

COMUNE DI CAMPOBASSO

-----000000000-----

REGOLAMENTO EDILIZIO

---000000000000---

- Adottato con delibera consiliare N° 177 del 20-11-1972; ✓
- Modificato con delibera consiliare N° 201 del 9-12-1975;
- Approvato dalla Regione Molise con delibera del Consiglio N° 178 del 29-1-1976, resa esecutiva dalla Commissione di Controllo sull'Amministrazione Regionale il 23-2-1976, N° 30047/31905;
- Ripubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 5-4-1976 al 20-4-1976.

- Entrato in vigore il 21-4-1976 ✓

- 1 -

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

- 2 -

CAPO I° - NORME PRELIMINARI

Art.1 - Contenuto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento stabilisce, in armonia con le disposizioni di leggi vigenti, delle norme di attuazione del P.R.G., dei piani particolareggiati, e delle lottizzazioni convenzionate, le norme intese a disciplinare l'attività edilizia, le opere di urbanizzazione che modificano l'ambiente urbano e territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edificatorio nell'ambito del territorio del Comune di Campobasso e tutte le altre opere descritte all'art. 7 del titolo II°.

Art. 2 - Limiti e validità del Regolamento Edilizio

Sono soggette alle norme e prescrizioni contenute nel presente Regolamento le opere edilizie e le altre opere previste dall'art.1.

Per i progetti di opere da eseguire nella città vecchia o in luoghi di particolare interesse paesistico, è sempre facoltà dell'Amministrazione Comunale di sentire il parere della Soprintendenza ai monumenti, nei limiti dei poteri conferiti alla medesima dalle disposizioni di legge.

Art.3 - Richiamo a disposizioni generali di legge

Ad integrazione di quanto non espressamente specificato nel presente Regolamento Edilizio si richiamano in particolare a norma dell'art.871 del Codice Civile le seguenti leggi e disposizioni e successive modificazioni:

- Legge urbanistica 17 Agosto 1942 n°1150, modificata ed integrata dalla legge 6 Agosto 1967, n°765;
- Legge 18 Aprile 1962 n° 167 e successive modificazioni;
- D.M. 1 Aprile 1968 a norma dell'art.19 della legge 6 Agosto 1967 n°765;
- D.M. 2 Aprile 1968 ai sensi dell'art.17 della legge 6 Agosto 1967 n°765;
- Testo unico delle leggi sanitarie 27 Luglio 1934 n° 1265;
- Norme generali per l'igiene del lavoro (D.P. 19 Marzo 1956 n°303);
- Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro (D.P.27 Aprile 1955 n°547 - D.P.7 Gennaio 1956 n°164 - D.P. 19 Marzo 1956 n° 302;)
- Testo unico delle leggi sulle acque e sugli impianti elettrici (R.D. 11 Dicembre 1933 n°1775 e successive modificazioni);
- Disposizioni legislative e regolamenti per la progettazione di scuole, ospedali, cimiteri, edifici industriali, locali di pubblico spettacolo e i altri impianti speciali;
- Norme tecniche da edilizia (R.D.22 Novembre 1937 n° 2105);
- Norme per la progettazione e l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice e armato e per l'accettazione dei leganti idraulici e dei materiali da costruzione e sulle strutture precomprese (RR.DD. 16 Novembre 1939 nn° 2228 - 2229 - 2230 -2231 - 2232 -

- 2233 - 2234 - 2235 e D.C.P.S. 20 Dicembre 1947 n°1516;
- Legge 27 Dicembre 1941 n°1570 riguardante i servizi antincendio;
 - Legge 13 Luglio 1966 n°615: provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico e D.P. 24 Ottobre 1967 n°1288: Regolamento per l'esecuzione della legge 13 Luglio 1966 n° 615;
 - Leggi sulla tutela del patrimonio artistico e storico (1 Giugno 1939 n° 1089), e sulla protezione delle bellezze naturali (29 Giugno 1939 n°1497 e relativo regolamento di applicazione (R.D. 3 Giugno 1940 n° 1357));
 - Testo unico della legge comunale e Provinciale (R.D. 3 Marzo 1934 n°383) e relativo Regolamento;
 - D.P.R. 26 - 5 - 1959 n°689 :Prevenzione infortuni sul lavoro;
 - Legge 13 5 1961 n°469 : Servizi antincendi;
 - Legge 26 7 1965 n°966 : Prevenzione Incendi;
 - D.M. 27 9 1965 n°1973: Prevenzione incendi.

Art.4 - Richiamo al piano Regolatore Generale

Il presente Regolamento va posto in relazione alle speciali norme contenute nel Piano Regolatore Generale del Comune di Campobasso approvato con D.M. 1831 del 31. 3 - 1972.

Art. 5 - Natura delle disposizioni del Regolamento Edilizio

Le disposizioni del presente Regolamento sono integrative, e non sostitutive, delle prescrizioni del Piano Regolatore generale dei Piani Particolareggiati e lottizzazioni convenzionate con le relative norme di attuazione, delle leggi per la tutela degli edifici monumentali e delle bellezze naturali e panoramiche, delle disposizioni generali di legge in materia di edilizia ed igiene, nonché dei vari regolamenti che disciplinano in diversi servizi comunali.

Nella sola eventualità che le norme di Piano Regolatore Generale, per effetto dell'entrata in vigore di nuove leggi, o per effetto di revisione o varianti regolarmente approvate, vengano modificate, le analoghe norme urbanistiche contenute nel presente Regolamento, dovranno intendersi automaticamente modificate.

Art. 6 - Osservanza del Regolamento Edilizio

Chiunque intenda eseguire nell'ambito del territorio del Comune di Campobasso opere edilizie di cui all'art. 1 del presente Regolamento è tenuto alla osservanza delle norme del Regolamento stesso; l'autorità Comunale vigila a mezzo dei suoi organi tecnici e di polizia urbana sul rispetto e sulla esatta applicazione di tali norme.

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita la responsabilità dei proprietari,

dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei la
vori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti
od omissioni in violazione delle Leggi vigenti.

CAPO II° - LICENZA DI COSTRUZIONE

Art. 7 - Opere soggette ad autorizzazione

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario sia pubbliche che private sono soggette ad autorizzazione:

- a) lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- ultimazione
mesi 36
(v. pag. 29)* { b) opere di urbanizzazione;
- { c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, sopraccelezioni, ricostruzioni anche parziali;
- e) modifiche e riattamenti dell'aspetto esterno dei fabbricati;
- f) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- g) demolizioni;
- h) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni, prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- i) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, quando modificano in misura notevole lo stato dei luoghi, fognature, acquedotto;
- l) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- m) abbattimento di alberi in zone destinate dal P.R.G. a parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- n) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali e su aree pubbliche;

- o) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli od affissi pubblici, tari od indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno di edifici, anche provvisorie; in luoghi pubblici aperti o prospettanti luoghi pubblici;
- p) esecuzione di manutenzione straordinaria, qualora comporti installazioni di ponteggi o scale mobili o ponti volanti;
- q) installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas, fognature ecc., sia da parte di privati che di società concessionaria, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;
- r) rivestimenti, decorazioni, e tinteggiatura di edifici.

Quando le opere siano da eseguirsi per ordine dell'autorità giudiziaria, si dovrà fare esplicita menzione nella domanda di licenza, precisando gli estremi della sentenza e riportando integralmente la parte del dispositivo precisante le opere ordinate.

Nessuna modificazione o riduzione potrà apportarsi in corso di lavoro, alle opere autorizzate, prima di averne chiesta ed ottenuta licenza, equivalendo ciò ad esecuzione abusiva di opere edilizie a sensi del succitato articolo 31 della L.U.

Art. 8 - Opere non soggette ad autorizzazione

Non sono soggette alla autorizzazione:

- a) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali. Tali Amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento

di cui agli articoli 29 e 31 comma 2° della vigente legge urbanistica;

~~xxxxxxopaxxxpubblichaxxxdaxxxseguixxxxxxdaxxxpartexdaxxxComune;~~

c) le opere e le installazioni per la segnaletica strada le crizzontale e verticale, in applicazione del Codice della strada;

(d) le opere in ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino modificazioni dei fabbricati e comunque non interessino edifici tutelati ai sensi della legge 1 Giugno 1939, n° 1089;

|| e) la costruzione di barracche da cantiere e le protezio
ni stagionali; ||

f) gli impianti di servizi accessori dei fabbricati come illuminazione, energia industriale, gas, telefonò, ri scaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge e di Regolamento speciali e solo nel caso che tali impianti non comportino la esecuzione di opere visibili all'esterno;

g) le opere di assoluta urgenza e di necessità immedia ta ordinata dal Sindaco.

|| Del pari non è richiesta l'autorizzazione per la modifi-
cazione della situazione in atto del suolo, per eseguirvi strade, scavi, spianamenti, canali e, in genere, qualsiasi alterazione di sopra e sottosuolo che risponda ad esigenza di carattere agrario o minerario.

L'esenzione dell'autorizzazione non esonera l'interes- sato dall'obbligo della preventiva denuncia agli effetti dell'applicazione della imposta di consumo o da altra im posta sostitutiva di questa sui materiali od apparecchi impiegati.

Art.9 - Lavori eseguibili di urgenza

Senza domanda preventiva, potranno essere eseguite le sole opere provvisorie urgenti e indifferibili per evitare imminenti pericoli o danni a cose o a persone; resta comunque fermo l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di licenza di cui al seguente articolo 10.

ART.10 - Modalità per richiedere la licenza di costruzione

Le domande di licenza per eseguire lavori di cui al precedente art.7, debbono essere redatte su modulo predisposto dall'Autorità Comunale, completato in ogni sua parte e firmato dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista.

Nella domanda rivolta al Sindaco ed in regola con la legge sul bollo, dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti.
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario.
- c) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli 8 giorni successivi eventuali cambiamenti sotto pena in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della licenza. Progettista e direttore dei lavori nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.

- d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario della persona od ente al quale dovrà essere intestata la licenza di costruzione. Prima dell'inizio delle opere, il direttore dei lavori e il costruttore designati sono tenuti a sottoscrivere il progetto.
- e) l'impegno a consentire il libero accesso ai cantieri di costruzione a funzionari o agenti municipali incaricati del controllo delle opere ai sensi del successivo capo IV°.

Tutti i firmatari dovranno indicare il loro domicilio, la loro residenza, od il loro recapito nel Comune.

