

COMUNE DI ROCCAPIEMONTE
Ufficio Tecnico
PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

CAPO 1° - CONCESSIONE DI EDIFICARE (pag.2)
CAPO 2° - LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO (pag.10)
CAPO 3° - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE (pag.13)
CAPO 4° - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (pag.17)
CAPO 5° - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI (pag.22)
CAPO 6° - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI (pag.28)
CAPO 7° - NORME IGIENICO-EDILIZIE (pag.33)
CAPO 8° - DISPOSIZIONI PER LE COSTRUZIONI RURALI (pag.36)
CAPO 9° - SOLIDITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI (pag.39)
CAPO 10° - MANUTENZIONI E RESTAURI (pag.42)
CAPO 11° - NORME PER L'OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI (pag.43)
CAPO 12° - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI (pag.46)
CAPO 13° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI (pag.49)
CAPO 14° - NORMATIVA URBANISTICA (pag.53)

CAPO I - CONCESSIONE DI EDIFICARE

Art.1 – OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Nell'intero territorio del Comune non si potrà procedere all'esecuzione di alcuna delle seguenti opere senza prima avere avuto la preventiva, apposita concessione del Sindaco:

- 1) costruzione, ampliamento, riduzione e restauro, riattamento, modifica e trasformazione strutturale ed estetica, demolizione o ricostruzione totale o anche parziale, sia all'interno che all'esterno dei fabbricati pubblici o privati, qualunque ne sia l'uso o la destinazione;
- 2) costruzione, restauro, modifiche, demolizione o ricostruzione dei muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti su strade, piazze ed aree di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- 3) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato con opere e costruzioni sotterranee;
- 4) lottizzazioni, apertura al pubblico transito di strade ed aree private;
- 5) coloriture, decorazioni, restauri, modifiche, aggiunte e rifacimenti totali e parziali di intonaci su i prospetti esterni degli edifici siano essi affacciati su

- strade, piazze, o aree pubbliche, siano prospicienti su aree private di qualsivoglia uso e destinazione ;
- 6) collocamento, rimozione o modifica di insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, lumi, memorie, monumenti, statue e pezzi d'arte, situati in luoghi pubblici o comunque esposti alla vista del pubblico;
 - 7) apposizioni di tende o tettoie aggettanti sullo spazio pubblico;
 - 8) costruzioni funerarie di ogni tipo;
 - 9) eseguire ogni lavoro interessante la fognatura domestica, l' approvvigionamento idrico ed elettrico per quel che concerne gli allacciamenti alle reti esterne;
 - 10) eseguire impianti e servizi pubblici e privati;
 - 11) eseguire da parte dei privati, opere su aree demaniali.

Non è richiesta invece la suddetta autorizzazione per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati a norma di legge di interesse artistico o storico:

- 1) eliminazione, restauri o rifacimenti totali di acquai e camini esterni;
- 2) demolizione e ricostruzione parziale o totale di pavimenti, solai, volte, soffiature, vespai, intonaci, tinteggiature, tramezzi e divisioni interne, apertura, chiusura o modifica di luci di porte interne all' edificio;
- 1) – consolidamento di muri in pietra o in mattoni e rettifica di pareti interne degli immobili;
- 2) – spurgo, sostituzione o restauro di doccionate, fogne interne, pozzetti e fosse settiche o biologiche esistenti;
- 3) – impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori o montacarichi ed opere inerenti, salva l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici.

Per le opere che fossero ordinate dall'Autorità Giudiziaria basterà la semplice denuncia al Sindaco prima di intraprendere i lavori.

Art. 1 bis – CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

__ La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Il contributo non è dovuto per le opere da realizzare che rientrano nell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n° 10.

Art. 2 – RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che “le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali” , per quanto non specificamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Art. 3 – RICHIESTE DI CONCESSIONE

__Coloro che intendono eseguire le opere di cui al precedente articolo 1 dovranno presentare al Sindaco la relativa domanda di autorizzazione in carta da bollo,

obbligandosi ad osservare le norme particolari stabilite dal presente regolamento e dai T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n°1263.

La domanda di autorizzazione dovrà contenere l'elezione di domicilio legale di tutti i firmatari, il nome del costruttore e dell'assistente debitamente abilitati o la dichiarazione che si intende eseguire i lavori in economia ed il nome dell'assistente debitamente abilitato prescelto.

In detta domanda dovrà risultare esplicitamente la obbligazione all'osservanza di tutte le formalità richieste dalle disposizioni regolamentari del Comune, e l'obbligo di denunciare entro gli otto giorni successivi, eventuali cambiamenti del direttore dei lavori, del costruttore, o dell'assistente, riconoscendo in casi di inadempienza il decadimento di ufficio dell'autorizzazione richiesta.

La domanda di autorizzazione deve essere corredata di 5 copie del progetto se trattasi di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e riattamenti di edifici destinati uso di abitazione o stabilimenti industriali di qualsiasi genere, cinematografici, teatri, officine, uffici, esercizi pubblici, negozi, magazzini, depositi, autorimesse etc. (opere soggette alla preventiva approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco) indicando inoltre nei progetti di fabbricati industriali, commerciali, agricoli o con destinazione speciale, l'uso dei singoli locali specificando la natura delle lavorazioni e dei depositi; e di 4 esemplari negli altri casi indicati nel precedente articolo 1.

I progetti devono essere firmati, oltre che dal richiedente, anche dal tecnico progettista che deve essere iscritto all'Albo professionale, e dall'Impresario costruttore:

Uno dei cinque esemplari dei progetti, relativi alle opere sopra indicate, sarà subito inviato dal Comune al Comando del Corpo dei Vigili del Fuoco della Provincia per la preventiva approvazione (circ. n° 6 del Ministero degli Interni-Direzione Generale Servizi Antincendi del 16.01.49) e tale esemplare viene trattenuto dal predetto Comando per eventuali ispezioni e verifiche:

L'Autorità Comunale provvederà a deliberare sulla presentata domanda dopo l'approvazione, per i casi prescritti dalla legge, da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, della Sezione Urbanistica Regionale, della Soprintendenza ai Monumenti.

Uno degli esemplari del progetto con le prescritte approvazioni verrà dal Comune restituito al richiedente firmato dal Sindaco o da chi per esso e munito di bollo del Comune, unitamente al permesso di esecuzione delle opere nel caso di approvazione; in caso contrario, all'esemplare del progetto che si restituisce verrà unita copia della relativa deliberazione, con la indicazione delle modifiche che devono essere apportate al progetto affinché possa essere successivamente approvato.

Art.4 – PROGETTI DELLE OPERE DA ESEGUIRE

Le richieste di autorizzazione per l'esecuzione dei lavori contemplati dal presente regolamento, nonché quelle per varianti a progetti già approvati, devono comprendere:

- a) domanda al sindaco redatta nei termini precisati all'art. 2 indicante le generalità del richiedente, del Progettista;.....i loro recapiti nel Comune; il genere di lavoro progettato; la località in cui dovrebbe essere eseguito; il sistema di costruzione, gli obblighi al rispetto delle formalità richieste. Nella stessa domanda dovrà essere indicato il Direttore dei Lavori il quale dovrà apporre in calce alla domanda la propria dichiarazione di accettazione dell'incarico;
- b) documento comprovante il titolo di proprietà per i progetti di nuove costruzioni, di ampliamenti di quelle esistenti, di lottizzazione;
- c) documento comprovante l'avvenuta denuncia del progetto agli effetti dell'imposta di Consumo;
- d) relazione tecnica illustrativa contenente la descrizione del progetto nelle sue caratteristiche ambientali, strutturali, funzionali ed architettoniche. Vanno indicati altresì il tipo di zona prevista dallo Strumento Urbanistico nella quale l'immobile è contenuto, e, per i progetti di nuovo edificio, il rapporto tra superficie coperta e superficie disponibile (Ac/Ad) – nella intesa che la superficie del lotto conteggiata per un edificio non potrà ulteriormente essere riutilizzata per il conteggio di un altro eventuale edificio; il rapporto tra il volume da costruire (misurato in metri cubi per pieno dal primo solaio di calpestio fuori terra alla linea di gronda) e la superficie disponibile (V/Ad); nel caso invece di ampliamenti di costruzioni già esistenti i suddetti rapporti saranno calcolati tenendo conto anche dei volumi e superfici esistenti.
- e) Planimetria generale della località nella scala 1/200 od 1/100 estesa per un raggio di non meno di metri 100 intorno all'area interessata dal progetto. In ogni caso detta planimetria dovrà essere compilata in modo da non lasciare dubbi sulla ubicazione dell'opera a costruirsi;
- f) Planimetria in scala 1/200 del lotto edificabile con la indicazione delle quote del terreno e di progetto, delle distanze delle opere di progetto dai confini del lotto e dagli immobili circostanti esistenti; saranno altresì indicati, ove occorrono, pozzi, serbatoi d'acqua, le opere di fognatura ed in genere il sistema di smaltimento delle acque luride e piovane con le dimensioni che si intendono adottare;
- g) Sezione trasversale e longitudinale opportunamente quotate nella scala non inferiore ad 1/500 estesa ai fabbricati che contornano la costruzione progettata con le indicazioni di altezze e dei distacchi progettati ed esistenti dai confini, strade e costruzioni limitrofe;
- h) Piante dei vari piani della costruzione nella scala 1/100 o 1/50 quotando le dimensioni principali, i lati esterni ed interni, lo spessore delle murature e dei tombagni esterni;
- i) Sezioni trasversali e longitudinali nella scala 1/100 od 1/50 con l'indicazione dell'altezza dei piani e del colmo, le sporgenze e l'altezza del suolo dei balconi e di qualunque accessorio che interessi la viabilità;
- j) Prospetti di tutti i fronti della costruzione nella scala 1/100 od 1/50;
- m) Particolari esecutivi più significativi nella scala non superiore ad 1/20;
- n) A richiesta del Sindaco, fotografie della località riportando in linea rossa la sagoma della costruzione progettata;

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro dei fabbricati, saranno indicate in nero le opere preesistenti, in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni o riempimenti.

Secondo la classe e la qualità delle opere edilizie, la compilazione dei progetti e la direzione dei lavori spetta ad Ingegneri, Architetti, Geometri e Periti Edili a ciò rispettivamente autorizzati dalle leggi e Regolamenti in vigore, tenendo presente che i progetti presentati per opere di costruzione o ricostruzione dei fabbricati urbani di più vani dovranno essere compilati da un professionista autorizzato ai sensi della Legge 24/06/23 n° 1395 e relativi regolamenti: si richiamano le norme del R.D. 16/11/39 n° 2229 e Legge n°1086 del 05/11/71.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, devono avere le dimensioni di cm. 21×31.

I progetti incompleti e non redatti con diligenza e cura non saranno presi in esame.

Allorché i disegni presentati non conferiscono elementi sufficienti intorno all'opera cui si riferiscono, dovrà il richiedente presentare ancora quegli altri chiarimenti e disegni che gli saranno richiesti.

Un progetto edilizio su cui la Commissione Edilizia abbia espresso parere sfavorevole non può essere ripresentato alla Commissione stessa per iniziativa dell'interessato se non in caso di varianti che ne giustifichino il riesame.

Art.5 CONCESSIONE DI EDIFICARE

Sulle richieste di concessione sarà data la decisione entro 60 giorni da quella di presentazione della relativa domanda regolarmente corredata da quanto prescritto. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, provvederà quindi a rilasciare all'interessato la concessione richiesta in carta da bollo (circolare 14710/37 n° 8094 del Ministero dei Lavori Pubblici); ad essa deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistata.

Il proprietario non potrà in alcun modo iniziare i lavori senza avere ottenuta la concessione.

La concessione di edificare è inoltre subordinata:

- a) all'applicazione degli articoli della legge sulle misure di salvaguardia da adottarsi quando sia in approvazione presso gli Organi competenti lo Strumento Urbanistico comunale;
- b) Alla presentazione al Sindaco, da parte dell'impresario costruttore, della ricevuta di avvenuta presentazione al Genio Civile della Provincia della relazione dei calcoli statici e relativi grafici ai sensi della legge 1086 del 05/11/71;

- c) Al versamento del contributo alla Cassa Previdenziale Ingegneri o Architetti (Legge 04/04/58 n°179 e relativo Reg. d'attuazione di cui al D.P. 31/03/61 n°521) per i progetti firmati da ingegneri o architetti;
- d) Alla esistenza nell'ambito delle zone residenziali o industriali, delle opere di urbanizzazione primarie o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo biennio; all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione; per quest'ultimo caso, il proprietario dovrà versare al Comune, mediante apposito libretto di risparmio fruttifero una somma commisurata al costo presumibile delle opere, e vincolata alla realizzazione di queste ultime.

