destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione, ovvero dallo Stato.

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, ai sensi dell'art. 41 ter della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobilia-

re il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico.

Art. 96

(Entrata in vigore del presente Regolamento)

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

Capo II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 97

(Opere già autorizzate)

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della licenza rilasciata e le opere vengano ultimate entro tre anni dalla data di inizio.

Art. 98

(Occupazioni di suolo pubblico)

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

Art. 99

(Depositi di materiale nelle zone residenziali)

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 2 (due) anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 100

(Canne fumarie)

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari entro il termine di 2 (due) anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 101

(Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti)

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