Tutte le comunicazioni comunali inerenti alla richiesta di licenza ed all'esecuzione dei lavori sossì come ad eventuali contestazioni, saranno inviate esclusivamente al committente; questi pò peraltro dichiarare di eleggere domicilio presso il direttore dei lavori chiedendo esplicitamente che le citate comunicazioni vengano inviate a questi, alla sua residenza o recapito.

Qualora il suolo e l'edificio interessato dal progetto siano oggetti di vincoli o servitù legali (tutela monumentale e paesistica - servitù militari e cimiteriali - ecc.) oppure consensuali risultanti da atti o convenzioni private debitamente trascritte, il proprietario dovrà farne esplicita menzione.

Il silenzio ha pertanto valore di inesistenza di vincoli o servitù al di fuori di quelle del P.R.G.-

Art.11 - Documenti a corredo della richiesta di licenza di costruzione.

La domanda di licenza di costruzione di cui al preceden

te: art. 10 deve essere corredata da:

- 1) modello-questionario statistico predisposto dall'ufficio tecnico comunale, accompagnato da scheda del terreno contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fogna tura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
- 2) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;
- 3) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto;
- 5) planimetria in rapporto normalmente non inferiore a uno:200 dove sia rappresentata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc.) le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
- 6) disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con la indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
 - ingombri degli apparecchi igienici nei locali di

abitazione e nei servizi;

- Ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
- strutture portanti (C.A., acciaio, murature ecc.);
- nella pianta degli spazi aperti, pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordature, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
- i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari ecc..

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

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

- 7) disegni quotati, normalmente in rapporto a 1:100 di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa com-

preensione dell'opera;

- 8) disegni, a semplice contorno normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica del terreno, esistente e di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali, impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

- 9) disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore. Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra;
- 10) documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse - (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo industriale per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) - delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;
- 11) rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica ;
- 12) disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare; con campitura grigia le murature che si intendono demolire. Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente n°6) devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle demolite e con campitura

nera quelle nuove. In caso di struttura da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

- 13) relazione illustrativa;
- 14) dichiarazione relativa al valore dell'area sulla quale si intende edificare e di quella che è accessorio al costruendo edificio a norma dell'art.6 e 7 della legge 5 Marzo 1963 n°246;
- 15) Nulla osta, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- 16) nulla osta, ove richiesto, della Sovrintendenza ai Monumenti;
- 17) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.
- 18) ricevuta del versamento di una somma di danaro relativa al rimborso spese per l'istruttoria del progetto. L'ammontare del versamento, come sopra indicato sarà stabilito in base ad una serie di parametri e di prezzi unitari, atti ad individuare i progetti stessi in relazione alle spese di istruttoria. Sia i parametri che i prezzi unitari saranno oggetto di una delibera della Giunta Comunale, sentito il parere della Commissione di edilizia. Il versamento non sarà comunque rimborsato anche nel caso che la licenza di costruzione non venga rilasciata.

Di tale elenco, i documenti da presentare a corredo della domanda, sono specificati nella tabella allegato A, secondo la categoria di opere per cui si chiede l'autorizzazione emarginate al precedente articolo 7 .

Gli elaborati di cui ai precedenti punti 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 11 e 12 devono essere riuniti in una unica tavola di altezza non superiore a 93 cm. e della lunghezza ne

cessaria; tale tavola dovrà essere presentata in copie riprodotte, piegate secondo il formato UNI, delle quali una bollata a norma di legge. Tutte le tavole di cui al precedente e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista il quale deve apporvi timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito Comunale sono necessarie tre copie; per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie almeno quattro copie.

Art. 12 - Progetti informativi

Gli interessati che intendono conoscere preventivamente il parere di massima dell'Amministrazione Comunale in merito all'ammissibilità delle iniziative edilizie che intenderebbero realizzare, possono richiedere il giudizio a titolo puramente informativo su progetti volumetrici.

Le richieste dovranno essere corredate dai seguenti elaborati:

- a) planimetria in scala 1:200 della zona, sufficientemente estesa da consentire l'agevole apprezzamento della situazione di fatto ambientale. Su di essa dovranno essere indicate tutte le strade e gli edifici esistenti, precisando per questi la relativa altezza;
- b) planimetria e volumetria in scala 1:200 interessante gli immobili contigui;
- c) planimetria e volumetria d'assieme della iniziativa edilizia proposta con specificazione del numero dei piani, delle altezze massime previste;

- d) sistemazione indicativa delle aree scoperte e loro destinazione;
- e) esplicita dichiarazione sulla destinazione degli e edifici;
- f) eventuali elaborati che l'Amministrazione Comunale ritenesse utile richiedere per maggiori chiarimenti;

L'Amministrazione Comunale comunicherà il proprio pare re in conformità e nei termini previsti nel successivo art.18.

Analogo giudizio potrà essere chiesto pure per proget ti esecutivi che dovranno tuttavia essere corredati di tutti gli elaborati prescritti dal precedente art.11.

Per tali ultimi progetti, una volta ottenuto il giu dizio favorevole, gli interessati potranno ottenere il rilascio di licenza edilizia, valida agli effetti dello art.31 della Legge 17/8/1942 n.1150, facendone espressa richiesta entro sei mesi dalla data di comunicazione del predetto giudizio e corredandola di ogni atto o documento necessario.

Il parere di massima espresso a norma del presente arti colo è privo di valore agli effetti del rilascio della licenza di costruzione pertanto non impegna in alcun modo l'Amministrazione Comunale.

Art. 13 - Procedura per la presentazione della domanda

La domanda di licenza di costruzione corredata dai do cumenti di cui al precedente art.11 deve essere inoltrata all'Ufficio Tecnico Comunale.

L'Ufficio tecnico Comunale, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella do manda, rilascia al richiedente apposita ricevuta con indi cazione del numero progressivo attribuito alla domanda della data di ricevimento.

Art. 14 - Procedura per l'esame dei progetti : pareri

Le domande di licenza di costruzione vengono esaminate secondo l'ordine cronologico di presentazione.]

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;
- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme Urbanistiche in vigore, per la osservanza delle norme del presente Regolamento Edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano - altimetriche, allineamenti, distanze, ecc.); per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche agli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza;
- della Commissione Edilizia, per parere di competenza.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali Leggi o regolamentazioni comunali, Provinciali o Statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.

CAPO III° - COMMISSIONE EDILIZIA
DETERMINAZIONI DEL SINDACO

Art. 15 - Commissione Edilizia - Composizione

Sono membri di diritto della Commissione Edilizia:

- a) Il Sindaco o un suo delegato: Presidente;
- b) Assessore alla Urbanistica o suo delegato;
- c) Assessore alle opere pubbliche o suo delegato;
- d) Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o perso
na da lui delegata;
- e) Un rappresentante dell'ai comp petente Sovrintendenza ai
Monumenti;
- f) Ingegnere capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- g) ~~Il~~ il dirigente la sezione Urbanistica dell'Ufficio Tec
nic o Comunale;
- h) Ufficiale Sanitario del Comune o persona da lui dele
gata;

Sono membri elettivi della Commissione edilizia:

- i) Due Consiglieri Comunali, di cui uno della maggioranza
ed uno della minoranza;
- l) Un Ingegnere da scegliere in una terna di nomi pro
posta da parte dell'Ordine degli Ingegneri della pro
vincia;
- m) Un architetto da scegliere in una terna di nomi propo
sta da parte dell'ordine degli architetti;
- n) Un geometra da scegliere in una terna di nomi propo
sta da parte del Collegio Provinciale dei geometri;
- o) Un imprenditore da scegliere in una terna di nomi
proposta da parte dell'Associazione Costruttori E
dili della Provincia;
- p) Un rappresentante dei lavoratori della Edilizia da
scegliere in una terna proposta dalle Organizzazioni
Sindacali.

I membri elettivi della Commissione Edilizia sono nomi
nati dal Consiglio Comunale; la Commissione Edilizia verrà
rinnovata ogni due anni.

I membri che senza giustificato motivo rimanessero as
senti più di tre sedute consecutive potranno essere dichia
rati decaduti dalla carica.

I membri in sostituzione di quelli decaduti o dimissio
nari verranno eletti dal Consiglio Comunale secondo i cri
teri stabiliti dal presente articolo.

Art. 16 - Compiti della Commissione edilizia

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consulti
vo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di
modifica del presente Regolamento;
- b) sui progetti dei piani regolatori generali, sui pia
ni particolareggiati di esecuzione, e sulle lottizza
zioni di aree a scopo edificatorio;
- (c) sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde
salvaguardare e valorizzare particolari caratteri;
- (d) sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera
che possa comunque modificarlo;
- e) sulle opere pubbliche del Comune;
- f) in particolare su tutte le opere nuove o di trasfor
mazione esterna o di rivestimento e colore di edifi
ci esistenti, siano essi pubblici o privati, semiper
manenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano;
- g) sul rinnovo di licenze edilizie.

La Commissione esprime parere sulle legittimità delle
opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro, e

sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità di uso.

Art.17 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese su convocazione del Presidente, con invito scritto.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei Commissari, tra i quali il Presidente oltre il tecnico Comunale.

I pareri sono emessi a maggioranza assoluta dei votanti.

Il tecnico Comunale funge da relatore dei singoli progetti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno, comunque assistere alla votazione. La osservanza di tali prescrizioni deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate da un impiegato comunale all'uopo designato dal Sindaco.

E' in facoltà del Sindaco di far partecipare alle adunanze della Commissione Edilizia persone qualificate in specifici problemi con funzioni di consulenza.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in appo

sito registro e devono contenere la motivazione del parere dato, i voti riportati favorevoli, ^{contrari,} astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

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

Art. 18 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quelle di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto tale termine, senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio - rifiuto.

Per favorire la celerità della trattazione, potrà a seguito del primo esame ed entro il termine di legge, essere data comunicazione verbale dell'esito alla parte, invitandola a ritirare, modificare e riconsegnare gli elaborati direttamente presso gli Uffici Comunali, sempre che l'interessato rilasci dichiarazione scritta di gradire tale procedura, sollevando il Sindaco dall'obbligo di notificargli le proprie determinazioni entro 60 giorni.

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

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

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

Il rilascio della licenza è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle Casse di Previdenza per professionisti od analoghe previdenze;

La licenza di costruzione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Art.19 - Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti dei terzi.

La licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco costituisce soltanto presunzione di conformità delle opere stesse alle disposizioni di legge e di regolamento e non esonerà l'edificante dall'obbligo tassativo da attenersi, sotto sua specifica responsabilità, a dette disposizioni, anche nei riguardi dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della licenza viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'Albo Pretorio con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impegnativa.

Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici Comunali, della licenza di costruzione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della stessa in quanto in contrasto con le disposizioni di Leggi e di Regolamenti o con le prescrizioni di P.R.G. o dei piani particolareggiati di esecuzione.

Il Committente titolare della licenza, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di Legge e di regolamento e delle modalità effettive fissate nella licenza.

L'eventuale sostituzione del Direttore dei lavori o dell'esecutore dei lavori dovrà essere tempestivamente comunicata all'Amministrazione Comunale.

Art. 20 - Titolare della licenza di costruzione e variazioni

La licenza di costruzione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è

è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa del titolare della licenza possono chiedere la variazione dell'intestazione della licenza ed il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la licenza originaria.

Art. 21 - Validità, decadenza della licenza di costruzione

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

Il rinnovo può essere accordato per un periodo non superiore ai 12 (dodici) mesi, su parere della Commissione Edilizia.

La decadenza della licenza si verifica quando le opere di cui alle lettere d) - e) - f) - g) - h) - i) - l) - m) - o) - p) - q) - r) - del precedente articolo 7 non siano ultimate nel termine di 24(ventiquattro) mesi consecutivi dalla data di inizio, e quelle di cui alle lettere b) e c) del precitato articolo 7 non siano ultimate nel termine di 36 (trentasei) mesi consecutivi dalla data d'inizio, salvo diversa prescrizione speciale da fissarsi in sede di rilascio dell'autorizzazione.

La decadenza della licenza si verifica inoltre, nella ipotesi prevista dall'art.31 della Legge 17 Agosto 1942,

n.1150, modificata ed integrata con Legge 6 Agosto 1967 n.765.

Art. 22 - Varianti al progetto

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

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

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera.

Art. 23 - Sospensione e revoca della licenza di costruzione

Indipendentemente da quanto previsto dal successivo a art.128, la licenza per l'esecuzione delle opere può essere sospesa o revocata:

- 1) quando il Direttore dei lavori non abbia assunto la effettiva direzione o l'abbia abbandonata senza essere sostituito;
- 2) quando la licenza risulti ottenuta in base a tipi alterati e non rispondenti al vero;
- 3) quando chi fa uso della licenza contravvenga a disposizioni di legge, a prescrizioni di piani urbanistici, a Regolamenti o alle condizioni inscritte nell'autorizzazione.

Il Sindaco può far sospendere o demolire le opere arbitrariamente intraprese, quelle non conformi al progetto approvato a quelle non rispondenti alle prescrizioni di piani urbanistici o dei regolamenti comunali anche se le irregolarità vengono riscontrate successivamente al rilascio della licenza edilizia, a norma della legge 17/8/42 n.1150 integrata con legge 6/8/1967 n.765, senza pregiudizio nell'applicazione delle sanzioni previste in detta legge.

CAPO IV° - ESECUZIONE E CONTROLLO
DELLE OPERE

Art. 24 - Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Attacchi fognature e acquedotto.

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi delle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.

In caso di inadempienza, il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 30 (trenta) giorni potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

Le determinazioni di cui al primo comma del presente articolo, vengono effettuate a spesa del richiedente che è altresì, tenuto a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni sarà redatto apposito verbale in doppio esemplare, controfirmato dalle parti.

In tale occasione e nel medesimo verbale, il titolare della licenza dovrà dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Art. 25 - Ordine di cantiere

I cantieri ubicati in zona abitata, prospicienti o comunque visibili da spazi pubblici devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili o dannosi per la intera durata dei lavori, ed organizzati con segnalazioni di pericolo ed ingombro di urne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, messi a disposizione e gestite dal costruttore che ne è il responsabile.

I cantieri dovranno inoltre essere provvisti di tabella visibile con la indicazione dell'opera da eseguire ed i nomi e i cognomi del titolare della licenza, del progettista, del Direttore dei Lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

Nei cantieri dovranno essere tenuti a disposizione dell'Autorità Comunale e Statale la licenza di costruzione e la copia, dei progetti muniti del visto originale di approvazione nonché copia dei progetti di esecuzione delle strutture portanti in c.a. debitamente vistati dal Genio Civile a norma della Legge 5.11.1971 n.1086.-

Art. 26 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico

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

La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale, per la rimessa in ripristino, sia di terrazzamento dia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno, trascorsi 60 (sessanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo manomesso.

Art. 27 - Controllo sulla esecuzione dei lavori

Ogni costruzione è soggetta al controllo dell'Autorità Comunale durante la esecuzione dei lavori.

La vigilanza sulla esecuzione delle opere viene esercitata da Funzionari od Agenti Comunali i quali dovranno avere libero accesso agli immobili.

Art. 28 - Visite di controllo - termini e modalità

Durante l'esecuzione dei lavori i proprietari dovranno chiedere per iscritto l'effettuazione delle seguenti tre visite di funzionari o agenti municipali per constatare il regolare andamento e l'esatta corrispondenza delle opere in esecuzione col progetto approvato ed eventuali varianti preventivamente autorizzate:

a) Visita alle fondazioni

La prima visita verrà effettuata non appena le opere di fondazione siano ultimate.

b) Visita al rustico

La seconda visita verrà effettuata non appena ultimata la costruzione delle strutture portanti ivi comprese le murature d'ambito, scale, coperture e tavolati divisorii.

c) Visita ai lavori ultimati

La terza visita verrà effettuata a lavori ultimati per ⁿcostatare in via definitiva la corrispondenza delle opere ivi comprese tutte le rifiniture e materiali impiegati per i rivestimenti esterni, al progetto approvato e alle eventuali varianti preventivamente autorizzate.

Dell'obbligo della richiesta scritta delle visite di controllo di cui ai punti a, b, e c, verrà fatta menzione nelle prescrizioni contenute nella licenza di costruzione.

Qualora nel corso delle suddette visite si accertasse la difformità delle opere eseguite da quelle approvate, si procederà nei confronti dei trasgressori a termine di legge.

Per ogni visita sarà redatto apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della licenza di costruzione il Direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza tanto delle norme generali di legge e di regolamento quanto delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza di costruzione.

Art. 29 - Cautele contro danni a manufatti per servizi pubblici

Qualora per l'esecuzione di opere occorra manomettere il suolo e sottosuolo pubblico o costruire recinzioni e ponteggi, il costruttore dovrà:

- 1) Ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- 2) Adottare le cautele necessarie per evitare danni ai relativi manufatti e condutture;
- 3) Dare avviso agli Uffici od Impresa che esercitano servizi pubblici.

Art. 30 - Interruzione dei lavori ed obblighi relativi

In caso di interruzione delle opere il proprietario dovrà fare eseguire i lavori necessari a mantenere la solidità della parte costruita ed a togliere eventuali deturpazione.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà provvedere d'Ufficio, ai sensi dell'art. 153 del T.U. Legge Comunale e Provinciale, con spese a carico degli interessati.

Trascorso un mese dalla interruzione delle opere e salvo il caso che questa dipenda da provate cause di forza maggiore, sarà facoltà del Sindaco di far cessare l'occupazione di suolo pubblico eventualmente autorizzata.

Art. 31 - Demolizioni

Nelle opere di demolizioni è vietato tenere accumulati in qualsiasi luogo, materiali provenienti dalle demolizioni, stesse, quando possa esservi pericolo di incendio ed è vietato accumulare materiali pesanti nei piani superiori di un edificio.

E' vietato altresì calare materiali di demolizioni verso la via pubblica; quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere o dei luoghi, i materiali stessi dovranno venir calati entro contenitori o per appositi condotti o mediante corde od altri mezzi che diano garanzia di sicurezza.

Dovranno, altresì, osservarsi le eventuali prescrizioni stabilite dagli altri regolamenti comunali ed adottarsi tutte quelle speciali cautele che l'Autorità Comunale potrà ordinare caso per caso e dovranno adottarsi gli accorgimenti atti ad evitare il polverio.

CAPO V -- AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'
ED AGIBILITA'

Art. 32 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di agibilità.

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

Art. 33 - Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità

Il titolare della licenza di costruzione per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo; alla domanda dovranno essere allegati il nulla osta del Comando Vigili del Fuoco per le costruzioni e quello di altri Enti o Autorità per i casi espressamente previsti dalle Disposizioni vigenti.

La visita di controllo viene effettuata entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e da parte dell'Ufficio Sanitario.

Il titolare della licenza, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo

di apposita comunicazione e potranno presenziare alla visita di controllo.

L'Ufficio Tecnico Comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; l'Uffiziale Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno di cause di insalubrità .

TITOLO II°

PRESCRIZIONI EDILIZIE IGIENICO-EDILIZIE
ANTINCENDIO DIVERSE e CARATTERISTICHE
DI URBANIZZAZIONE.

CAPO I° - ELEMENTI DI ABITABILITA'

*laboratori out e
interni*

Art; 34- Classificazione dei locali

Sono locali di abitazione quelli nei quali si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone:

A/1 - Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto ubicati in edifici di abitazione sia individuale che collettiva; aule scolastiche.

A/2 - Uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici.

A/3 - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

- laboratori scientifici- tecnici, servizi igienici collettivi di edifici di cura e ospedalieri;

- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi di attività di lavoro, cucine collettive;

- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine e nelle quali vengano effettuate operazioni di riparazione lavaggio e controllo, vendite;

3,20 - Magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli nei quali la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:

S/1 - Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale e collettiva nei complessi scolastici e di lavoro.

S/2 - a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse adibite al solo posteggio;

e) salette di macchinario che necessitano di avviamento e di sorveglianza non continuativa;

(f) lavanderie, stenditoi e legnaie.

S/3 - a) disimpegni di area compresa tra 12 e 5 mq. di superficie.

- b) ripostigli disimpegni, o magazzini inferiori a 5 mq. di superficie;
- c) vani scala; colleganti solo due piani;
- d) salette macchine con funzionamento automatico salvo le particolari norme degli Enti preposti al controllo degli impianti o alla loro gestione.

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

Art. 35 - Caratteristiche dei locali

Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

Le dimensioni minime dei locali di categoria A non devono essere inferiori a:

- lineari planimetriche mt.2,00;
- superficiali mq.9;
- cubiche mc.27.