Scaduti i 60 giorni, la concessione si intende non accordata. Dell'avvenuta concessione di edificare viene data notizia al pubblico per 15 giorni consecutivi a decorrere dal primo giorno festivo successivo con l'affissione all'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. Chiunque vi abbia interesse può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi atti progettuali.

La concessione non può avere validità superiore ad un anno.

La concessione è rilasciata in ogni caso, sotto riserva dei diritti terzi ed entro i limiti e sotto l'osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La copia dei disegni vidimata dal Sindaco ed il relativo permesso di costruzione devono sempre trovarsi sul luogo dei lavori per essere esibiti ad ogni richiesta degli incaricati alla sorveglianza.

Un altro esemplare sarà trattenuto dal Comune nei suoi archivi per compiere a tempo opportuno quei raffronti con l'opera eseguita che reputerà utile.

Il costruttore dovrà presentare al genio Civile della Provincia relazioni e calcoli della struttura in cemento armato, nel caso trattasi di fabbricati con ossatura di cemento armato, ai sensi della legge n°1086 del 051171. Dovrà inoltre dare comunicazione al Sindaco della data di inizio dei lavori.

Art.6 – TITOLARITA' E RESPONSABILITA'

Il proprietario titolare della licenza, l'assuntore dei lavori, il direttore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni osservanza delle leggi e regolamenti, e delle modalità esecutive prescritte nella licenza di costruzione.

La licenza di costruzione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata. In caso di trapasso dell'immobile, gli eredi, cessionari o aventi causa devono chiedere la

variazione dell'intestazione al Sindaco, che accertata la legittimità e validità della richiesta, provvederà a rilasciare una nuova licenza.

Art.7 – VARIANTI

Le opere autorizzate devono essere eseguite in conformità del progetto approvato. Nessuna variante, anche se di carattere meramente strutturale, potrà essere fatta senza avere ottenuto nuovo assenso previa presentazione della relativa nuova domanda. Sarà pure vietato di eseguire soltanto in parte le opere approvate, se l'interessato non ha ottenuto nuova licenza edilizia.

I lavori che verranno autorizzati dovranno essere ultimati nel termine assegnato per la validità e l'efficacia della licenza inerente alle opere originarie (art.5).

Art.8 – DECADENZA E NULLITA' DELLA CONCESSIONE DI EDIFICARE

La concessione decade quando i lavori non sono iniziati entro 12 mesi dal rilascio della concessione di edificare o quando i lavori stessi non sono ultimati nel termine stabilito di tre anni. Per ottenere una nuova concessione, il concessionario deve presentare istanza diretta in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata, salvo il caso di sospensione dovuta a provvedimenti giudiziari.

La concessione è automaticamente nulla e priva di valore giuridico quando:

- a) risulta ottenuta in base a disegni alterati e non rispondenti al vero;
- b) non sono rispettate le norme di legge e di regolamento vigente;
- c) non sono osservate le condizioni prescritte nella licenza;
- d) sono state apportate all'opera varianti arbitrarie anche se le varianti stesse siano di mero carattere strutturale;
- e) 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 la prescritta comunicazione al Comune.

In quest'ultimo caso le opere dovranno essere immediatamente sospese e potranno essere riprese dopo la nomina di un nuovo Direttore dei Lavori.

Qualora l'opera non potesse completarsi secondo il progetto approvato e rimanesse sospesa, nel termine massimo di tre mesi dalla sospensione dei lavori, le parti eseguite devono essere sistemate in modo da non presentare inconvenienti per la stabilità, per l'estetica, per l'igiene, per la viabilità e quindi essere uniformate alle prescrizioni che verranno in proposito emanate dal Sindaco.

Art.9 – INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI. PROVE DEI MATERIALI. TABELLE INDICATRICI DI CANTIERE

Prima di iniziare i lavori di costruzione che debbono sorgere a confine di vie ed altri spazi pubblici, si dovrà chiedere all’Autorità Comunale la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti e delle quote di livello, cui le costruzioni vanno riferite e disposte. Tale determinazione è fatta a spese dell’interessato, il quale potrà essere richiesto di fornire a scopo personale e mezzi d’opera, e risulterà da apposito verbale da redigere in doppia copia debitamente firmato dall’interessato e dal rappresentante l’Autorità Comunale.

L’impresario costruttore, da parte sua, prima di iniziare i le opere in conglomerato cementizio semplice o armato che fanno parte della costruzione (solette, solai misti, pilastri, travi, terrazze, balconi etc.) dovrà sottoporre un campione dei vari materiali (cemento, ferro, ed eventualmente anche materiale inerte) alle prescritte prove presso un laboratorio ufficiale.

Detto campione dovrà essere prelevato dal tecnico dell’Impresa dalle forniture esistenti in cantiere in contraddittorio con il Direttore dei Lavori.

Le prove dovranno essere ripetute per ogni fornitura di materiale. Dovrà inoltre l’Impresa, a lavoro iniziato, inviare al predetto laboratorio quattro cubi di calcestruzzo cementizio di cm.16 o di cm.20 di spigolo per essere sottoposti alle prove di cui all’art.13 del R.D. 16/11/39 n°2229 e legge n°1086 del 05/11/71.L’esecuzione dei lavori dovrà procedere in modo regolare attenendosi in modo scrupoloso al progetto approvato dall’Autorità Comunale secondo le modalità esecutive che potranno essere fissate con la licenza di costruzione e seguendo le norme di buona costruzione di cui all’art.82 e di prevenzione dei pericoli di incendio di cui all’art.81.

A lavori ultimati, il proprietario ne darà comunicazione al Comune e dovrà fare eseguire da un ingegnere iscritto all’albo e particolarmente competente, il collaudo delle opere in conglomerato cementizio semplice o armato che fanno parte della costruzione, da inviarsi al Genio Civile ai sensi della n°1086 del05/11/71.

Il proprietario dovrà inoltre richiedere al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, il collaudo per le costruzioni indicate nell’art.11, il cui certificato dovrà essere presentato al Sindaco per ottenere il permesso di abitabilità o di esercizio. Anche l’Autorità Comunale dovrà richiedere al predetto Comando il “Certificato Prevenzione Incendi” come indicato dall’art.9.

Nei cantieri dei nuovi fabbricati in costruzione e di quelli nei quali si eseguono importanti restauri deve essere affissa in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile nella quale sia indicato:

- 1) il nome del proprietario e della Pubblica Amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;

- 3) il nome e il cognome dell'Impresario cui è affidata la costruzione;
- 4) il numero e la data di rilascio della licenza edilizia.

Art.10 – RESPONSABILITA' – INADEMPIENZA ALLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Il costruttore ed il tecnico che assume la direzione dei lavori di costruzione, ricostruzione e demolizione di edifici ed opere edilizie in genere saranno, con il proprietario, responsabili della buona e regolare esecuzione delle opere che dovranno rispondere in tutto alla autorizzazione ottenuta.

Art.11 – UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

Nessun edificio destinato ad uso di abitazione od anche di laboratorio, officina, stabilimento, ufficio, esercizio pubblico, autorimessa, etc. di nuova costruzione oppure modificato o riparato può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che il Sindaco accordi il permesso di abitabilità o di esercizio. Tale permesso potrà essere concesso solamente su conforme parere scritto dall'Ufficiale sanitario (art.220 e 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27/07/34 n°1265), nonché in base alla licenza d'uso della costruzione relativa alle opere o parti di queste in conglomerato cementizio (solette, travi, pilastri, balconi, etc) rilasciata dal Genio Civile.

Inoltre le costruzioni civili di altezza superiore ai 24 metri in gronda e tutte le costruzioni industriali, commerciali e di carattere speciale sono soggette, ai fini della sicurezza contro il pericolo di incendio, al collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e che il proprietario deve aver cura di richiedere in tempo affinché il Sindaco possa concedere il permesso di abitazione o di esercizio (circolare n°6 del Ministero degli Interni- Divisione Generale Servizi Antincendi del 16/01/49 n° Sc/19306).

L'Autorità Comunale, d'altra parte, prima di rilasciare il permesso di abitazione o di esercizio delle nuove costruzioni civili non comprese nel comma precedente, deve richiedere il prescritto nulla osta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, il quale, dopo avere controllato se sono state ottemperate le prescrizioni di cui all'art.81 rilascerà un apposito "certificato" con le prescrizioni da osservare e le condizioni di esercizio, senza il quale il Sindaco non potrà concedere il relativo permesso di abitazione o di esercizio.

CAPO II – LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Art.12 – DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

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

Il progetto, che dovrà essere redatto da Ingegneri o Architetti iscritti ai relativi albi professionali, si compone di :

- 1) estratto autentico di mappa rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione dalla località;
- 2) documento comprovante il titolo di proprietà;
- 3) relazione illustrativa;
- 4) stralcio dello strumento urbanistico vigente per la zona interessata dalla lottizzazione;
- 5) planimetria generale in scala non inferiore a 1/1000 con l'indicazione dei lotti e della destinazione di essi, degli impianti generali e dei servizi, della rete stradale veicolare e pedonale, delle aree a verde pubblico e di tutte le altre eventuali aree destinate ad uso pubblico;
- 6) tabella normativa indicante per singolo lotto l'indice di copertura (mq/mq), l'indice di fabbricabilità o densità fondiaria (mc/mq), i distacchi minimi delle fronti dai confini del lotto, da altri corpi di fabbrica e dai fili e dagli assi di strada esistenti e di progetto. Vanno altresì indicati gli indici di copertura e di fabbricabilità riferiti alle somme delle superfici e dei volumi previsti nella lottizzazione;
- 7) planovolumetria generale nella stessa scala della planimetria generale;
- 8) particolari di arredi ed accessori necessari e previsti per la sistemazione degli spazi esterni;
- 9) schemi planimetrici ed altimetrici di tutte le reti di servizio (acqua, energia elettrica, rete fognante, etc);
- 10) almeno due profili generali nella scala 1/500;
- 11) schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Art.13 – CONTENUTO DELLA CONVENZIONE

La convenzione deve contenere:

- a) l'impegno dei proprietari a cedere gratuitamente al Comune le aree occorrenti all'urbanizzazione primaria (secondo l'art.4 della legge 29/09/64 n°847) e di una quota, rapportata alle caratteristiche dell'insediamento progettato, delle aree occorrenti per l'urbanizzazione secondaria;
- b) l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere occorrenti per l'urbanizzazione secondaria rapportata alle caratteristiche dell'insediamento progettato;
- c) il termine per l'esecuzione dei lavori, in ogni caso non superiore ai dieci anni dalla stipula della convenzione;

- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione un deposito in liquido o con polizza fideiussoria presso il Tesoriere Comunale pari ad un terzo dell'importo previsto delle opere di urbanizzazione primaria e della quota parte a carico delle opere di urbanizzazione secondaria;
- e) l'impegno ad eseguire a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria e le opere di allacciamento;

Art.14 – ONERI SOSTITUTIVI

La cessione delle aree occorrenti all'urbanizzazione secondaria può in tutto o in parte, nei soli casi nei quali detta cessione dia luogo ad inconvenienti, essere sostituita dal pagamento al Comune di una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse.

La quota di aree per l'urbanizzazione secondaria da cedere al Comune può, inoltre, essere costituita dall'intera area di una sola o di alcuna di tali opere, sempre che tale area risulti almeno equivalente alla somma delle singole quote di aree relative a tutte le opere.

Art.15 – RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE

Il Sindaco, ricevuto il progetto di lottizzazione con la proposta di convenzione, lo sottopone al Consiglio Comunale per l'approvazione, ed inoltre, anche in pendenza dell'approvazione della delibera di adozione da parte della Giunta Prov. Amm. Richiesta di nulla osta alla competente Autorità.

Ottenuto il nulla osta, si dà luogo alla convenzione tra proprietari e Comune; tale convenzione, resa esecutoria dal Prefetto, viene registrata e trascritta a cura dei proprietari. Quindi, il Sindaco rilascia l'autorizzazione a lottizzare.

Le autorizzazioni a costruire, relative agli edifici ed alle opere previste nella lottizzazione, vengono di seguito rilasciate singolarmente secondo la normale procedura.