Le altezze minime dei locali di categoria A senza pregiudizio della cubatura minima indicata, sono quelle appresso enumerate:

categoria A/1: Altezza minima consentita m.2,70

categoria A/2: Altezza minima consentita m.2,50

categoria A/3: Altezza minima consentita m.3,20

I locali di categoria S devono ricevere aria e luce da

spazi liberi esterni: i soli locali di categoria S/1, S/2 a) S/2 b ed S/3 possono ricevere aria e luce anche da spazi equiparabili a cavedi o chiostrine; il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti, per i locali S deve essere non inferiore ad 1/14; comunque la dimensione minima della finestra non può essere minore di 0,2 mq.

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

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

Art.36 * Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti, di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione Comunale, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può caso per caso stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A ed S con la sola esclusione delle altezze minime prescritte per le varie categorie di locali al precedente articolo 35.

Alla domanda di licenza di costruzione, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della licenza dovrà invece essere presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione dell'abitabilità o alla agibilità dei locali, è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

Possono essere consentite canne interne di ventilazione forzata per i locali di categoria S/1, quando per essi sia consentito l'accesso diretto da locali di categoria A, a norma dell'ultimo capoverso del precedente art. 35 parimenti possono essere consentite canne interne di ventilazione naturale per i locali di categoria S/3 b.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di menzionamento.

Art. 37 - Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita viene assunta la media delle altezze dei singoli locali, che deve essere almeno uguale ai minimi consentiti per le varie categorie di locali nel precedente art. 35 e con minimo assoluto di mt.2,10 per i locali di categoria A.

Art. 38 - Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di categoria A/1, A/2 A/3 ed S/1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano locali di categoria S/2 o S/3, anche se gli stessi sono inte

nessati da limitate espansioni di locali di categoria A/1 A/2, A/3 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed alla condizione che tali espansioni non eccedano $1/5$ della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Art. 39 - Piani seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A/3 alla condizione che:

- l'altezza netta sia non inferiore a mt.3,50;
- la quota del soffitto sia in media mt.1,30 più alta della quota del marciapiedi;
- esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza;
- il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

E' facoltà dell'Amministrazione di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona A del P.R.G. sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 40 - Sottotetti

I vani sotto le falde di tetto, comprese le intercapedi ni di isolamento della copertura non debbono avere altezze medie eccedenti i metri 2,00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq.0,40 e possono essere utiliz zati solo come depositi occasionali.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tec nici (vani comando ascensori, lavandrie, stenditoi etc.), la consistenza dei quali deve essere commisurata al nume ro degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimen sioni maggiori di quelle sopradette .

Non sono ammessi sottotetti abitabili.

Art. 41 - Chiostrine

Le chiostrine, quando non espressamente vietate dalle norme di attuazione del P.R.G. possono essere ammesse al le seguenti condizioni:

- a) che siano planimetricamente impostate sulle aree destinate a portico padante sottostanti gli edifici;
- b) che almeno una delle pareti laterali sia interrotta per l'intera altezza del portico, al fine di garanti re una efficace aereazione verticale;

Le chiostrine dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno areare ed illuminare solo locali di categoria S/1, S/2 a), S/2 b), S/3 nessun oggetto interno potrà superare i cm.10, salvo la gronda che dovrà, tuttavia non superare i cm.30.

La sezione orizzontale della chiostrina dovrà avere una superficie non inferiore ad 1/20 della somma delle superfi ci delle pareti che la circondano; il lato minimo non potrà comunque, essere inferiore a mt.2,50.

Gli infissi apribili dei vani disposti sulle pareti del la chiostrina dovranno avere altezza minima di mt.2,10 dal piano dei rispettivi pavimenti.

Art. 42 - Cortili e cortili secondari

Per cortili si intendono gli spazi completamente circon dati da edifici o da corpi di uno stesso edificio che appar tengono ad uno solo od a più proprietari.

I cortili ed i cortili secondari, quando non espressa mente vietati dalle norme di attuazione del P.R.G. posso no essere ammessi alle seguenti condizioni:

- nei cortili chiusi la superficie non deve essere inferiore ad $1/4$ della somma delle superfici delle pareti che lo circondano, secondo le norme per esse vevolevoli, con le limitazioni previste dalla normativa di P.R.G.;
- anche nell'interno dei cortili chiusi devono rispettarsi le norme sui distacchi dai confini e sulle distanze tra gli edifici o fra i corpi di fabbrica con le limitazioni previste dalla citata normativa di P.R.G.
- Per i cortili secondari, i quali possono aereare ed il luminare solo i locali di categoria S/1, S/2 ed S/3, il distacco tra pareti opposte non può essere mai inferiore a mt.6.

CAPO II° - PARAMETRI EDILIZI

ART. 43 - PARAMETRI EDILIZI

SU = Superficie utile. La somma delle superfici lorde di tutti i piani (comprese le scale ed i vani ascensori, esclusi i balconi sia in aggetto che incassati) fuori e dentro terra con esclusione delle superfici adibite ad autorimesse, cantine, servizi tecnici di fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento etc.) porticati di uso pubblico.

SC= Superficie coperta. Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; in casi particolari è concesso, sentito il parere della commissione Edilizia che la superficie coperta, così definita superi i valori previsti dalle norme di attuazione del P.R.G. in misura non maggiore del 30%,

°/°

Misura l'area risultante dalla proiezione — su un piano orizzontale — delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie, le pensiline. Sono esclusi di solito dal computo dell'area coperta: i balconi aperti sporgenti sino a m 1,20; i cornicioni e le gronde di sporgenza normale (ad es. sino a m 0,70); le pensiline d'ingresso, se non superano i 6 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le autorimesse interrato per almeno $3/4$ della loro altezza lorda, purchè siano interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm di terra vegetale coltivabile a prato ed inserite in modo adeguato nella sistemazione esterna; le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concime ed, in parte, le serre, in zona rurale; i piani caricatori, in zona industriale o mista. Tali esclusioni sono fissate dal Regolamento edilizio o dalle Norme tecniche di attuazione del piano urbanistico.

Superficie coperta

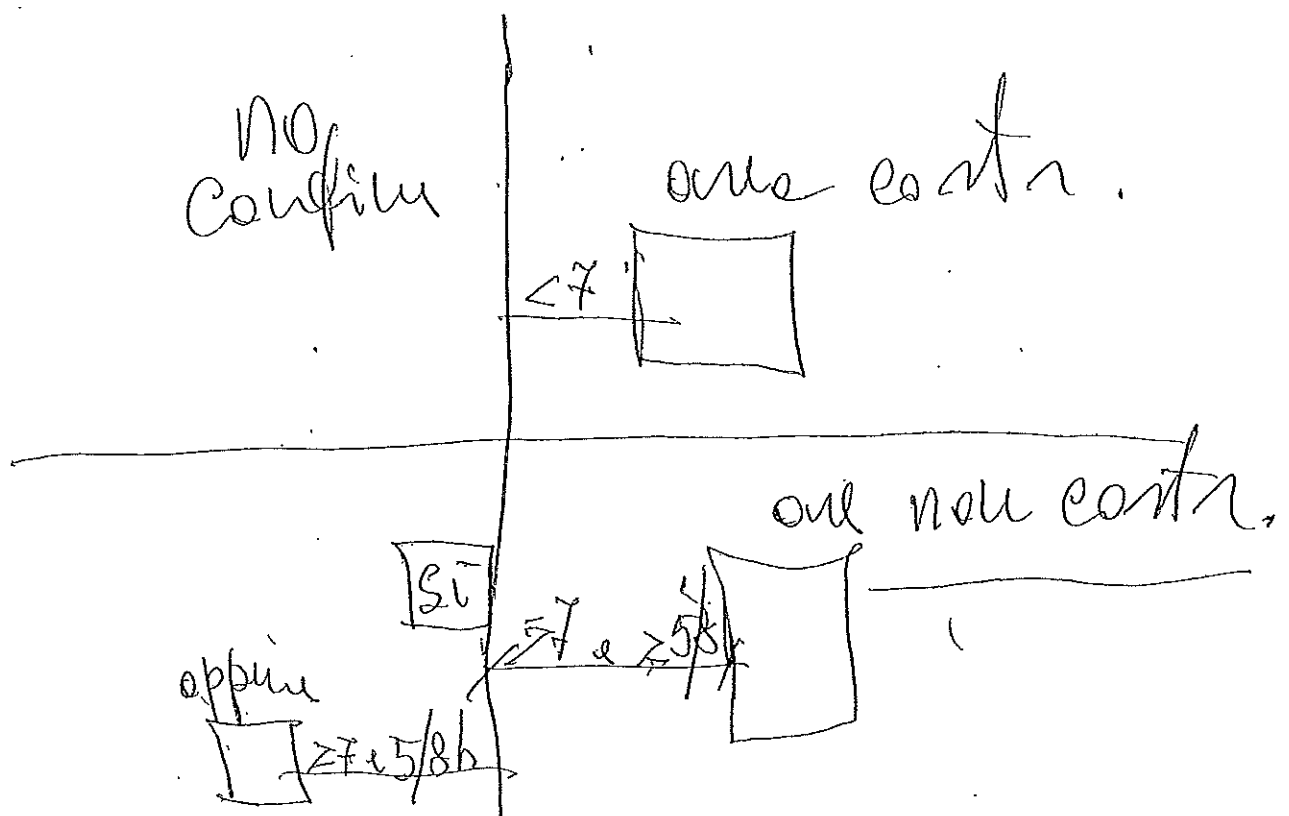
Manuale di Urbanistica
"Colombo"

SUP-SUP

2 constraints const. & confm
 - one non constant

- Area constraint:

$$d. < wt. \cdot 5/8h$$



*Sc. = somma sup. lorde
di tutti i piani*

Sc. x 4

a condizione che la superficie utile totale del fabbricato SU, definita come sopra, sia non superiore al prodotto della superficie coperta per il numero massimo di piani previsti dalle stesse norme di attuazione.

HF= Altezza delle fronti: L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza tra:

- la quota media del piano di sistemazione definitiva sia pubblica (strade, piazze, etc.) che privata (giardini, strade etc.)
- e la più alta delle due quote:
 - a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in tal caso calcolata nel punto medio) direttamente adiacente alla fronte in esame.
 - b) bordo superiore della linea di gronda del tetto se con falda di pendenza non superiore al 35%;

Nel caso la pendenza del tetto sia superiore al 35%, la quota di cui al punto b) va maggiorata della differenza massima misurata su retta verticale contenuta nel piano della fronte in esame, fra il profilo del tetto o mansarda e quella del tetto con pendenza del 35% passante per la più alta cima di dislivello.

H= Altezza del fabbricato: Media delle altezze delle varie fronti.

V= Volume edificato: la somma dei prodotti delle superfici utili SU di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento).

N= Numero dei piani: il numero dei piani fuori terra abitabili ai sensi del primo capoverso del precedente art.38.

D= Distacco fra gli edifici: La distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di

massima sporgenza.

DC= distacco dai confini: La distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

Art; 44 - Limiti di altezza e limiti di distanza fra i fabbricati - Distanza dei fabbricati dai confini.

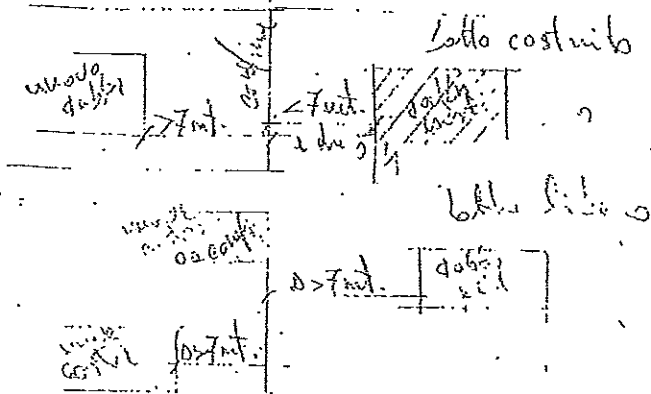
I parametri edilizi H, D, DC, di cui al precedente articolo nelle diverse zone del P.R.G. sono quelli prescritti nelle norme di attuazione del P.R.G..

Per i parametri edilizi, H e D sono comunque fatte salve le prescrizioni degli art.8 e 9 del D.M. 2 Aprile 1968 pubblicato nella G.U. n°97 del 16 Aprile 1968.

Art. 45 - Costruzioni a confine.

Nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto e le tipologie edilizie previste dalle norme di attuazione del P.R.G. consentono la continuità delle fronti latitanti le strade e gli spazi pubblici, è consentita la costruzione sui confini laterali dei singoli lotti, purchè siano realizzate le seguenti condizioni:

- a) la costruzione debba sorgere su area libera contigua ad altra non costruita; per area costruita rispetto alla fronte latitante si intende quella nella quale le fronti delle costruzioni esistenti siano a distanza dalla linea di confine come sopra precisata inferiore a quella prevista per la zona dalle norme di attuazione del P.R.G.; sono comunque fatte salve le distanze tra i corpi di fabbrica previste dalle citate norme di attuazione del P.R.G.
- b) la soluzione non rechi pregiudizio di alcun genere alle possibilità edificatorie degli altri frontisti dell'isolato.



Nei casi di cui al primo comma del presente articolo,
è comunque sempre consentita la costruzione in aderenza
sui confini laterali dei singoli lotti allorchè nella pa
rete preesistente non esistano vedute.

CAPO III° - PRESCRIZIONI IGIENICO
EDILIZIE

Art.46 - Salubrità del terreno

Non si possono costruire nuovi edifici, sul terreno che abbia servito come deposito di immondizia, di letame o di altro materiale insalubre che abbia, comunque inquinato il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sotto suolo corrispondente .

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido o esposto alla invasione delle acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità si propaghi dalle fondazioni alle murature sovrastanti.

Art. 47 - Isolamento dalla umidità.

Qualsiasi edificio deve essere isolato dalla umidità del suolo. I locali di Categoria A/1, A/2 ed S/1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato con almeno 40 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di categoria A/3 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore qualora il piano di calpestio risulti sopraelevato di 30 cm. sul piano di campagna.

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

isolati

locali di categoria A/1, A/2, S/1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 48 * Isolamento termico

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della categoria A ed S/1, devono avere una coibenza termica equivalente a quella di un muro di mattoni pieni a due teste, intonacato da ambo le pareti.

I tratti di soffitti e di pavimento a contatto con l'esterno devono presentare analoga coibenza termica.

Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza termica equivalente a quella di un muro di mattoni pieni ad una testa, intonacato da ambo i lati.

Art. 49 * Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori appresso indicata:

- a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi. I solai devono essere costruiti di materiali e di spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db.
- b) pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale etc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento è ammissibile un assorbimento di almeno 50db.
- c) pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti spazi pubblici i muri, perimetrali devono avere un potere fonoassorbente tale da garantire un assorbimento acustico

stico di 45 db.

I valori in db. sopra menzionati, si intendono per frequenze comprese tra 100 e 3.000 hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (perfetta tenuta ed adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, etc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'atteggiamento dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per la agibilità o abitabilità dei locali, l'Ufficiale Sanitario dovrà collaudarne l'efficacia.

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze, devono essere distaccate mediante giunti elastici o altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.

Nelle progettazioni di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Art. 50 - Cucine in nicchia

In alloggi di superficie netta fino a mq.80 possono essere consentite cucine in nicchia con cubatura massima di cm. 15, purchè aprendisi su altro locale regolamentare di almeno

no mc.25 (in complesso mc.40) e purchè non esista nè pa rete nè infisso tra i due locali, e la stessa nicchia ri sulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. di sezione.

Art. 51 - Fognature

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiu sura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque ne re o, in mancanza di questa in fosse settiche scaricantesi (non sono ammessi i pozzi per denti), di dimensioni pro porzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Uffi cio Tecnico Comunale, poste ad almeno 1 metro dal perime tro dell'edificio ed a 10 metri da pozzi e prese idriche. |

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

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere, le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura o, in mancanza di questa, a mezzo di pozzi per denti, oppure incanalizzazioni scoperte verso la campagna; queste ultime non dovranno mai essere ubicate in suolo stra dale o pubblico.

L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fogna ture o nei canali pubblici può essere effettuata soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione del Comune.

Art. 52 - Impianti minimi

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di W.C. bidet, lavabò, doccia o vasca da bagno, completo di chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna fumaria.

In Uffici, negozi, laboratori, etc. a giudizio dell'^U_fficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilattine con lavabi.

I W.C. inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art. 53 - Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua.

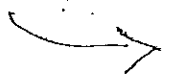
Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in misura proporzionale al numero dei locali abitabili, in maniera da garantire in regolare rifornimento di ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati; in tal caso essa dovrà risultare potabile dall'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente agli edifici devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel Regolamento per il servizio dell'Acquedotto Comunale.

Per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autoriz

Art. 53 bis - Del. C.C. n° 75 del 29-12-2008: Risparmio energetico e
Fonti rinnovabili di energia



zazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Sono vietati i serbatoi di accumulo a caduta per il rifornimento di acqua potabile. agli edifici.

CAPO IV° - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 54 - Progetti da sottoporre al visto del comando dei vigili del Fuoco

I progetti di nuove costruzioni o di modifiche di quelle già esistenti devono essere preventivamente approvati dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, il quale poi procederà al collaudo delle relative costruzioni prima del rilascio dell'Autorizzazione di abitabilità o agibilità, quando le costruzioni stesse rientrano nelle seguenti categorie:

- a) edifici di altezza superiore a metri 24, qualunque sia la loro destinazione, e tutti gli edifici aventi unità immobiliari poste a piani superiori a secondo non prospettanti su pubblica via. L'altezza massima degli edifici, ai fini di cui al presente articolo, sarà misurata partendo dallo spiccatto di marciapiedi fino all'intradosso del soffitto dell'ultimo locale abitato; per gli edifici aventi unità immobiliari non prospettanti sulla pubblica via la misurazione, sarà, invece, fatta partendo dal piano di cortile;
- b) alberghi, collegi, scuole, ospedali, case di cura, case albergo, grandi magazzini di vendita e di esposizioni ed edifici in genere destinati a collettività o frequentati dal pubblico, qualunque sia la loro altezza;
- c) autorimesse pubbliche e private e tutte in genere le costruzioni industriali, depositi e magazzini commerciali qualunque sia la loro altezza;
- d) edifici serviti da impianti per uso riscaldamento con funzionamento a combustibile liquido o gassoso;
- e) costruzioni da eseguirsi nei cortili e copertura degli stessi.

Art. 55 - Muri tagliafuoco

Per muro tagliafuoco si intende un muro continuo, senza aperture, di spessore non inferiore a cm.25 se in muratura di mattoni pieni o a cm.15 se in calcestruzzo armato, che suddivide un edificio o separa edifici tra loro per impedire l'estendersi di un incendio.- Esso si eleva dal piano di fondazione attraverso tutti i piani sino alla sommità dell'edificio, tronca la continuità di qualunque struttura non resistente al fuoco, taglia il tetto, gronda compresa, e lo supera nei suoi punti più alti di almeno cm. 60 quando la struttura di copertura sia di materiale non resistente al fuoco.

I fabbricati contigui dovranno essere separati dai muri tagliafuoco. Se i fabbricati sono di differente altezza, il muro tagliafuoco, dovrà superare di almeno cm.60 il fabbricato più basso, quando la differenza, di altezza, sia inferiore a tale limite; se la differenza è superiore, il muro di divisione deve essere costruito in modo da proteggere interamente con uno spessore di almeno cm.15 di materiale resistente al fuoco, tutte le parti in legname dell'edificio più elevato, una campata del tetto, eccedente i m. 30 di lunghezza, dovrà essere divisa con separazioni a tagliafuoco.

Art. 56 - Solai resistenti al fuoco

Per solaio resistente al fuoco s'intende una soletta continua, senza apertura, di cemento armato pieno, dello spessore minimo di cm.15 - In via eccezionale, sentito il

parere del Comando Vigili del Fuoco, la struttura può essere alleggerita con elementi di laterizio, purchè il ferro costituente l'armatura resti protetto da uno spessore minimo di cm.4 di calcestruzzo e nella parte superiore vi sia una caldana continua di almeno cm.5 di spessore.

Art. 57 - Membrature metalliche portanti

Le membrature metalliche portanti: colonne, travi, in castellature etc. negli edifici destinati ad uso di abitazione di ufficio, di deposito di materiale combustibile, devono essere rivestite con materiale resistente al fuoco e coibente (cemento, terra cotta e simili) di conveniente spessore.

Art. 58 - Coperture

Gli edifici di altezza superiore a metri 12 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, etc. devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore.

Art. 59 - Pareti divisorie

Sono vietate le pareti divisorie e di materiale combustibile. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

Art. 60 - Fabbricati per uso industriale o commerciale

Quando un fabbricato è adibito parte ad abitazione e parte a magazzini o opificio, le due parti debbono essere separate da muri tagliafuoco, e da solai resistenti al fuoco, e le eventuali aperture di comunicazioni devono essere munite di intelaiature e di serramenti resistenti al fuoco.