Art.16 – INADEMPIENZA – LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO

Quando al termine del periodo concesso per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione queste risultino non eseguite o eseguite per una quota inferiore all'ottanta per cento del totale, i proprietari perdono il diritto alla restituzione della cauzione; il Comune (salvo eventuale recupero delle maggiori spese) dovrà provvedere con la citata cauzione alla esecuzione d'ufficio delle opere ineseuite o incomplete.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree edificabili esistenti nelle singole zone a presentare entro il termine dei sei mesi dalla notifica

dell'invito un progetto di lottizzazione delle aree stesse e la relativa proposta di convenzione. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

IL progetto di lottizzazione approvato con le modificazioni che l'Autorità Comunale abbia ritenuto di apportare è notificato ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettino. Ove manchi tale accettazione, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree.

Art.17 – SVINCOLO DELLA CAUZIONE

I proprietari potranno ritirare il 50% della cauzione su autorizzazione del Sindaco a seguito di collaudo favorevole su almeno il 75% delle opere convenzionate. Il restante 50% potrà essere ritirato sempre su autorizzazione del Sindaco dopo il collaudo finale delle opere.

Il collaudo delle opere convenzionate avviene a cura e spese del Comune.

CAPO III – COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art.18 – FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si compone di membri:

- membri permanenti di diritto:
 - 1) il Sindaco o un Assessore suo delegato o Consigliere Comunale delegato dal Sindaco, che la presiede;
 - 2) Assessore Comunale ai Lavori Pubblici;
 - 3) Ufficiale Sanitario;
 - 4) Comandante del corpo Provinciale dei VV.FF. o da un suo delegato;
- membri elettivi
 - 5) Due tecnici qualificati di cui uno almeno architetto o ingegnere, designati dal Consiglio Comunale;
 - 6) Da altre persone, residenti nel Comune, designate dal Consiglio Comunale, particolarmente esperte dei problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali, comunque viene assicurata la rappresentanza dei gruppi della minoranza.

Partecipa alle adunanze il tecnico comunale senza diritto di voto con funzioni di relatore. Ove esso non esista, la funzione di relatore è assegnata volta per volta dal Presidente ad uno dei commissari elettivi.

I commissari di cui ai numeri 5 e 6 durano in carica due anni e sono rieleggibili;

Qualora uno dei membri cessasse dall'Ufficio, il Consiglio Comunale provvederà alla sua sostituzione durante il biennio ed il nuovo nominato rimarrà in carica fino al compimento medesimo.

Funzionerà da segretario della Commissione il Segretario Comunale o un suo delegato, senza aver diritto al voto.

Saranno considerati dimissionari quei membri che, senza giustificato motivo, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive.

Art.19 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione è convocata di regola una volta al mese ed ogni volta che il Sindaco lo crede opportuno.

Le deliberazioni non saranno valide se alla adunanza non saranno presenti almeno cinque dei componenti la Commissione ed almeno un tecnico.

A parità di voti prevale quello del Sindaco, che presiede la Commissione stessa.

Se qualcuno dei membri della Commissione sia autore di un progetto sottoposto all'esame della medesima, o comunque interessato, dovrà astenersi dal prendere parte all'adunanza mentre questa si occupa di tale progetto, e l'osservanza di tale prescrizione deve risultare in verbale.

Il Presidente delega di volta in volta il relatore per ogni singolo progetto.

Dei pareri espressi dalla Commissione verrà steso verbale dal Segretario in apposito registro. I verbali delle singole adunanze saranno controfirmati dal Presidente e dal Segretario.

Il Sindaco può quando lo crede opportuno chiamare a far parte della Commissione, a scopo consultivo e senza diritto al voto, persone particolarmente esperte su progetti posti all'esame della Commissione.

Art.20 – COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è chiamata per dare il suo parere:

- a) sull'interpretazione nonché su eventuali modifiche al presente regolamento;
- b) sui progetti di nuovi fabbricati, di ricostruzioni e di riattamenti importanti di quelli esistenti, sulle lottizzazioni;
- c) sui progetti di cappelle, monumenti, lapidi ed altri ricordi marmorei da collocarsi nei Cimiteri comunali ed in qualunque località del Comune;

d) su tutte quelle opere per cui l'Amministrazione Comunale giudicherà conveniente consultarla.

La Commissione dà il suo parere, tenuto conto della località, sulla ammissibilità o meno dei progetti edilizi presentati e propone all'occorrenza le modificazioni che ravviserà opportune allo scopo di impedire che si eseguano opere indecorose, di danno e di incomodo pubblico, e comunque difformi dagli Strumenti Urbanistici in vigore e dalle norme del presente Regolamento Edilizio.

Art.20 bis

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

In caso negativo nel parere sarà inclusa la dizione "NON RICORRONO GLI ESTREMI DELLA LOTTIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART.28 DELLA LEGGE URBANISTICA VIGENTE".

In caso positivo sarà invece inclusa la dizione "RICORRONO GLI ESTREMI DI LOTTIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART.28 DELLA URBANISTICA VIGENTE", e sarà espresso, quindi, parere contrario al rilascio di singole licenze edilizie.

CAPO IV CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI

URBANISTICI ED EDILIZI

Art.21 – INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice di fabbricabilità territoriale, o densità territoriale, è dato dal rapporto tra il volume delle costruzioni e la superficie complessiva delle relative zone, comunque comprensive di spazi pubblici e privati.

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

Art.22 – RAPPORTO DI COPERTURA

L'indice di copertura è dato dal rapporto tra la superficie dell'edificio e la superficie disponibile del lotto, al netto di strade, piazze, spazi pubblici, verde pubblico ed ogni altra area destinata ad altro uso dagli strumenti urbanistici in vigore anche se tali destinazioni non sono ancora in essere.

Nel computo della superficie coperta sono comprese le proiezioni sul terreno di tutti i corpi chiusi aggettanti dalla linea perimetrale dell'edificio, siano essi ricavati verso spazi pubblici che privati.

Art.23 – INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

L'indice di fabbricabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruito fuori terra dell'edificio e la superficie disponibile del lotto considerata come all'art. prec..

In particolare, il volume costruito fuori terra sarà determinato moltiplicando le superfici coperte misurate come all'art.15 per le altezze relative misurate queste ultime secondo i relativi articoli di regolamento. All'occorrenza, gli edifici composti di parti di diversa altezza saranno divisi in volumi semplici la cui somma rappresenterà il volume totale.

Saranno detratti dal computo i volumi dei porticati, e, per gli edifici su palafitte (terreno libero condominiale o aperto al pubblico) sarà integralmente detratto il volume del piano terreno.

Inoltre, saranno detratti dal computo anche i volumi tecnici strettamente indispensabili, e quelli dei sottotetti, qualora, in quest'ultimo caso, il colmo non superi l'altezza di metri 2,20 da calpestio dell'ultimo solaio.

Le coperture a tetto il cui colmo superi, invece, tale altezza, saranno computate per il volume effettivo.

Art.24 – SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

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

Si distinguono come segue:

- a) **AMPIO CORTILE:** è uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25,00;
- b) **PATIO:** è uno spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio multipiano, con normali libere minime non inferiori a m. 4,00;
- c) **CORTILE:** è 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 $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano;
- d) **CHIOSTRINA:** è uno spazio interno di superficie minima superiore ad $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00.

Art.25 – ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Le altezze degli edifici si misurano dal piano del marciapiede stradale fino alla sommità della gronda, del cornicione attico, mansarda o simili sovrastrutture comprese, ove sussistano, esclusi i volumi tecnici.

Le altezze, comunque, verranno così misurate nei seguenti casi:

- a) VIA IN PENDENZA: l'altezza degli edifici sarà misurata sulla mezzeria della fronte;
- b) EDIFICI CON FRONTI SU STRADA A DIVERSO LIVELLO: l'altezza dovrà essere riferita alla strada di quota inferiore;
- c) EDIFICI A VALLE DI STRADE E SU TERRENO IN PENDENZA: l'altezza verrà misurata nella mezzeria del fronte a valle e più alto.

Art.26 – LARGHEZZA DELLA STRADA E DELLO SPAZIO PUBBLICO

La larghezza media della via o dello spazio pubblico si determina come media aritmetica delle misure prese sulle normali ai due estremi del prospetto del fabbricato. Quando il prospetto venga a trovarsi di fronte allo sbocco di una via, le misure di cui sopra, saranno ricavate fino alla congiungente degli spigoli dei fabbricati contrapposti.

Alla larghezza media calcolata come sopra, potrà essere aggiunto l'arretramento del fabbricato dal ciglio stradale, ma non l'eventuale arretramento del fabbricato fronteggiante.

Art.27 – ALTEZZA DEGLI EDIFICI CON FRONTI SU STRADE E PIAZZE

Quando l'edificio prospetta in parte su strada ed in parte su slargo o piazza, l'altezza massima sarà uguale a quella relativa alla larghezza della strada se la parte fronteggiante lo slargo o piazza ha una lunghezza inferiore ad $1/3$ di quella totale; sarà invece la media di quella relativa alla larghezza della strada e dello slargo o piazza negli altri casi.

Qualora la larghezza stradale non permetta l'utilizzazione massima di zona indicata dalle norme è consentito, nei limiti fissati al CAPO 14 l'arretramento dell'edificio dal filo stradale di quanto occorre per raggiungere la larghezza stradale necessaria, purché non si tenga conto dell'eventuale o già avvenuto arretramento del fabbricato fronteggiante.

In tale caso gli edifici potranno elevarsi fino ai massimi prescritti per la zona, salva restando l'osservanza di ogni altra prescrizione.

Art.28 – COSTRUZIONI ARRETRATE DAL FILO STRADALE

Il proprietario che intende arretrare la linea delle sue costruzioni dal filo stradale per tutta la larghezza del prospetto sulla strada o spazio pubblico, può essere autorizzato all'arretramento e ad elevare il fabbricato fino alla altezza consentita dalla raggiunta larghezza stradale qualora la profondità dell'arretramento sia di almeno metri 3,00 in corrispondenza del piano stradale o del solaio di copertura del primo piano in elevazione e di metri 2,00 se in corrispondenza dell'ultimo piano.

L'arretramento avrà inizio a partire dal solaio di copertura del primo piano in elevazione quando l'edificio prospetta su strade larghe fino a metri 10,00 e avrà inizio dal piano stradale quando l'edificio prospetti su strade larghe più di metri 10,00.

In corrispondenza dell'ultimo piano gli arretramenti non sono cumulabili ai sensi della determinazione dell'altezza relativa alla larghezza stradale.

In ogni caso è consentito un ulteriore arretramento all'ultimo piano che non sia inferiore ai metri 2,00.

L'area lasciata libera rimane di uso pubblico. In tal caso il proprietario dovrà fare tutte quelle opere che l'Autorità Comunale, su parere della Commissione Edilizia, riterrà necessarie per il decoro dello spazio dismesso a suolo pubblico.

Art.29 – EDIFICIO PROSPETTANTE SU TERRENO A RIPIANI

Qualora l'edificio prospetti su terreno sistemato a ripiani, questi devono avere la larghezza ed il fronte dell'edificio deve costruirsi a distanza non minore dell'altezza del ripiano stesso.

Art.30 – ALTEZZA MINIMA DEI FABBRICATI

Le altezze minime dei fabbricati dovranno essere conformi a quelle stabilite dai piani di lottizzazione approvati dall'Autorità Comunale.

Nei casi che riguardano progetti di opere in aderenza a edifici contigui la stessa Autorità potrà richiedere il raggiungimento di un'altezza minima, tale da evitare disarmonie gravi quali potrebbero derivare dalla diversa elevazione di edifici contigui e dalla presenza di muri ciechi, ovvero per ragioni di ambientamento e di rispetto di edifici monumentali.

Art.31 – DISTACCHI TRA FABBRICATI E CORPI DI FABBRICA

Il distacco tra due fabbricati o tra corpi di fabbrica dello stesso fabbricato è la distanza misurata dal piano orizzontale che intercorre tra le proiezioni dei corpi più sporgenti.

Art.32 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER EDIFICI PUBBLICI

Il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, della Sezione Urbanistica Regionale e della Soprintendenza ai Monumenti, può concedere che, salve in ogni caso le osservanze degli indici caratteristici di zona indicati nello strumento urbanistico in vigore e quanto disposto nel Regolamento d'Igiene, le costruzioni da adibirsi ad uso pubblico e contenute nelle zone di uso pubblico individuate nello strumento urbanistico in vigore, possano redigersi in deroga alle disposizioni riguardanti le altezze massime ed i distacchi minimi fissati per la zona, nel rispetto comunque della Legislazione Urbanistica vigente e dell'art.3 della legge 21/12/55 n°1357.