Nelle case di abitazione non devono esservi ambienti adibiti ad uso magazzino o laboratorio che possono dar luogo a facili pericoli di scoppio o di incendio.

Art. 61 - Locali di riunione o di laboratorio

I locali destinati a contenere 40 o più persone devono avere almeno due uscite, opportunamente ubicate o distanziate l'una dall'altra, con porte aprentesi dall'interno verso l'esterno, devono rispondere inoltre a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia.

Per i locali di laboratorio e i magazzini potrà essere imposta tale cautela anche se abbiamo capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.

In ogni caso la persionenza massima per raggiungere le uscite non deve essere superiore a 20 m.

Art. 62 - Locali per forni, cucine e simili

I locali nei quali sono collocati i forni per pane, per pasticcerie o simili, forni metallurgici, fucine, fornelli di fusione o simili, e così pure gli impianti in essi esistenti devono essere in ogni loro parte di materiale resistente al fuoco.

Art. 63 - Scale e gabbie di scale

Le scale, i passaggi alle scale e le gabbie di scala devono essere costruiti con materiale resistente al fuoco; per i gradini e i pianerottoli delle scale dei fabbricati con più di due piani il marmo sarà ammesso solo come ri vestimento.

Ogni vano di scala deve essere in diretta comunicazio ne con una strada o con cortili aperti.

Gli edifici di altezza inferiore a m.30 ad uso di abita zione, di uffici, di depositi commerciali, di officine in dustriali, [di alberghi, di scuole, di ospedali, e di colle gi, devono essere provvisti di almeno due scale continue dalla base alla sommità, opportunamente distanziate l'una dall'altra, quando l'area coperta sia superiore a 500 mq. e fino a mq. 800.

Se l'area coperta è superiore al limite di 800 mq. deve essere predisposto un numero maggiore di scale in propor zione alla eccedenza, e cioè una scala ^{in più} ogni 300mq. o fra zione, ammettendo di poter ^{si} ritenere trascurabile un residuo non superiore ai 50 mq. dopo aver sentito in proposito il parere della Commissione Edilizia.

Ogni scala al servizio di più di due piani negli edifi ci ad uso di esclusiva abitazione deve aver rampe e pianerottoli della larghezza non inferiore a m.1,10.

Negli edifici adibiti ad altri usi le rampe e pianerottoli saranno larghi non meno di m.1,20.

Le larghezze previste ai due ultimi commi del presente articolo, se i relativi fabbricati non siano serviti da a

scensori, dovranno essere aumentate di cm.10 ogni due piani serviti oltre ai primi due.

In edifici di altezza superiore a m.30, una scala non può servire più di 400 mq. di superficie coperta, quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 300 mq; in questi casi la scala deve essere del tipo "A tenuta di fumo".

Comunque ogni scala, qualunque sia l'altezza dell'edificio, non può servire più di, 4 alloggi per piano.

Negli edifici di altezza inferiore a m.24 ogni scala deve essere fornita al piano terreno ed ai piani alterni di una bocca antiincendio; in quelli di altezza superiore a mt. 24, ogni scala deve essere fornita al piano terreno ed a tutti i piani di una bocca antiincendio.

Art; 64 - Pozzi degli ascensori, accessi al tetto, gronde.

Il pozzo degli ascensori, quando sia ubicato nella ^{non} gabbia delle scale deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco.

Ogni fabbricato deve essere munito di comodi accessi al tetto, in numero di uno almeno per ogni tratto di m.30 o per ogni tratto inferiore a m.30, ma compreso fra due successivi muri tagliafuoco.

Le gronde devono essere realizzate con materiale resistente al fuoco. Si potranno ammettere eccezioni per le costruzioni isolate, per le quali tuttavia sarà richiesta l'ignifugazione della gronda.

† Art. 65 - Apparecchi di riscaldamento

Gli apparecchi di riscaldamento come focolai di caloriferi, stufe a carbone, a legna, a gas ed elettriche, caminetti cucine economiche, ecc. devono essere convenientemente distanziati ed isolati dalle strutture di materiale combustibile (tramezze di legno, soffitti, pavimenti in legno ecc.)

L'isolamento dei pavimenti di legno deve essere ottenuto mediante uno o più strati di tavelle di cotto, sporgenti cm.50 dalla parte della bocca di alimentazione del focolare e cm.30 dalle altre parti.

I condotti dei caloriferi ad aria calda devono essere costruiti con materiale resistente al fuoco e le bocchette di immissione nei locali devono essere provviste di chiusura metallica.

Il rifornimento di acqua negli impianti di riscaldamento a termosifone deve essere ottenuto a mezzo di dispositivo automatico. Nessun rubinetto potrà essere interposto fra il vaso di espansione e la caldaia.

Art. 66 - Condotti del fumo

I condotti del fumo devono essere costruiti con materiale resistente al fuoco ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro pulitura con mezzi meccanici e, quando non siano costituiti da tubi continui di terra cotta, gres e cemento devono avere gli angoli arrotondati e le pareti lisce ed impermeabili al fumo, o impermeabilizzate. - L'impermeabilizzazione deve essere ottenuta mediante rivestimento di materiale adatto, che valga ad

impedire, dove i condotti attraversano e rasentano locali di abitazione, la filtrazione di gas irrespirabili e l'eccessivo riscaldamento di mobilio o di oggetti posti in contatto con le pareti.-

Essi devono essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la pulitura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti ove sia necessario.

Questi sportelli devono essere distanti non meno di cm. 40 da ogni struttura in legno, a perfetta tenuta e costruiti con materiale resistente al fuoco.

[I comignoli devono essere sopraelevati sulla copertura di almeno m.100 ^o di quelle maggiori altezze prescritte in casi speciali da altre disposizioni o giudicate necessarie dal Sindaco, in modo da evitare in ogni caso, che le esalazioni ed il fumo abbiano ^{ad} arrecare danno o molestia o pericolo agli edifici vicini.

Se i condotti del fumo non sono incassati nelle murature e attraversano strutture di materiale combustibile, nelle tratte di attraversamento devono essere difesi da una controcanna di maggiore sezione, cosicchè vi sia fra le due canne una intercapedine di almeno cm.3 nella quale possa circolare l'aria.

Nei sottotetti la parete nella quale passano condotti del fumo deve portare l'indicazione ben chiara "condotti del fumo - tenere distanti gli oggetti combustibili".

E' vietato immettere nei condotti del fumo tubi di raccolta delle esalazioni provenienti da apparecchi funzionanti a gas.

E' vietata la costruzione di canne da camino nei muri adiacenti ai fienili.

I condotti per il fumo devono essere tenuti dal proprietario degli stabili in modo da evitare che vi si agglomeri soverchia fuligine.

Art. 67 - Impianto di gas di petrolio liquefatto per uso domestico.

Le bombole di gas di petrolio liquefatto devono essere installate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio: nei balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno. La tubazione, nell'attraversamento delle murature deve essere fissa, metallica e protetta con altro tubo metallico di diametro aperto verso l'esterno e chiuso ermeticamente verso l'interno; la tubazione stessa deve essere munita di rubinetti intercettatori del flusso; la tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del g.p.l.. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare in particolare la usura, la fuga di gas e la, possibilità di sfilamento del tubo stesso. Per evitare la fuoriuscita del gas in caso di spegnimento della fiamma, può risultare utile l'applicazione di dispositivi in commercio.

Art. 68 - Condutture per gas di città

L'allacciamento fra la condotta stradale e l'utenza reale ^{dove essere} realizzata mediante un tratto di tubazioni provvisto di idonea apparecchiatura di sezionamento, facilmente accessibile, per l'esclusione dell'impianto dalla rete di distribuzione in caso di necessità.

I tubi di condotta e tutti gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno degli edifici, compresi i tubi di attacco dei contatori, devono essere costruiti in ferro od in ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili: - Di norma essi non dovranno essere incassati e negli attraversamenti di pareti, di impalcature ovvero di vani cantinati o non facilmente accessibili dovranno, in tutta la parte non ispezionabile, essere senza giunti, protetti da un secondo tubo di ferro e presentare sufficienti tracce esterne della linea percorsa. Il secondo tubo deve essere a perfetta tenuta di gas, avere il diametro maggiore di almeno un cm. del diametro del tubo interno, sporgere di un cm. per parte dal corpo che attraversa ed essere aperto ai due estremi.

I contatori con i relativi apparecchi di sezionamento e gli impianti di utilizzazione non dovranno essere installati in locali interrati.

Art. 69 - Condutture elettriche

Per l'esecuzione di impianti di condutture elettriche si dovranno seguire le norme dettate dal Comitato Elettrotecnico Italiano.

Gli impianti di energia elettrica, oltre che dei normali dispositivi di protezione, dovranno essere provvisti di apparecchiature di facile manovra per la loro esclusione dalla rete di alimentazione, installate in ambienti facilmente accessibili e possibilmente in prossimità dell'ingresso.

Art. 70 - Rinvio alle leggi ed ai regolamenti speciali

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile, sono soggetti, inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno, inoltre, alle norme previste delle leggi e dei regolamenti speciali.

CAPO V - PRESCRIZIONI VARIE

Art. 71 - Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Art. 72 - Intonaco e coloritura delle pareti

Tutti i muri di fabbrica, quando siano visibili da spazi pubblici, devono essere intonacati e convenientemente tinteggiati, oppure rivestiti di materiale idoneo, a meno che siano rifiniti decorosamente in altro modo.

In casi particolari, tenuto conto della località o della destinazione dell'edificio, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà esigere speciali accorgimenti sulle opere di finitura e nell'impiego dei materiali di rivestimento, nonché prescrivere l'uso di un determinato tipo di materiale per la copertura, quando ciò sia giustificato da motivi di carattere ambientale.

Qualora i rivestimenti e le tinteggiature presentino un aspetto indecoroso per vetustà o incuria, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ne ordinerà il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per la esecuzione; in caso di rifiuto all'ingiunzione di rifacimento, il Sindaco ha facoltà di predisporre d'Ufficio il progetto stesso, provvedendone alla esecuzione in danno del proprietario o dei proprietari intimati con addebito delle relative spese.

Art. 73 - Pitture figurative, pannelli decorativi sulle facciate

Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi ed ornamentali, pannelli decorativi di qualsiasi genere, nè procedere al restauro di quelli già esistenti, senza aver ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti da parte del Sindaco, il quale potrà anche esigere in determinati casi l'esecuzione di un campione sul fabbricato.

Art. 74 - Servizi pubblici

Al Sindaco è riservata la facoltà di applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati e costruzioni private di qualsiasi natura prospettanti le vie pubbliche:

- a) le targhe e le scritte per la denominazione delle piazze e delle vie;
- b) le targhette e le scritte per la numerazione delle case le quali, quando occorra, dovranno essere rinnovate a spese dei proprietari;
- + c) le piastrine ed i capisaldi per indicazione altimetriche e di tracciamento;
- d) le cassette di comando dei semafori, le mensole, i ganci, i tubi, gli appoggi per fanali e lampade per la pubblica illuminazione, le attrezzature ed apparecchiature dei servizi pubblici in genere.

Art. 75 - Uscite delle autorimesse e rampe

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche e private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, etc.), deve intercorrere una distanza minima di metri 10,00, misurata tra gli stipiti più vicini.

Deve comunque essere assicurata buona visibilità al conducente eventualmente anche a mezzo specchi opportunamente disposti.

Nel caso l'uscita dell'autorimessa sia costituita da una rampa, tra l'inizio della livellata inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno m.3,00 di lunghezza.

Art.76 - Zoccolature

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

In casi particolari, l'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere l'uso di materiali speciali.

Art. 77 - Decorazioni sporgenti sull'area stradale

Le decorazioni degli edifici di qualunque genere, non potranno scorgere sull'area stradale più di cm.5 e ad altezza non inferiore a mt. 3,50 dal suolo.

Lo zoccolo delle case non potrà mai occupare alcuna parte dell'area stradale, nè deve avere sporti sull'area medesima.

Qualora si tratti di edifici monumentali, o di edifici situati in piazze o vie ampie, il Sindaco potrà impartire prescrizioni particolari.

Le disposizioni del presente articolo si estendono anche alle case che hanno dinanzi area di proprietà privata aperta al pubblico.

Art. 78 - Pensiline

Lungo le strade prive di marciapiedi non saranno ammesse pensiline se non ad altezza superiore a mt.4,50 e con sporgenza massima di mt.1,50.

Lungo le strade fornite di marciapiedi le pensiline saranno ammesse soltanto ad altezza superiore a mt.3,50 con sporgenza inferiore di almeno cm.50 alla larghezza del marciapiede.

Art. 79 - Balconi

I balconi non saranno ammessi ad altezza inferiore a mt.4,50 su strade prive di marciapiedi, e a mt.3,50 su strade con marciapiedi. In quest'ultimo caso la loro sporgenza

dovrà essere inferiore di almeno cm.50 alla larghezza del marciapiedi.

In ogni caso la sporgenza dei balconi non potrà superare mt.1,50.

Può essere concesso di ridurre l'altezza su strade con marciapiedi a mt.3,00 a condizione che la sporgenza dei balconi non superi mt.0,60.

Il parapetto avrà una altezza non inferiore a mt.1,00.

Art. 80 - Balconi e pensiline lungo strade di sezione minima

Nelle vie larghe meno di mt.10, la sporgenza dei balconi, terrazzini o pensiline non potrà essere superiore a 1/10 della lunghezza della strada, fermo restando l'arretramento di cm.50 rispetto al margine del marciapiedi e le altre norme previste al precedente art.79.

Art. 81 - Corpi aggettanti entro lo spazio di arretramento dei confini

I distacchi minimi dei fabbricati dai confini privati consentiti dalle norme di P.R.G. o piani Particolareggiati, ed i distacchi dai confini con suoli di uso pubblico potranno essere occupati con balconi, pensiline etc. per una profondità non superiore ad un quarto dei distacchi medesimi e per una estensione totale non eccedente il terzo della fronte dell'edificio interessato dai corpi aggettanti.

Tali aggetti non potranno essere collegati tra loro da

NB

piano a piano poichè in questo caso la loro massima sporgenza acquisterebbe agli effetti delle distanze dai confini il valore di fronte del fabbricato.

Art. 82 - Corpi di fabbrica sporgenti

La costruzione di corpi di fabbrica sporgenti sul marciapiedi è vietata per le case in fregio a vie di sezione inferiore a mt. 16,00.

Per le strade di sezione superiore potrà essere concesso l'aggetto dei corpi di fabbrica nei limiti fissati per i balconi, e per uno sviluppo frontale non superiore a 1/2 dei prospetti lungo la pubblica via, salvo il pagamento di un adeguato corrispettivo da stabilirsi dalla Giunta Comunale.

Art. 83 - Servizi igienici di uso pubblico e privato

Non è consentita la costruzione di volumi destinati a servizi igienici sporgenti dalle fronti dei fabbricati, nè si potranno mantenere quelli che, comunque, divengano visibili da spazi pubblici .

Art. 84 - Interapedini

Il comune può concedere striscia di terreno pubblico per la creazione di interapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazione, cavi od altro e purchè dette interapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aereazioni eventualmente aperte sul marciapiedi devono presentare resistenza al carico di una ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Le intercapedini devono avere i requisiti di cui all'art. 39 del presente Regolamento.

Art. 85 - Coperture

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

In casi particolari, l'Amministrazione sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà prescrivere speciali materiali per le coperture.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che conveglino le stesse, previo immissione in pozzetti sifonati, nella rete fognante.

Art. 86 - Gronde e pluviali

Per le strade di sezione inferiore ai metri 10, il Sindaco potrà limitare le sporgenze delle cornici di gronda.

Le gronde dovranno essere costruite in pietra naturale o artificiale di provata solidità e resistenza, ed essere

munite di canali per lo scarico delle acque piovane.

Potranno essere tuttavia ammesse gronde di altro materiale ed anche in legno quando ciò sia richiesto dal carattere del fabbricato e non contrasti con le disposizioni di cui l'ultimo capoverso del precedente articolo 64 del presente Regolamento.

I pluviali non possono essere installati estremamente al fabbricato nella parte basamentale, per una altezza di mt. 3,50 dal piano del marciapiedi di uso pubblico, tale limitazione si applica per gli edifici delle zone "Agricole" e "Industriali".

Art. 87 - Recinzioni

Le nuove recinzioni prospicienti strade e spazi pubblici dovranno di norma essere impostate secondo gli allineamenti prescritti dalle tavole del P.R.G. dagli elaborati dei Piani Particolareggiati e da particolari necessità di sicurezza e visibilità; in circostanze particolari il Sindaco potrà concedere l'adeguamento della recinzione a preesistenti allineamenti, prescrivendo tuttavia, che eventuali accessi carrai vengano impostati sulle linee di cui al primo capoverso.

Le recinzioni di aree fabbricate prospicienti strade e spazi pubblici, dovranno avere l'altezza, riferita di norma al piano stradale, non superiore a mt. 2,50; l'eventuale parte inferiore cieca avrà una altezza massima di metri 0,90.

Per particolari esigenze di carattere estetico e funzionale, il Sindaco può derogare dal presente disposto.

Per le aree non fabbricate in fregio alle strade e spazi pubblici; è in facoltà del Sindaco di prescriverne la chiusura con muri od altre recinzioni permanenti e di aspetto, a suo giudizio, decoroso.

Art. 88 - Iscrizioni, insegne, stemmi, mostre, vetrine etc.

L'apposizione di insegne anche luminose, vetrinette e cartelli, anche provvisori, indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri professioni ed industrie, e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi scopo voglia esporsi p affiggersi all'esterno dei fabbricati, è subordinata all'autorizzazione del Sindaco.

Dette insegne o vetrinette non dovranno alterare o coprire gli elementi architettonici degli edifici. Le vetrinette dovranno di regola rimanere entro il perimetro dei vani con esclusione di ogni sporgenza sul suolo pubblico, e saranno applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o artistici o di insieme architettonico di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma delle insegne nonché del materiale che si vuole impiegare e della tinteggiatura, le stesse risultino contrarie al pubblico decoro.

Le insegne a bandiera possono essere consentite solo quando abbiano limitata sporgenza, rientrino, per quanto riguarda l'altezza dal suolo, nei limiti stabiliti per balconi o pensiline, non nuociano al decoro dell'ambiente.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo sono revocate quando le vetrinette, le insegne (semplici o luminose) non siano mantenute pulite ed in buono stato; possono, altresì, essere revocate in ogni altro caso in cui il Sindaco ne ravvisi la necessità.

Art. 89 - Cartelli e oggetti di pubblicità

E' proibito senza autorizzazione del Sindaco collocare oggetti di qualsiasi genere fuori dei negozi anche a scopo di pubblicità. Il rilascio della relativa autorizzazione ha luogo in base a domande;

E' vietata l'esposizione di oggetti luminosi a scopo di pubblicità, nonché l'affissione di cartelloni di pubblicità di iscrizioni, di pittura e simili, sui prospetti e sui fianchi delle case prospicienti piazze monumentali e particolarmente sui muri e su decorazioni architettoniche di palazzi di carattere storico o artistico, chiese, etc.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà privata visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie indipendentemente dalle autorizzazioni riservate in casi speciali ad altri Enti, è necessaria l'autorizzazione del Sindaco che sarà accordata solo quando risulti accertato, che il decoro della località non resti in nessun modo turbato.

Per le località aventi speciale interesse dal punto di vista delle bellezze naturali e panoramiche, l'autorizzazione è subordinata al nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza autorizzazione, ovvero senza la osservanza delle norme contenute negli articoli precedenti, saranno rimossi d' Ufficio a spese dei proprietari dell'im mobile, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi prov vedano nel termine prefisso.

Art. 90 - Serramenti

Tutte le aperture di porte e di negozi verso strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricoprano motivi di sicurezza, nel qual caso dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni molestia o pericolo e sottostare ad apposita conses sione comunale.

Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano a sporgere all'esterno della strada.

Sono vietati i sistemi di chiusura di negozi, porte e finestre ai piani terreni, con ante trasportabili.

Art. 91 - Finestre dei sotterranei

Le finestre dei sotterranei devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati o nelle soglie delle aperture e munite di inferriata e rete metallica a fitta maglia facilmente asportabile.

Per gli infernotti, il Sindaco impartirà di volta in volta disposizioni in relazione alle esigenze dei pubblici servizi.

Art. 92 - Contorni delle aperture

Le aperture dei negozi, le porte e finestre verso la pubblica via, anche per fabbricati costruiti in arretramento dalla linea stradale, dovranno essere dotate di soglie e davanzali in pietra naturale o artificiale o in altri materiali funzionalmente adatti; comunque l'aggetto sul suolo pubblico non può superare i cm.5.