Art.33 – DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CIGLI STRADALI

Le costruzioni ammesse al di fuori delle zone residenziali e produttive individuate nello strumento urbanistico in vigore, dovranno sorgere ad una distanza minima dai cigli stradali di:

- a) metri 60,00 per le autostrade, i raccordi autostradali, le superstrade e le aste di raccordo tra rete ordinaria e rete autostradale;
- b) metri 40,00 per le strade di grande comunicazione ed a traffico elevato;
- c) metri 30,00 per le strade di media importanza;
- d) metri 20,00 per tutte le altre strade pubbliche.

Per la classifica delle strade pubbliche nelle categorie sopra citate, valgono le indicazioni riportate nel D.M. del 01/04/68.

Qualsiasi tipo di costruzione dovrà distare almeno metri 5,00 dalla linea di ferro più vicina, anche nel caso di linee dismesse dalle Ferrovie dello Stato.

Non è consentito l'ampliamento degli edifici non rispondenti alle norme del presente articolo, salvo per quelle parti che si vengano a trovare oltre le distanze prescritte.

Art.34 – AREE SOGGETTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

Oltre alle aree soggette a vincolo di inedificabilità per le norme contenute negli strumenti urbanistici in vigore e di altre leggi vigenti, saranno soggette allo stesso vincolo le aree che per effetto delle disposizioni del precedente art.4/d devono essere lasciate scoperte nella voluta proporzione con l'area disponibile e con la volumetria dei fabbricati.

Tale vincolo permane anche nel caso di trasferimento dalle proprietà della consistenza edilizia delle costruzioni cui il vincolo si riferisce. Del vincolo di cui sopra non potranno in alcun caso avvalersi i proprietari confinanti al fine del computo dei cortili di loro pertinenza:

Le aree vincolate saranno debitamente catalogate dalle Autorità Comunali per i necessari rapporti in sede di esame dei progetti.

CAPO V – CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI

Art.35 – VINCOLI DEL PIANO TERRENO

Non sono ammessi alloggi al piano terreno. A tale scopo il calpestio del piano abitabile più basso sarà posto almeno alla quota di m. 1,00 rispetto alla quota del marciapiede perimetrale.

In caso di edifici in pendenza, tali misure vanno verificate al centro della fronte a valle di ogni alloggio con l'ulteriore condizione che abbia nella fronte a monte i davanzali delle finestre che non siano mai a meno di m. 1,50 dal sottostante marciapiede.

L'altezza del piano terreno dovrà essere stabilita in relazione alla destinazione prevista. In corrispondenza di passaggi pubblici ivi compreso l'androne di ingresso alla scala l'altezza minima netta non potrà essere inferiore a m. 2,20.

Salvo gli ingressi, le autorimesse e i negozi, i locali di piano terreno dovranno avere accesso dall'interno.

Fanno eccezione a tale norma gli alloggi delle case a schiera dotati di ortogiardino.

Può essere inoltre ammessa, in relazione a particolari situazioni ambientali, la costruzione di alloggi a piano rialzato in edifici con non più di tre piani abitabili. In tal caso i davanzali delle finestre del piano abitabile più basso dovranno essere almeno a m. 2,00 dal livello del marciapiede perimetrale; Quest'altezza dovrà essere ridotta a metri 1,60 se l'alloggio sarà fornito di giardino antistante della profondità minima di metri 5.

Non sono ammessi vespai sottostanti a pavimenti di locali abitati.

Art.36 - SCALE

Le scale comuni negli edifici di abitazione saranno costituite in genere da rampe rettilinee e saranno contenute in vani coperti e chiusi. Dal vano scala dovrà essere assicurato l'accesso alle coperture.

Negli edifici con non più di due piani abitabili le scale dovranno essere illuminate direttamente da finestre aperte su parete esterna. Negli altri casi è consentito l'impiego di scale prive di finestre direttamente praticate sulla parete esterna, purché ne siano assicurate l'illuminazione e la ventilazione naturale.

Le rampe dovranno avere una larghezza utile di cm. 120 e parapetti dell'altezza minima di cm.90; per le rampe interne delle case a schiera è consentita una larghezza minima di cm.100.

Per le case multipiane, la profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di cm. 120; quella dei pianerottoli di arrivo di cm. 130.

Le alzate dei gradini non potranno avere altezza superiore a cm. 17,5

Art.37 – LE SOVRASTRUTTURE

__In generale le sovrastrutture e le installazioni al piano di copertura (come uscite di vani scala, vani ascensori, cabine idriche, stenditoi, eventuali locali accessori, uscite di fumo e altre canalizzazioni, antenne TV) dovranno essere risolte nell'ambito di volumi di involucri unitari, che si presentino tali anche alla visione dall'alto.

Art.38 – COPERTURA A TETTO

Le pendenze delle falde di tetto risponderanno alle caratteristiche del materiale impiegato e alle condizioni climatiche. Comunque non si dovrà scendere al di sotto dei seguenti valori:

coppi a canali, lastre in lavagna	40%
tegole piane e coppi e tegole composte	35%
tegole piane e altri tipi simili	30%
lastre continue in lamiera grecata e simili	5%

L'inclinazione delle falde non sarà mai rivolta verso l'interno del fabbricato e gli impluvi dovranno essere tutti portati all'esterno.

Le falde dovranno sporgere adeguatamente da tutte le murature esterne.

Non è ammesso l'impiego di strati impermeabilizzati di asfalto, bitume o materiale equivalente sul piano di appoggio del manto di tegole.

Non è ammessa la realizzazione del manto di copertura delle falde con lastricati, lastronati, piastrelle e materiali analoghi che costituiscono superficie richiedente una sottostante impermeabilizzazione.

L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante apposito torrino o botola stagna comunicante con il vano scala.

Art.39 – COPERTURA A TERRAZZO

Il solaio di copertura, qualora non si adottino soluzioni con adeguata intercapedine e contro solaio interno, dovrà presentare un coefficiente di isolamento termico non inferiore a $R = 1,3$.

L'impermeabilizzazione del solaio di copertura sarà realizzata con doppia stratificazione di asfalto o altri sistemi collaudati dalla esperienza e tali da dare una garanzia almeno decennale.

Sarà posta particolare cura al fine di evitare la possibilità di fratture o fessurazioni dei manti impermeabili, in particolar luogo i parapetti attorno ai torrini, sulle cornici in aggetto e sui bordi tra cornici e parapetti, assicurando l'indipendenza del manto dal sottostante solaio e consentendo al manto possibilità di dilatazione termica.

Saranno del pari impermeabilizzati e muniti di scarichi delle acque piovane i pavimenti dei locali adibiti a cabine idriche e lavatoi.

La pendenza del manto di copertura non sarà mai inferiore al 2%. E' escluso l'impiego di campigiane per la pavimentazione di terrazze praticabili.

Qualora tale pavimentazione sia realizzata da lastronato, si impiegherà cemento retinato e saranno previsti giunti adeguati a loro volta sigillati da materiale impermeabilizzato.

Al fine di impedire eventuali slittamenti tra solaio e manto di copertura ed assicurare un corretto smaltimento delle acque, la pavimentazione delle terrazze, anche in assenza di parapetto pieno, sarà contenuta verso l'esterno da un risalto di cemento, solidale con il solaio sottostante, impermeabilizzato con risvolto di asfalto da 8 mm. e provvisto di adeguato solino e copertina. Nel caso di parapetto pieno il suddetto risvolto avrà un'altezza di almeno 20 cm..

Art.40 – SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

Lo smaltimento delle acque piovane sarà sempre assicurato da pluviali esterne al perimetro del fabbricato, secondo i disposti dell'art.

Nel caso di copertura a tetto, la grondaia sarà esterna ed in vista; sarà inoltre realizzata in materiale metallico non soggetto a deterioramento da parte degli agenti atmosferici (lamiera zincata, etc)

Nel caso di copertura a terrazza, le acque saranno convogliate mediante le prescritte pendenze verso i bocchettoni corrispondenti ai pluviali, con l'esclusione di grondaie incamerate nella pavimentazione o nel cornicione.

Art.41 – RINGHIERE

Le ringhiere di qualunque tipo avranno altezza minima di m.1,05 da misurarsi in corrispondenza della quota più alta del pavimento. Le maglie delle ringhiere avranno distanza massima di cm.12.

Le ringhiere dovranno presentare adeguati requisiti di stabilità, sicurezza e robustezza e, se in ferro, risultare di peso non inferiore a Kg. 16 per metro quadrato. Tale peso potrà essere inferiore nel caso di adozione di profili scatolari.

L'elemento orizzontale di base del telaio della ringhiera dovrà distare dal pavimento non meno di 5 e non più di 8 cm.. Nel caso di ringhiere poste all'esterno del bordo del balcone, la loro distanza dal bordo stesso dovrà essere compresa tra 3 e 5 cm..

Art.42 – BALCONI, PENSILINE E AGGETTI

Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoio su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile. Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti ed alle pareti del fabbricato, e da evitare scolature laterali nei punti di attacco della parete.

Il piano di calpesti dei balconi dovrà essere a quota inferiore di almeno cm. 5 rispetto al pavimento dell'ambiente interno adiacente.

Art.43 – PARAPETTI DI FINESTRE

Salvo casi speciali dettati da esigenze architettoniche e con la salvaguardia di tutte le esigenze di sicurezza, i parapetti in muratura delle finestre dovranno avere l'altezza minima di m.1,05 e saranno costituiti almeno da una parete esterna e da una parantina interna in laterizi forati con interposta camera d'aria.

Art.44 – VESPAI E SOLAI A PIANO TERRA

I Piani destinati agli alloggi saranno sempre su solaio distaccato dal suolo; lo spazio tra solaio e terreno sarà opportunamente aerato con griglie di adeguata dimensione. L'uso dei vespai è consentito esclusivamente sotto il calpestio di locali non abitabili purché ne sia garantita la difesa di infiltrazioni di acqua o per la natura particolarmente umida del terreno o per l'elevato livello della quota massima di falda freatica.

Art.45 - UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti dall'art.24 come ampio cortile o patio possono affacciarsi ambienti a qualunque destinazione.

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

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali. L'uso dei parcheggi in cortili è consentito previo nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. I muri di recinzione nel cortile saranno del tutto traforati o traslucidi, e di altezza non superiore a metri 2,80.

Negli spazi interni definiti come chiostrina possono affacciare solo disimpegni verticali e orizzontali. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art.46 – IMPIANTO IDRAULICO-SANITARIO

L'approvvigionamento di acqua potabile sarà assicurato solo mediante allacciamento alla rete idrica cittadina. Gli allacciamenti alla fognatura pubblica dovranno essere dotati di pozzetti accessibili in quantità sufficiente ad assicurare l'ispezione di tutto il condotto. Essi saranno situati all'esterno dell'area coperta dell'edificio.

Art.47 – SOLEGGIAMENTO

Per il soleggiamento dei fabbricati non sono prescritti orientamenti preferenziali.

Per quanto riguarda il soleggiamento del singolo alloggio sarà necessario che almeno il 50% degli ambienti abitabili possa godere del soleggiamento invernale e che negli altri ambienti siano ridotte al minimo le superfici perpetuamente in ombra.

Tali condizioni dovranno essere verificate con particolare attenzione nei fabbricati con più di due alloggi a piano.

Art.48 – PROTEZIONE TERMICA DELLE COSTRUZIONI

i valori calcolati per la resistenza termica R non dovranno essere inferiori ai seguenti (espressi in mq. H°/Cal.)

- a) - pareti esterne R=1,9
- b) - coperture e solai sopra spazi aperti R=1,2

La tenuta ai fini delle infiltrazioni d'aria delle pareti nel loro complesso (e cioè comprendendo elementi opachi e vetrate) deve essere tale da permettere il mantenimento, in un ambiente delimitato da cinque pareti stagne e dalla parete in esame, di una pressione di 25mm. di colonna d'acqua, con una portata non superiore a 2 mc/h per mq. di parete.

Art.49 – PROTEZIONE ACUSTICA DELLE COSTRUZIONI

Valgono le seguenti norme riguardanti la protezione dai rumori trasmessi dalle pareti esterne, dai solai e dalle pareti divisorie, comuni a due appartamenti, ed il contenimento dei rumori che possono essere prodotti dagli impianti tecnici inseriti nell'edificio.

Il potere fono isolante delle pareti esterne deve essere tale da garantire un isolamento acustico medio verso l'esterno non inferiore a 45 decibel per frequenze tra 100 e 3.000 Hertz.

Le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (scale etc) devono assicurare un isolamento acustico medio di almeno 45 decibel con frequenza tra 100 e 3.000 Hertz.

Per le pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si potrà ammettere un isolamento minimo di 30 decibel con le anzidette frequenze. I solai dovranno assicurare un livello massimo di trasmissione dei rumori di calpestio, misurato con metodi normalizzati, non superiore a 70 decibel per frequenze comprese tra 100 e 3.000 Hertz.

Art.50 – PREVENZIONE DALLA CONDENSAZIONE DEL VAPORE

Per limitare la formazione del vapore d'acqua sui muri ed i solai, si dovrà provvedere a:

- a) installare bocchette di ventilazione obbligatorie al di sopra del gruppo di cottura e del lavello;
- b) ventilare i muri a cassetta provvisti di intercapedine;
- c) favorire il ricambio d'aria tra i locali interni;
- d) adottare in ogni caso per l'interno degli intonaci a malta di calce, escludendo gli intonaci a malta di cemento.

CAPO VI - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Art.51 – DECORO DEGLI EDIFICI

Le facciate delle case e degli edifici in genere, verso vie o spazi pubblici, o comunque da questi visibili, dovranno con speciale riguardo alla loro ubicazione, corrispondere alle esigenze del decoro edile dell'abitato, tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia delle linee ornamentali, quanto ai materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione ed alle tinte.

Art.52 – INTONACATURA DELLE FABBRICHE

Tutti i muri di nuova costruzione compresi i muri di cinta e quelli che si vogliono riparare, devono nella parte prospiciente od in vista di pubblici spazi essere intonacati ad eccezione di quelli che non richiedono l'intonaco per il loro genere di costruzione. I muri di cinta prospicienti le vie pubbliche dovranno avere una conveniente copertura allo scopo di non recare pregiudizio all'incolumità ed all'estetica, ed il piovente inclinato verso l'interno della proprietà per evitare lo stillicidio sulla pubblica via.

Le fronti degli edifici visibili dai luoghi pubblici e separate da intercapedini, sono soggette alle stesse prescrizioni delle facciate direttamente prospicienti sui luoghi pubblici stessi.

Art.53 – COLORITURA DEGLI EDIFICI

Nella coloritura dei fabbricati non potranno usarsi tinte che deturpino l'aspetto dell'abitato, offendono la vista e producono oscurità.

E' inoltre fatto divieto della tinteggiatura parziale di un edificio, quando da essa possa derivare uno sconcio edilizio.

Se un edificio è posseduto da più persone, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce, debbono necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

L'Autorità Comunale, su parere delle Commissione Edilizia, potrà ordinare l'intonaco e il rinnovamento delle tinte di quelle case, nonché dei muri di cinta, che per la loro luridezza fossero causa di deturpamento. A tale scopo il Sindaco farà notificare ai proprietari un'intimazione individuale stabilendo in essa il periodo di tempo per l'esecuzione.

Art.54 – FINIMENTI DEI PROSPETTI

Le decorazioni degli edifici, comprese nell'altezza di metri 3,00 dal suolo non potranno sporgere oltre il filo dell'allineamento più di 4 centimetri. Potrà tuttavia essere permesso dall'Autorità Comunale, su parere della Commissione Edilizia, in casi speciali uno sporto maggiore.

I balconi di sporgenza superiore ai 25 cm. non potranno essere collocati in altezza minore di m. 4,00 sopra il piano del marciapiede rialzato e di m. 4,50 su quello stradale nelle vie con marciapiede a livello e non dovranno sporgere dal filo di fabbricazione più di 1/10 della larghezza della via, con massimo di m. 1,80.

Art.55 – FINESTRE E PERSIANE

Le finestre del piano terreno ad altezza minore di m. 3,00 dal suolo pubblico non potranno essere munite di griglie girevoli all'esterno e non potranno nemmeno essere munite di davanzale e contorno sporgente oltre 4 centimetri.

Quando le persiane dei piani superiori non siano in opera a scorrimento dovranno essere solidamente assicurate in modo da non essere di eventuale pericolo ai passanti.

Art.56 – PORTONI

Le chiusure delle botteghe e delle porte verso il suolo pubblico od aperto al pubblico passaggio dovranno essere stabilite in modo che si aprano verso l'interno e che non diano luogo ad alcun risvolto o sporto fuori della linea del muro di facciata.

Art.57 – INFERRIATE, LAMPADE, TENDE, VETRINE, INSEGNE

E' vietato collocare esteriormente ad altezza minore di m.3,00 dal suolo pubblico inferriate, tende di riverbero, invetriate, persiane o imposte oltre al limite delle aperture.

Potrà essere concesso il collocamento di inferriate fisse e sporgenti ad altezza non minore di m. 2,20 dal suolo purché il rispettivo sporto dal vivo del muro non superi i 20 cm..

E' vietato collocare lampioni fissi nelle piazze, corsi e nelle vie ad altezza inferiore di m. 4,00 dal suolo.

Le lampade le lanterne mobili saranno collocate ad altezza non minore di m.2,20 dal suolo e verranno rimosse appena spente o rialzate ad altezza non minore di m. 4,00.

Sotto i portici l'altezza minima delle lampade, anche fisse, è ridotta a m. 2,20.

Le sporgenze dal vivo del muro non potranno eccedere il metro.

Le tende dei negozi sporgenti sul suolo pubblico dovranno avere il bordo inferiore ad altezza non minore di m. 2,20 dal suolo ed una sporgenza non superiore a m. 1,20 dal vivo del muro.

Le vetrine, le cornici e decorazioni fisse o mobili dei negozi non potranno sporgere dal vivo del muro più di 10 cm. Nelle strade munite di marciapiede a 20 cm. sotto i portici

E' in facoltà dell'Autorità Comunale, su parere della Commissione Edilizia, di ridurre tutte le sporgenze di cui sopra ed anche di vietare tali infissi qualora le esigenze della circolazione, della larghezza delle vie e dei marciapiedi lo richiedano.

Le insegne dovranno essere decorose nella forma e nel contenuto per quanto riguarda sia le iscrizioni, sia le figure, gli stemmi, gli emblemi, etc in esse rappresentati.

Art.58 – CONVOGLIAMENTO E SMALTIMENTO DELLE ACQUE PLUVIALI

Ogni fabbricato deve avere il tetto, prospiciente gli spazi pubblici od aperti al pubblico transito, munito di un canale di gronda di ampiezza sufficiente a ricevere e convogliare le acque pluviali.

Queste, dal suddetto canale, saranno ricevute e condotte con tubi verticali fino al collettore comunale della strada su cui l'edificio prospetta, ed, in mancanza di questo, fino al livello stradale.

In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, per cui ne derivi uno sconcio o grave incomodo ai passanti, il proprietario dovrà al più tardi nella prima giornata rimediarsi provvisoriamente. La stabile riparazione sarà poi da eseguirsi colla maggiore sollecitudine.

Art.58 – LATRINE E TUBI DI SCARICO DI MATERIE LURIDE

Nei fabbricati di nuova costruzione o che vengono restaurati, non si possono disporre lungo le facciate prospicienti le vie pubbliche e private, latrine o condutture di materie luride.

Art.60 – DEMOLIZIONE O RIMOZIONE DI OPERE COSTRUITE SU SUOLO PUBBLICO

Il Comune potrà prescrivere la demolizione, o rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti nello spazio sovrastante, quali gradini, scale, sedili

esterni, paracarri, latrine, aggetti, grondaie eccessive, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte o di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

Quando tali opere siano state costruite abusivamente e tollerate dal Comune, l'Autorità Comunale può ordinare la demolizione o rimozione in qualsiasi momento e senza alcuna limitazione.

Quando invece siano state eseguite per concessione a termine delle leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Autorità Comunale potrà ordinare la demolizione o rimozione quando vi sia ragione di interesse pubblico, ma in occasione di restauri importanti dell'edificio e delle pareti in questione sentita la Soprintendenza ai Monumenti e la Sezione Urbanistica salvo il diritto di eventuali indennità che potessero spettare ai proprietari.

Art.61 – NUMERI CIVICI

Le parti e gli accessi dalle vie, piazze etc all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere, devono essere provvisti di appositi numeri, da indicarsi su targhe di materiale resistente, secondo il tipo già adottato dal Comune per gli altri fabbricati.

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

La numerazione degli accessi, sia esterni che interni, deve essere effettuata in conformità delle norme stabilite dall'Istituto Centrale di Statistica in occasione dell'ultimo censimento della popolazione e alle successive eventuali determinazioni dell'Istituto medesimo.

La spesa per i numeri civici sarà posta 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.

A costruzione ultimata, e comunque prima che possano essere immesse nel fabbricato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere l'indicazione del numero civico.

La domanda deve essere presentata su apposito modello fornito dagli uffici municipali, conforme all'esemplare predisposto dall'Istituto Centrale di Statistica (modello AP/7b per la richiesta di apposizione dei numeri civici).

Art.62 – TABELLE STRADALI

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di far applicare, a cura e spese del Comune, sulle facciate dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura sia pubblici che privati:

- 1) Tabelle con indicazione dei nomi delle vie, piazze, etc, e segnalazioni stradali in genere;
- 2) Le piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche, per i tracciametri e gli idranti;
- 3) Le mensole, i ganci e i tubi per la pubblica illuminazione;
- 4) Gli orologi pubblici;
- 5) I sostegni per la rete aerea elettrica;
- 6) I quadri per la pubblica affissione;
- 7) Ogni altro strumento che occorra per esigenze di pubblico servizio.

Tutti gli indicati apparecchi, ad eccezione dei tubi di cui al numero 3, saranno sempre visibili; essi saranno applicati e mantenuti a spese del Comune o dei concessionari dei pubblici servizi, senza che rechino danno agli edifici o guasto al.... E senza che il proprietario debba sostenere la spesa per la loro rimozione ogni volta che fosse necessaria per migliorare l'edificio stesso.

CAPO VII – NORME IGIENICO-EDILIZIE

Art.63 – IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Non è permesso il gettito di nuove fondazioni di edifici in un terreno già adibito a deposito di immondizie, letame od altro materiale putrido od insalubre. Tale terreno deve essere rimesso preventivamente in condizioni di perfetta igiene.

Se il suolo sul quale si debbono stabilire le fondazioni di un edificio sia umido od esposto all'invasione di acque, per i movimenti della falda sotterranea, si munirà di sufficienti drenaggi, in ogni caso si impiegheranno per i muri di fondazione materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili o con opportune intercapedini.

Art.64 – FONDAZIONI ED OPERE A CONTATTO DEL TERRENO

Possibilmente in ogni fabbricato, ma tassativamente in quelli costruiti in terreni umidi, le fondazioni saranno separate dai muri che sopportano per mezzo di strati impermeabili frapposti.

Il pavimento di ogni locale abitabile, al piano terreno, non cantinato, dovrà essere isolato dal passaggio dell'umidità del suolo a mezzo di vespai ventilati di almeno 50 cm. di altezza e protetti da reti metalliche.

Art.65 – MATERIALI VECCHI

Nelle costruzioni di nuove edifici, nel riattamento di quelli esistenti e nei reinterri non si possono impiegare materiali di demolizione di vecchi pavimenti e vecchi muri salmistrati, come pura terra proveniente da luoghi malsani, o in genere, materiali non ben puliti ed igroscopici.

Art.66 – FOGNATURE

Le canne delle latrine dovranno essere in tubi di ghisa o di grès del diametro di almeno cm.10 ben saldati tra loro ed immessi nei canali della fognatura nera o mista, ove esiste, oppure in un bottino a tenuta fornito di canna di ventilazione e posto in luogo accessibile a pronta e perfetta vuotatura.

Le medesime disposizioni valgono per i tubi di scarico degli acquai, vasche da bagno, lavatoi, etc.. Le suddette tubazioni saranno provviste di canne di ventilazione fino al tetto.

Art.67 – LOCALI ABITABILI

E' vietato costruire ad uso di abitazione permanente, sia diurna che notturne, locali che non siano larghi almeno m. 2,00 e non misurino in pianta almeno mq. 8,00 ed abbiano una cubatura di almeno 25 mc. con tolleranza fino a mq. 4,00, ed una cubatura inferiore a mc. 25 per i locali destinati esclusivamente a cucina. Tutti gli altri ambienti destinati ad abitazione dovranno avere una cubatura di almeno mc. 25 per persona.

Nessun locale che sia in tutto o in parte entro terra potrà servire ad abitazione permanente salvo il disposto degli art.59 e 60 delle Istruzioni Ministeriali sull'Igiene del suolo e dell'abitato emanate dal Ministero dell'Interno (Direzione della Sanità Pubblica) con circolare in data 20/06/1896 n°20900.

Art.68 – ALTEZZE INTERNE DEI LOCALI

L'altezza interna degli ambienti non potrà essere minore di m. 3,20 nel piano terreno e di m. 2,80 nei piani superiori. L'altezza dei negozi non dovrà essere inferiore a m. 3,20. Le altezze di cui sopra saranno misurate dal pavimento al soffitto orizzontale od al di sotto dei travicelli, escluse le travi principali. Per i locali coperti a volta, si prenderà la media fra il piano di imposta e il culmine della volta.

I solai ed i sottotetti a copertura inclinata non potranno essere abitabili se non avranno in ogni punto l'altezza minima di almeno m. 1,75 presso la gronda e di m. 2,80 sulla parete opposta.

I soppalchi saranno permessi solo in locali aventi aria e luce dalla via e dal cortile ed un'altezza non inferiore a m. 5,00.

Art.69 – ARIEGGIAMENTO ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

In ogni ambiente da adibirsi ad abitazione la superficie illuminata delle finestre che si aprono direttamente all'aria libera non dovrà essere inferiore ad un ottavo della superficie del locale.

Quando vi sia una sola finestra, questa dovrà avere una superficie non minore di mq. 1,60.

Art.70 – RIFINITURE INTERNE

E' vietato tappezzare le stanze con carte e stoffe tinte con colori nocivi indicati dall'art.4 del R.D.L. 7 Gennaio 1923 n°76.

E' pure vietato di adoperare detti colori per decorare o colorire gli ambienti, a meno che non siano fissati con smalti e vernici.

Art.71 – LOCALI IGIENICI

Ogni fabbricato destinato ad abitazione dovrà essere munito su ogni piano di latrine convenientemente disposte ed in numero sufficiente alla quantità delle persone e degli alloggi che il fabbricato può contenere. Ogni alloggio dovrà avere una speciale latrina.

Gli spacci di bevande alcoliche devono pure essere muniti di latrina ed orinatoio al servizio dei frequentatori.

Le latrine devono essere costruite tutte in muratura, con pavimento e pareti (fino a m. 1,50) di materiale impermeabile a superficie liscia e lavabile; gli spigoli saranno arrotondati. La loro parete divisoria con altro locale deve avere uno spessore di almeno 15 cm. e deve essere costruita in muratura. Non potranno comunicare direttamente colle cucine o stanze di abitazione, negozi, etc, ma dovranno essere separate da corridoi o da antilatrine e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno con una apertura di almeno mq. 0,50 o dovranno essere ventilati meccanicamente a regola d'arte.

Le latrine dovranno essere situate o nell'interno delle case o verso i cortili, ma in modo da non sporgere dai bracci di fabbrica salvo che siano ad avancorpo continuo in muratura, e guida di terre, prolungantesi fino all'incontro del tetto e non visibile sia dalle vie pubbliche che private. In ogni modo non saranno ammesse le latrine con bussole isolate sui balconi. Le latrine dovranno avere sempre accesso dall'interno.

CAPO VIII – DISPOSIZIONI PER LE COSTRUZIONI RURALI

Art.72 – SISTEMAZIONE DEL TERRENO

Le condizioni igieniche del terreno scelto per la costruzione di un fabbricato rurale devono essere tali da ottenere il preventivo parere della competente Autorità Sanitaria.

Il piano di costruzione delle case deve essere sopraelevato di almeno 50 cm. dal piano della circostante campagna. Nei luoghi sottoposti ad inondazioni, l’Autorità Comunale stabilirà, caso per caso, di quanto debbono essere sopraelevati i pavimenti.

Art.73 – MURATURE

E’ proibito addossare muri di abitazioni rurali direttamente a terrapieni; detti muri dovranno distare almeno 3 metri dalla base inferiore della scarpa naturale del terrapieno, oppure almeno 2 metri dal piede dei muri di sostegno del terrapieno. In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazione.

I muri, le coperture ed i pavimenti dovranno essere costruiti con laterizi ben cotti o con altri materiali poco permeabili.

Art.74 – IMPIANTI IGIENICI

Ogni abitazione per famiglia deve essere provvoluta di un acquaio e di una latrina. Questa dovrà avere il pavimento impermeabile, essere provvista di una finestra aprentesi all’aria libera e di ampiezza non minore di m. 0,50 e non avere comunicazione diretta con le camere da letto e con la cucina. Le latrine e gli acquai dovranno essere muniti di chiusure atte ad impedire ogni esalazione e di tubi di scarico costruiti di materiale impermeabile ben connesso nelle giunture.

Art.75 – FOGNATURE

Ogni latrina, in mancanza della fognatura municipale, deve immettersi in apposito pozzo nero costruito secondo le norme di cui all’art.76. Le acque domestiche di rifiuto, ove non esiste fognatura saranno immesse nel pozzo nero e condotte in appositi serbatoi a tenuta stagna.

Art.76 – POZZI NERI

I pozzi neri non potranno costruirsi in posizione che sia coperta da un fabbricato. Devono essere distaccati di almeno 100 cm. dai muri di edifici e convenientemente isolati da questi. Disteranno almeno 15 metri da qualunque pozzo, pompa, serbatoio, acquedotto, presa di acqua potabile. Se vengono costruiti in calcestruzzo cementizio armato lo spessore delle pareti e del fondo dovranno essere inferiori a cm. 15; la soletta a volta di copertura non dovrà essere inferiore a cm. 10.

Se la costruzione dei pozzi viene fatta in muratura, la canna deve essere costruita con mattoni di prima qualità, dello spessore di cm. 38 con massicciata sul fondo di muratura greggia dello spessore di cm. 25 con intonaco di cemento su tutta la superficie interna che ne assicuri la completa impermeabilità.

La forma dei nuovi pezzi sarà di pianta rettangolare con curvatura nei risvolti, o circolare, oppure ellittica; in ogni caso dovrà avere il fondo a bacino. Le bocche dei pozzi dovranno essere munite di telaio in pietra a doppio chiusino con interposto strato di creta che impedisca le esalazioni e non renda difficile la vuotatura.

Saranno di capacità proporzionata alla loro destinazione. Devono avere una profondità non superiore ai quattro metri dal livello del suolo e saranno provvisti di canna di ventilazione prolungata fin oltre il tetto e munita di mitra.

Art.77 – POZZI, VASCHE E CISTERNE

E' vietato costruire vasche per uso abbeveratoio o lavatoio a distanza di metri 10 da pozzi cisterne, o serbatoi di acqua potabile.

E' vietato scavare pozzi, costruire cisterne o serbatoi di acqua potabile per uso privato a distanza minore di m. 10 da fogna, bottini, concimaie, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi e simili. Per i pozzi, cisterne e serbatoi di acqua destinati ad uso pubblico, tale distanza deve essere almeno di m. 20.

I pozzi devono essere costruiti con buona muratura, rivestiti internamente di uno strato di cemento con pareti rese altrimenti impermeabili atte ad impedire infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.

La loro profondità sarà spinta fino al ritrovamento di sicura falda profonda ed immune da inquinamenti. Essi devono sempre essere chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di sportello chiudibile. L'attingimento potrà farsi solamente a mezzo di pompe. Il terreno circostante dovrà essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque di stramazzo e meteoriche.

Sono, ad ogni modo, da preferirsi i pozzi trivellati.

Art.78 – STALLE E SCUDERIE

Per le nuove costruzioni o per adattamenti successivi, le stalle saranno intonacate in cemento fino a 2,00 metri di altezza e per il rimanente saranno intonacate a calce con soffitto in muratura ed impermeabilizzato e dovranno avere le apposite canne di ventilazione ed un corridoio di servizio. Il pavimento sarà costruito con adatti materiali impermeabili e munito di opportuni scoli e chiusura idraulica.

Le rastrellerie, le mangiatoie e gli abbeveratoi non potranno essere in legno, ma di materiale facilmente lavabile.

Sempre per le nuove costruzioni, le stalle non potranno avere aperture nelle stesse facciate ove si aprono le finestre delle abitazioni a distanza inferiore ai tre metri in linea orizzontale.

Indistintamente tutte le stalle, sia di vecchia che di nuova costruzione, dovranno essere tinteggiate nel colore più idoneo allo scopo di tenere lontano le mosche.

Le stalle di nuova costruzione devono avere una cubatura di mc. 30 almeno per ogni capo grosso di bestiame e di mc.3,50 e dovranno essere situate in modo da distare almeno 10 metri da ogni pozzo o sorgente di acqua potabile e da locali vendita o deposito di sostanze alimentari e bevande.

Art.79 – AMBIENTI ABITABILI

Le camere di abitazione devono avere una altezza di almeno m. 2,75 e la cubatura delle camere da letto deve essere calcolata in base di almeno 25 mc. per persona. Tutti gli ambienti devono avere finestre che si aprono direttamente verso l'esterno e quando la finestra sia unica deve avere una superficie di almeno 1/10 di quella del pavimento.

Le pareti dovranno essere tutte intonacate e dipinte almeno con calce.

Art.80 – RICOVERI PER ANIMALI

Le stalle, gli ovili, i porcili ed i pollai saranno situati a distanza dalle case di abitazione. Quando siano nello stesso corpo di fabbricato, non dovranno avere comunicazione diretta coi locali di abitazione e non verranno utilizzati come abitazione permanente i locali situati al di sopra di essi se il solaio non sia impermeabile. Le nuove costruzioni, dovranno rispondere a quanto prescrive l'art.78.

Le stalle dovranno avere almeno un'altezza di m. 3,50 dal pavimento al soffitto ed una cubatura di mc. 50 per ogni capo grosso e mc. 15 per ogni capo piccolo.

CAPO IX – SOLIDITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Art.81 – RINVIO A DISPOSIZIONI PARTICOLARI

– Tutte le costruzioni o parti di costruzioni soggette ai fini della prevenzione infortuni al Comando dei Vigili del Fuoco, devono conformarsi alla normativa vigente, nonché alle disposizioni e prescrizioni generali o speciali emanate dall'Autorità Competente.

Ascensori e montacarichi e relativi vani-corsa e reti, impianti termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, camere oscure etc. sono soggette inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche gli edifici a destinazione speciale, come sale di spettacolo, alberghi, scuole, collegi, o ospedali e case di cura, opifici industriali ed impianti sportivi sono sottoposti alla regolamentazione prevista dalle leggi particolari.

Art.82 – NORME TECNICHE DI BUON COSTRUIRE

In qualsiasi opera edilizia debbono essere osservate le buone regole dell'arte del costruire. In particolare:

- a) è vietato costruire edifici su terreni sedi di frane in atto o potenziali, o sul confine tra terreni di differenti caratteristiche meccaniche. Nei suoli in pendio è consentita la sistemazione a ripiani, i quali debbono avere larghezza adeguata al loro dislivello ed alla particolare consistenza dei terreni.
- b) Le fondazioni, ove possibile, devono posare su roccia lapidea opportunamente sistemata in piani orizzontali e denudata del cappellaccio ovvero incassate in rocce sciolte coerenti, purché di buona consistenza ed opportunamente protette dall'azione delle acque.

Quando non sia possibile raggiungere i terreni di cui sopra e si debba fondare su terreni di riporto o, comunque su terreni sciolti incoerenti, si debbono adottare i mezzi più appropriati suggeriti dalla tecnica e dall'arte del costruire per ottenere una sufficiente fondazione, tenendo opportuno conto della escursione della falda freatica sotterranea.

Il piano di appoggio delle fondazioni dovrà assicurare in ogni caso una reazione alle sollecitazioni trasmesse dall'opera, compatibile con le strutture.

Per le opere speciali e per edifici di particolare importanza, soggetti in base alle leggi vigenti, al preliminare parere degli organi di consulenza tecnica dello Stato, i

progetti dovranno essere accompagnati da una relazione geologica, redatta da persona di riconosciuta competenza in materia, sulle caratteristiche del suolo e sul suo prevedibile comportamento nei riguardi delle azioni sismiche, anche se l'area su cui sono progettati gli edifici suddetti, non ricada nel perimetro delle località dichiarate sismiche agli effetti della presente legge:

- a) i muri di fondazione dovranno essere costruiti o con calcestruzzi idraulici o cementizi o con murature di pietrame a secco solo se confezionate con malte di calce e pozzolana;
- b) le murature in elevazione devono essere eseguite secondo le migliori regole dell'arte, con buoni materiali ed accurati magisteri. Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottolame se non convenientemente spaccato e lavato. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da ricorsi orizzontali di mattoni pieni a due filari o da fasce continue di conglomerato cementizio dello spessore non inferiore a cm. 12 estesi, nell'uno o nell'altro caso, a tutta la larghezza del muro. La distanza reciproca di tali ricorsi o fasce non deve superare metri 1,60 da asse ad asse.
I progetti devono essere corredati dai calcoli di stabilità delle principali strutture portanti. I solai dei piani di abitazione devono essere calcolati per un sovraccarico accidentale di almeno 200 Kg. per metro quadrato. I calcoli statici con relativa relazione tecnica dovranno essere depositati presso il Genio Civile a norma della legge n° 1086 del 05/11/71.
- c) le strutture dei piani fuori terra ed in particolare le ossature delle coperture non devono, in alcun caso, dare luogo a spinte. Le murature portanti devono essere rese solidali tra loro mediante opportune ammorsature, agli innesti ed agli incroci, evitando in modo assoluto di ubicare ivi canne fumarie e vuoti di qualsiasi genere.
- d) Le travi in ferro dei solai a voltine o tavelloni devono appoggiare sui muri stessi e le loro tessiture debbono essere annegate ed ancorate nei telai di cui al seguente comma. Nei casi in cui le murature portanti abbiano spessore di 40 oppure di 30 cm. gli appoggi non possono essere inferiori a 30 o 25 cm. rispettivamente. Nei corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti contigui debbono essere, almeno ogni metri 2,50 rese solidali tra loro in corrispondenza del muro comune di appoggio,
- e) in tutti i fabbricati in muratura si deve eseguire in corrispondenza dei solai di ogni piano e del piano di gronda, un cordolo in cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti. Tali cordoli debbono essere estesi a tutta la larghezza dei muri su cui poggiano ed avere una altezza minima di 20 cm.. La loro armatura longitudinale deve essere costituita da almeno quattro barre di acciaio in tondo liscio o nervato, una in corrispondenza di ciascun angolo, e le legature trasversali, devono essere poste alla distanza di 25-30 cm.. Il peso complessivo dell'armatura non deve risultare, in nessun caso, inferiore a 50 chilogrammi per metro cubo di conglomerato;
- f) i solai in cemento armato, normale o precompresso, e quelli di tipo misto, anche quando prefabbricati, devono essere incastrati nei cordoli di cui alla precedente lettera. Questi non devono avere altezza minore di quella complessiva del solaio contiguo o della maggiore dei solai contigui. I solai di tipo misto devono essere eseguiti tenendo presenti le norme vigenti all'atto dell'inizio dei lavori per la esecuzione e l'accettazione di solai in conglomerato cementizio con laterizi e con armatura metallica;

- g) per tutte le strutture in cemento armato, normale o precompresso, debbono essere osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici, e, per la loro esecuzione, le norme relative alle opere in conglomerato cementizio o armato, o in precompresso, vigenti al momento dell'inizio dei lavori. Per tutti gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme di legge vigenti per la loro accettazione;
- h) è vietato eseguire modifiche e lavori di grande riparazione ad edifici non rispondenti al regolamento edilizio vigente per strutture e per altezze in rapporto alle larghezze stradali a meno che non si tratti di fabbricati o di complessi edilizi di notevole importanza storica, artistica, archeologica o ambientale.

E' fatto obbligo ai proprietari, allorché si dovesse provvedere a riparazioni di guasti nel tempo oppure alla trasformazione di edifici esistenti, di ridurre, riparare o ricostruire gli edifici stessi secondo le norme contenute nel presente regolamento edilizio, ed in particolare di quelle di cui all'articolo presente – (legge 25/11/62 n° 1684).

Art.83 – CANNE FUMARIE PER FORNI A COMBUSTIONE DI SOLIDI O LIQUIDI

Le canne fumarie per l'allontanamento dei prodotti della combustione devono avere direzione perfettamente verticale. In caso di assoluta necessità di cambiamenti di direzione, la direzione non può deviare di 30° dalla verticale.

Esse possono essere esterne o interne all'edificio.

Nel caso di canne fumarie interne all'edificio esse dovranno essere protette con mattoni di ottima qualità atti a resistere ad elevate temperature, con esclusione di qualsiasi tipo di mattoni forati. Lo spessore della muratura non dovrà essere inferiore ai cm. 20.

I camini dovranno sporgere di almeno metri 1,00 sopra le coperture piane, e non meno di metri 0,70 sopra il punto più alto dei tetti. Tali altezze minime restano valide fino a quando, per un raggio di metri 8,00 dallo sbocco non vi siano ostacoli rappresentati da altri fabbricati o muri. In questo ultimo caso, le altezze predette vanno convenientemente aumentate.

Nessun genere di cappello applicato al camino dovrà diminuire la prescritta area del condotto.

Le canne fumarie saranno sempre munite di depuratore delle fuliggine, possibilmente a secco o, comunque di tipo idoneo ad evitare l'immissione nell'atmosfera dei residui non gassosi della combustione.

Un altro depuratore della fuliggine sarà sempre disposto all'uscita del fumo della caldaia.

Le canne fumarie avranno sezioni proporzionate alle loro altezze ed alle calorie orarie prodotte dall'impianto.

CAPO X – MANUTENZIONI E RESTAURI

Art.84 – MANUTENZIONI E RESTAURI

E' vietato di eseguire rifacimenti, ricostruzioni e lavori di riparazione e grande manutenzione ad edifici non rispondenti per strutture, altezze e larghezza delle vie alle norme del presente Regolamento.

S'intende comunque che è consentita l'esecuzione dei lavori di ammodernamento e di miglioramento tecnico ed igienici e confortevoli e quindi più abitabili.

Sarà concesso di eseguire tali lavori ad esclusivo giudizio dell'Autorità Comunale, su parere della Commissione Edilizia.

E' vietato di eseguire demolizioni, rifacimenti, riparazioni, manutenzioni e tinteggiature a fabbricati monumentali o di pregio artistico o storico senza regolare autorizzazione dell'Autorità Comunale, sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

E' però fatto obbligo ai proprietari, venuto il momento di rimediare ai guasti del tempo di ricostruire e ridurre gli edifici secondo le norme contenute nel presente Regolamento.

Art.85 – UTILIZZAZIONE DELLE FONDAZIONI

E' concessa, in caso di demolizione totale o parziale, l'utilizzazione delle fondazioni preesistenti quando esse non siano lesionate ed abbiano dimensioni sufficienti in rapporto al muro di elevazione.

In caso diverso, le fondazioni dovranno essere demolite o riparate e rinforzate con opportuni provvedimenti che dovranno essere approvati dal Sindaco, su parere della Commissione Edilizia.

Art.86 – RIPARAZIONI DEI FABBRICATI MINACCIANTI ROVINA

I proprietari, dietro ingiunzione del Sindaco sono tenuti alla pronta riparazione e demolizione di quelle parti di fabbricati di loro proprietà che minacciassero rovina, e ciò sotto comminatoria della esecuzione a loro carico in via d'Ufficio per frapposto ritardo oltre le penalità di cui all'art.75 osservando il procedimento dell'art.76 della legge sui lavori pubblici (20 marzo 1865 n° 2248), salvo, quando ne sia il caso, l'applicazione dell'art.55 della legge Comunale e Provinciale (03/03/34 n°383) e successive modificazioni.

Art.87 – MISURE DI SICUREZZA ALL'ESTERNO DEI CANTIERI

Nel periodo di tempo in cui si riparano, si costruiscono o si fabbricano case, è obbligo dell'interessato mettere in luogo opportuno appositi segnali ad avviso dei passanti, come pure di apporre gli appositi stabiliti ripari che di notte dovranno essere muniti di un numero sufficiente di lanterne accese.

Art.88 – RECINZIONE DEI CANTIERI

Gli imprenditori di un'opera da costruire o da riattare, quando sia su pubblica via, dovranno, prima di iniziare i lavori, cingere con steccato il terreno dove sorgerà o già trovasi il fabbricato.

Potrà il costruttore essere dispensato dal fare lo steccato solo quando questo recasse disturbo alla circolazione sulla pubblica via, ma in questo caso dovrà eseguire i ponti in modo da provvedere convenientemente alla sicurezza dei passanti.

CAPO XI – NORME PER L'OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.89 – OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO

Quando, in caso di nuova fabbrica o restaurazione di case o di edifici in genere, occorre la parziale temporanea occupazione della strada, piazza, od altro spazio pubblico, il Sindaco potrà concederla in base a domanda dell'interessato, sotto l'osservanza delle norme e prescrizioni che, sentita la Commissione Edilizia, verranno a seconda dei casi precisati a dietro il pagamento della corrispondente tassa.

La suddetta concessione avrà la durata massima di mesi sei e potrà essere rinnovata dal Sindaco in seguito a nuova motivata domanda da presentarsi dall'interessato.

Se le opere rimangono sospese oppure ne è stata abbandonata la costruzione, l'interessato dovrà provvedere allo sgombero del suolo pubblico occupato, entro il termine massimo di mesi tre dall'inizio della sospensione del lavoro e dovrà eseguire i lavori necessari per garantire la pubblica incolumità ed infine compiere quelle opere di finimento che lo stato avanzato della costruzione richiedesse.

Art.90 – RINVENIMENTI E SCOPERTE

Chiunque nel restaurare o nel demolire un edificio oppure nel corso degli scavi venisse a scoprire qualche avanzo di pregio artistico o storico o qualche oggetto di interesse archeologico o paleontologico, dovrà fare immediata denuncia al Sindaco il quale ordinerà i provvedimenti che siano richiesti dalla necessità della conservazione del monumento ed oggetto scoperto, avvertendo in pari tempo la Soprintendenza competente.

Analoghe segnalazioni al Sindaco vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

Art.91 – CAUTELA DA ADOTTARE NELLO SVOLGIMENTO DEI LAVORI

Il costruttore è personalmente responsabile della solidità e sicurezza dei ponti di servizi e scale che servono ai lavori. Dovranno praticarsi necessari ripari con mancorrenti o barriere fisse e zoccoli alti almeno 70 cm..

Le demolizioni debbono farsi a tratti successivamente, con tutte le cautele atte ad evitare pericoli, e danni; così pure gli scavi devono essere fatti in modo da impedire rovine e franamenti.

E' vietato di gettare sulla pubblica via materiali di demolizione ancorché muniti, i quali debbono essere raccolti e calati a terra colle debite precauzioni in panieri o mediante canali ovvero legati con corde.

Art.92 – SGOMBERO DEI MATERIALI DAGLI SPAZI PUBBLICI

Le vie e spazi pubblici adiacenti alle fabbriche saranno indugio sgomberati dal materiale di approvvigionamento, materie od altro. Solo in caso di assoluta necessità il Sindaco potrà permetterne il deposito temporaneo con le norme e cautele da stabilirsi in ogni singolo caso.

Ultimati i lavori si leveranno immediatamente le impalcature e gli assiti e si restituirà alla circolazione il suolo pubblico provvedendo tosto al ripristino del selciato manomesso per costruzione o riparazione di condotti, fogne, etc.

Art.93 – TRASPORTO DEI MATERIALI AGLI SCARICHI

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni quando non siano in qualche modo utilizzabili, dovranno essere trasportati in giornata agli appositi luoghi di scarico pubblico.

I carri impiegati devono essere adatti allo scopo, caricati e condotti in modo che nessuna quantità di materiale venga sparsa durante il tragitto fino al luogo di scarico pubblico.

Nel caso che si verificasse spargimento di materiale durante il percorso, il costruttore dovrà immediatamente provvedere alla sua rimozione.

CAPO XII – CONTROLLO DEI LAVORI ESEGUITI – PENALITA'

Art.94 – VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E SUI LAVORI IN GENERE ORDINE DI SOSPENSIONE E DI DEMOLIZIONE

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme della legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150, modificata dalla legge 6 agosto 1967 n° 765, ai regolamenti, alle prescrizioni della normativa del vigente strumento urbanistico come alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione. Egli si varrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro mezzo di controllo che ritenga opportuno adottare.

Il Sindaco, a mezzo dei propri agenti e del personale degli uffici tecnico e sanitario, ecc. ,vigila altresì affinché tutti gli uffici posti sul territorio comunale soddisfino alle leggi della statica ed alle buone norme del pubblico decoro, sia nelle parti interne , sia nelle parti fronteggianti le vie e spazi pubblici o esposte alla vista del pubblico.

Il Sindaco cura inoltre la esecuzione delle decisioni prese in merito alle domande presentate e sorveglia affinché le opere siano eseguite con le prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle altre disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, secondo le buone regole d'arte ed in conformità al progetto approvato.

Qualora sia constatata l'inosservanza di dette norme, prescrizioni e modalità esecutive, il Sindaco, giusta l'art.32 della suindicata legge, ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione, il Sindaco, può previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica regionale, ordinarne la demolizione a spese del contravventore, senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Quando l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite da Amministratori Statali, il Sindaco ne informi il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art.29 della legge urbanistica.

Art.95 – ACCESSO SUI LAVORI – COMUNICAZIONE DEL PROPRIETARIO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

I funzionari e gli agenti del Comune, i Vigili del Fuoco, gli agenti e funzionari dell'Ispettorato del Lavoro, i funzionari del Genio Civile e quanti altri fossero delegati o investiti della sorveglianza, devono avere sempre il libero accesso, senza altre formalità che quella del riconoscimento personale, dovunque vi siano lavori in corso, per sorvegliarne il regolare andamento e l'osservanza di tutte le disposizioni vigenti: i proprietari e gli assuntori dei lavori dovranno avere sul posto, ed esibire ad ogni richiesta, i tipi approvati e le licenze ed ogni altro documento atto a comprovare la regolarità del loro operato.

Alla fine dei lavori di rustico il proprietario ne darà comunicazione al Comune con lettera raccomandata. Ricevuta tale comunicazione, il Sindaco disporrà gli opportuni sopralluoghi, in contraddittorio con gli interessati, necessari per accertare con appositi verbali la regolarità della costruzione in relazione ai tipi approvati, alle disposizioni del presente Regolamento e a tutte le altre norme legislative in vigore. In occasione di tale visita sarà eseguita anche la scelta e l'approvazione dei campioni per l'attintatura, qualora non fosse stata già specificata nel progetto o nella licenza edilizia.

Analoga comunicazione sarà fatta al completamento definitivo della costruzione, quando dovrà essere richiesta la licenza di abitabilità o di agibilità.

Art.95 – DEFICIENZE RISCONTRATE DURANTE LE VISITE

Le deficienze rilevate durante le visite dai funzionari e dagli agenti daranno luogo a regolari ordinanze ingiungenti la esecuzione delle opere che saranno ritenute necessarie nei perentori limiti di tempo prescritti.

Tali ordinanze non esimeranno gli interessati dal procurarsi le concessioni per le occupazioni di suolo pubblico, dal pagamento delle relative tasse e spese e dall'osservanza di ogni altro eventuale obbligo, a norma delle disposizioni vigenti.

Art.97 – DEMOLIZIONE E RIMOZIONE DI OPERE COSTRUITE SU SUOLO PUBBLICO

L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti nello spazio soprastante al suolo pubblico, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie eccessive, tettoie, sovrappassaggi, porte e finestre a pian terreno che si aprano verso l'esterno, ecc..

Quando tali opere siano state costruite abusivamente o tollerate dal Comune, l'Autorità Comunale può ordinarne la demolizione o rimozione in qualsiasi momento senza alcuna limitazione di tempo.

Quando, invece, siano state eseguite per concessione a termine delle leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Autorità Comunale potrà ordinarne la

demolizione o rimozione, quando vi siano ragioni di interesse pubblico, o in occasione di restauri importanti dell'edificio o delle parti in questione, salvo il diritto ad eventuali indennità che potessero spettare ai proprietari in forza di leggi, regolamenti o diritti acquisiti.

Art.98 – SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

Salvo quanto è stabilito dagli articoli 28 e seguenti della legge 25 novembre 1962, n°1684, per le zone sismiche, e dalle leggi sanitarie per le infrazioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, per le contravvenzioni al presente regolamento, a norma dell'art.42 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n°1150, modificata dall'art.13 della legge 6 agosto 1967 n°765, e dall'art.15 e 17 della legge 28 gennaio 1977 n°10:

- a) l'ammenda fino a lire 2 milioni per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art.32, primo comma; della predetta legge urbanistica;
- b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire 5 milioni nei casi di inizio dei lavori in assenza di concessione o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione, o di inosservanza del disposto dell'art.28 della stessa legge urbanistica.

Per quanto altro non fosse previsto nel precedente comma, s'intenderanno applicabili nei casi di infrazioni contravvenzionali, gli articoli 106 e seguenti del vigente testo unico della legge comunale e provinciale 3 marzo 1934 n° 383, modificati e integrati da successivi provvedimenti legislativi e dalla nuova legge 3 maggio 1967 n°317.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino, ovvero alla demolizione delle opere eseguite in assenza di concessione o in contrasto con questa, vengono acquisite, gratuitamente al patrimonio indisponibile del Comune ai sensi dell'art.15 della legge 28 gennaio 1977 n°10.

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

I proventi delle pene pecuniarie previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune e destinati al funzionamento delle opere di urbanizzazione, ovvero dallo Stato, rispettivamente nelle ipotesi di cui al terzo e quarto comma.

Art.99 – PERDITA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI, DEI CONTRIBUTI E DEGLI ALTRI BENEFICI DA PARTE DEI PROPRIETARI

Fatte salve le sanzioni di cui alle vigenti disposizioni di legge e del presente regolamento, le opere iniziate dopo la entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 n°765, senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza

successivamente annullata, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o di altre provvidenze dello Stato o di altri Enti Pubblici, compreso questo Comune. Il contrasto deve riguardare violazione di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati negli strumenti urbanistici vigenti.

E' fatto obbligo al Sindaco di segnalare alla Intendenza di Finanza, entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori o della richiesta della licenza di abitabilità o di agibilità, ovvero dall'annullamento della licenza, ogni inosservanza alla predetta legge urbanistica comportante la decadenza dai benefici di cui al comma precedente.

In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

CAPO XIII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.100 – DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE NELLE MORE DELL'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Fino a quando non sarà approvato lo strumento urbanistico comunale, la edificazione a scopo residenziale è soggetta alle limitazioni di cui all'art.41 quinquies della legge 17/08/42 n°1150 modificata ed integrata con la legge 06/08/67 n°765.

L'edificazione degli edifici a destinazione produttiva e di quelli di cui alla legge 30/12/60 n°1676 è parimenti disciplinata dalle specifiche prescrizioni riportate nel su citato articolo di legge.

Sempre salva l'applicazione obbligatoria delle misura di salvaguardia, le disposizioni di cui all'art.41 quinquies non si applicano per il comune di Postiglione, perché non incluso nell'elenco di quei comuni che devono rispettare tali disposizioni.

Art.101 – TRASFORMAZIONE DEI FABBRICATI E TOLLERANZA NELL'APPLICAZIONE DELLE NORME GENERALI

In caso di sostanziali trasformazioni degli edifici esistenti, qualora non si possa diversamente provvedere, potrà l'Amministrazione Comunale, inteso il parere dei competenti organi, autorizzare i lavori necessari, anche se gli edifici non risultassero del tutto conformi alla legge urbanistica ed al presente regolamento, purché con gli stessi lavori si verranno ad apportare sensibili miglioramenti alle condizioni igieniche dei fabbricati.

L'Amministrazione potrà anche imporre una graduale applicazione del presente regolamento degli edifici esistenti, sia della zona residenziale urbana, sia della zona di espansione e della zona rurale, quando gli stessi edifici siano divenuti incompatibili con le condizioni generali di decoro e di igiene del comune.

Per l'esecuzione delle opere prescritte verrà assegnato un congruo termine, trascorso inutilmente il quale si procederà alla chiusura delle abitazioni deficienti, delle quali non sarà più consentita l'abitabilità fino a quando non saranno eseguiti i lavori.

Le varie case, o parti di esse, contrastanti con le norme del presente regolamento, che per ragioni statiche si rendessero inimitabili, dovranno essere abbattute e mai integralmente restaurate. Tale disposizione verrà disposta dal Comune e da questo eseguita, qualora occorresse, in danno dei proprietari. Le

nuove costruzioni che dovessero sorgere al loro posto lungo le vecchie strade dovranno rispettare i limiti di altezza imposti dal presente regolamento.

Art.102 – RICHIAMO A LEGGI E REGOLAMENTI

Indipendentemente dalle norme del presente regolamento, dovranno essere osservate tutte le altre disposizioni contenute in leggi e regolamenti generali e speciali aventi comunque attinenza con le materie indicate negli articoli precedenti.

Per quanto riguarda i locali destinati alle aziende industriali, commerciali ed agricole e loro dipendenze, si richiamano le norme del regolamento generale d'igiene del lavoro vigenti, e per i lavori da eseguirsi nelle zone sismiche si applicheranno le norme stabilite dalla legge 25 novembre 1962 n°1684.

Art.103 – ESTETICA DEI FABBRICATI PREESISTENTI

Indipendentemente dai miglioramenti che potessero essere imposti alle parti dei vecchi fabbricati esposti alla vista del pubblico, o che venissero a risultare tali in seguito ad abbattimenti, tagli, e così via, dovranno le facciate e loro accessori (infissi, leggende, ecc.) essere sempre mantenute in buono stato ed in conformità dell'ultimo tipo approvato. In caso contrario potrà il Sindaco imporre la esecuzione dei restauri occorrenti e di quanto altro potesse essere richiesto dall'estetica e dal decoro cittadino, fissando un perentorio termine, trascorso inutilmente il quale saranno applicate le sanzioni del caso, compresa la eventuale esecuzione in danno.

Art.104 – ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento annesso al PRG a norma dell'art.21, comma 3, della legge 09/06/47 n°530 e successive modificazioni ed integrazioni al testo unico della legge Comunale e Provinciale entrerà in vigore nel 16° giorno successivo alla data di pubblicazione all'Albo Pretorio del Decreto di approvazione e dei relativi atti costitutivi.

Le pratiche già presentate e non ancora definite all'entrata in vigore del presente regolamento dovranno essere uniformate alle nuove norme anche se ciò implica la necessità di modificare o di riesaminare i progetti presentati.

Non sarà concessa alcuna proroga alle licenze edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento che non abbiano avuto esecuzione durante il periodo della loro validità a meno che dette licenze non rispondano alle norme del regolamento medesimo.

Art.105 – REVOCA DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO
E DELLE ALTRE DISPOSIZIONI EMANATE IN MATERIA

Con l'entrata in vigore del presente regolamento si intenderanno abrogati:

- a) il regolamento comunale edilizio precedentemente approvato;
- b) tutte le altre norme e disposizioni contenute negli altri regolamenti ed ordinanze comunali, che risultassero comunque incompatibili con le nuove disposizioni.

CAPO XIV – NORMATIVA URBANISTICA

Art.106 – VALIDITA' DELLE NORME URBANISTICHE

Ai fini dell'assetto urbanistico, della regolamentazione delle costruzioni e della destinazione d'uso ammissibile degli immobili; l'intero territorio comunale è stato suddiviso nelle zone espresse elencate, regolate da apposita normativa specifica, in aggiunta a quanto prescritto generalmente negli altri Capi del presente Regolamento Edilizio. Tale normativa, contenuta nella tabella allegata, consta degli indici e delle norme generali e particolari e forme parte integrante del presente Regolamento Edilizio, e ne sostituisce ogni disposizione diversa o in contrasto.

Art.107

Il presente Regolamento viene integrato con la Legge Regionale 20/0382 n°14 composta da n. 8 articoli con allegati indirizzi programmatici – Titoli I – II – III, nonché con Legge Regionale 18/01/83 n°14, Legge Regionale 29/08/83 n°27, Legge Regionale 23/01/84 n°6, Legge Regionale 03/01/85 n°6 e Legge Regionale 08/03/85 n°10, riportate queste ultime modifiche nel retro del Capo V – Titolo III.