I davanzali delle finestre avranno l'altezza minima di mt.0,90 dal piano di pavimento interno.

Art. 93 - Tende sporgenti sullo spazio pubblico

Il Sindaco può concedere l'autorizzazione per l'apposizione alle porte e alle finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle condizioni che riterrà di imporre nei singoli casi.

Di regola le tende aggettanti al piano terreno sono proibite nelle strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiedi l'aggetto dovrà essere inferiore di almeno cm. 0,50 alla larghezza del marciapiedi.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a mt. 2,50 dal piano del marciapiedi; sono proibite le appendici verticali, anche di tela o guarnizioni di frangie, che scendano al di sotto di mt.2,50 salvo casi speciali, in cui una minore distanza non sia di nocumento al decoro della località o al libero transito.

Art. 94 - Marciapiedi adiacenti a fabbricati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Art. 95 - Antenne televisive e parafulmini

Negli edifici dovranno essere evitati gli impianti di antenne distinti per singoli appartamenti; dovrà invece essere predisposto l'impianto e la rete di distribuzione ai singoli appartamenti (in cavo coassiale o altro idoneo conduttore per videofrequenza) con partenza da unica antenna esterna.

Gli stili di protezione degli impianti antifulmine dovranno essere di norma ubicati in posizione tale da non arrecare pregiudizio al decoro degli edifici.

Art. 96 - Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

Art. 97 - Depositi di materiali

I depositi di materiali, alla rinfusa o, accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, semprechè, a giudizio dell'Amministrazione e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

Art. 98 - Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani.

I fabbricati nuovi, ampliati e modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e deve avere accesso ed aereazione direttamente dall'esterno, sia che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo.

Art. 99 - Cassette per corrispondenza

Tutti i complessi di abitazione, individuali o collettivi, gli edifici industriali ed artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso od in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte a raccogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

TITOLO III°

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 100 - Osservanza del piano regolatore generale

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comune sono disciplinate dal P.R.G. e sono esercitate nell'assoluto rispetto del P.R.G. e dei suoi piani particolareggiati di esecuzione.

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

Art. 101 - Norme particolari

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, centrali termiche, servizi ed accessori, a complemento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme.

Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde o gli alberi esistenti.

CAPO II° - URBANIZZAZIONE ED EDI
FICAZIONE DELLE AREE

Art. 102 - Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in un piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica, ovvero in piani di lottizzazioni (aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata), riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata nelle tavole del P.R.G. o ad una superficie minima di intervento fissata nelle norme delle varie zone.

Art. 103 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione e il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco e per il giuoco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali amministrative, sanitarie, religiose;

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche; le attrezzature varie e di collegamento con la città e le zone già urbanizzate, etc.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti, è determinata mediante apposita delibera comunale.

Art. 004 - Caratteristiche condizionate dell'edificabilità dei suoli.

In tutto il territorio comunale non è ammessa la costruzione se non per esclusive esigenze rurali e minierarie

di edifici i quali:

- a) non abbiano idoneo o diretto accesso adeguatamente sistemato e mantenuto da esistenti strade pubbliche, oppure da strade vicinali o private delle quali sia garantita la sistemazione e manutenzione secondo caratteristiche tecniche idonee a giudizio insindacabile della Autorità Comunale.
- b) non dispongano - o non abbiano già concordato - l'allacciamento alla rete di distribuzione elettrica, e, ove fosse ritenuto necessario, a quella di pubblica illuminazione; - l'allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale - mezzi di smaltimento delle acque bianche e nere ritenuti idonei a giudizio dell'Ufficio di Igiene e dell'Ufficio Tecnico.

Le aree potranno essere edificate nei limiti ammessi dalle disposizioni di legge in materia di edilizia e di igiene, dai regolamenti comunali e dalle norme di Piano Regolatore Generale o Particolareggiato. In particolare le aree acquistate posteriormente all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale o risultanti da frazionamenti effettuati dopo tale data e ancora godute dal proprietario, potranno essere utilizzate ai fini volumetrici ed ai fini degli altri indici edilizi previsti dal P.R.G., soltanto quando non costituiscano parte di lotti già edificati in misura uguale o superiore a quella ammessa dalle norme di P.R.G.; per "lotto edificato" si intende la estensione di terreno al servizio della costruzione così come risulta dagli atti allegati alla domanda di licenza di costruzione.

Qualora le aree avessero fatto parte di lotti inediti o edificati in misura inferiore a quella ammessa dalle predette norme potranno essere volumetricamente sfruttate nella misura ancora utilizzabile.

Le zone speciali destinate ad uso; pubblico ancorchè non acquisite al dominio pubblico non potranno essere congegiate, agli effetti delle volumetrie, dalle proprietà confinanti o insistenti parzialmente su dette zone speciali.

Art. 105 - Parcheggi privati

LEGGE

122/89

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

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

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente o in aree che non facciano parte del lotto; comunque le aree relative dovranno essere asservite agli edifici con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

Sono comunque fatte salve le maggiori dotazioni di aree a parcheggio previste dalla legge o dalle norme di attuazione del P.R.G.

Art. 106 - Costruzione e manutenzione delle strade private in zone urbanizzate

E' vietata la costruzione di strade private senza l'autorizzazione del Sindaco.

L'autorizzazione di cui al precedente capoverso è subordinata all'approvazione del relativo progetto da parte del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ed alla stipulazione, a spese del richiedente o dei richiedenti, di una convenzione nella quale dovranno essere sanciti gli obblighi relativi alla costruzione e manutenzione delle opere previste.

L'apertura al pubblico transito della strada privata sarà concessa dal Sindaco su parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale a seguito di sopralluogo effettuato a lavori ultimati.

Le strade a fondo cieco dovranno riportare conforme segnalazione mediante cartello indicatore nella parte comunicante con lo spazio pubblico.

CAPO III° - EDIFICI ED AMBIENTI
CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art. 107 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impiegati per lo spettacolo e sportivi etc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente Regolamento e quelle previste nelle leggi e nei regolamenti speciali.

Art. 108 - Locali per allevamento e ricovero di animali

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alle previsioni del P.R.G., e sottostanno oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste nelle leggi e nei Regolamenti speciali relativi e nel Regolamento di igiene.

Art. 109 - Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono avere dislocazioni in conformità delle disposizioni del citato Testo Unico, e non in contrasto con le previsioni del P.R.G., e sottostanno oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste nelle leggi e nei Regolamenti speciali relativi.

CAPO IV° -- INDICI E NORME DI EDIFICAZIONE

Art. 110 - Descrizioni degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio Comunale è regolata dai seguenti indici:

1) St= Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento di cui al seguente punto 5, comprendendo le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto), delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti previste dal P.R.G. o dal P.d'F., internamente all'area.

2) Sf= Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità fondiaria I.f. si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S_1 e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S_2 . La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

3) S_1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria che comprende le aree destinate a :

- a) strade locali e interne;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) aree di verde primario

4) S_2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

A norma del punto secondo del quinto comma dell'art. 28 della Legge Urbanistica vigente, comprende le aree di cui al secondo capoverso dell'art. 103 delle presenti norme.

- 5) SM= Superficie minima di intervento area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi (mq.).
- 6) Q= Rapporto massimo di copertura misurato in percentuale (superficie coperta, misurata come Regolamento Edilizio / Superficie Fondiaria) riferito a tutte le opere edificate. (%).
- 7) IT= Indice di fabbricabilità territoriale. Esprime il volume massimo in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St (mc/mq.).
- 8) If= Indice di fabbricabilità fondiaria
Esprime il volume massimo in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (mc/mq.).

Art. 111 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo

L'utilizzazione degli indici If, It, e Q, corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di altre licenze di costruzione sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici (Sf o St) debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qualcaso la concessione dell'autorizzazione alla lottizzazione o della licenza di costruzione, sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Art. 112 - Destinazione d'uso dei suoli

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quella per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli precedenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione di uso dei suoli è subordinato all'autorizzazione della variante da parte del comune.

CAPO V° - LOTTIZZAZIONE DELLE
AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Art. 113 - Domanda di lottizzazione

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

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

Art. 114 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione

La domanda di lottizzazione di cui al precedente art. 113 deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Planimetria in scala 1/4000 ovvero 1/10.000 da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona di P.R.G. del nucleo urbano o del territorio comunale;
- 2) Planimetria o planimetrie in scala non inferiore a 1/2000 dalle quali risultino:
 - a) le indicazioni catastali, la precisa delimitazione del perimetro, delle aree interessate dalla lottizzazione e lo stato di fatto (riguardante le costruzioni esistenti e le zone connalberature esistenti;)
 - b) la zonizzazione con l'indicazione delle zone residenziali, di quelle destinate a verde e di quelle destinate ai servizi pubblici, precisati nel numero tipi; e consistenza;
 - c) la rete stradale principale e secondaria.
- 3) Planimetria in scala non inferiore a 1/1000 dalle quali risultino:
 - a) le curve di livello nel terreno;
 - b) l'indicazione plano-volumetrica degli insediamenti con le precisazioni delle dimensioni, altezze, di

- stacchi, numero dei piani e cubatura dei singoli edifici;
- c) la progettazione schematica delle opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, rete di distribuzione di energia elettrica, pubblica illuminazione, gas, spazi verdi attrezzati, etc.);
- 4) profili stradali in scala 1/500 con indicazione dei profili altimetrici dei fabbricati;
 - 5) sezioni trasversali delle sedi di, arie in scala 1/200;
 - 6) schemi planimetrici in scala 1/200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
 - 7) tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto, gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
 - 8) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi etc.;
 - 9) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
 - 10) estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
 - 11) verifica degli standards edilizi a norma del D.I. 2 Aprile 1968 a norma dello art.17 della legge 6.8.1967 n.765;
 - 12) proposta di convenzione.

Art. 115 - Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art.4 legge 29 Settembre 1964 n.847) e per le opere di urbanizzazione secon

daria nei limiti di cui al punto seguente;

- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alla caratteristica degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore a 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione.
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune per un valore pari al 6% del costo presunto delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a carico del richiedente o dei richiedenti;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici esercizi;
- f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate di ufficio.

Art. 116- Onere sostitutivi della cessione di aree e della
csecuzione delle opere per l'urbanizzazione secon
daria

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

opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

Pertanto, nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare una somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Art. 117 - Procedura per la autorizzazione della lottizzazione

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia, quando la lottizzazione proposta presenti delle difficoltà rispetto alle norme previste per la zona del P.R.G., respinge la domanda dando comunicazione scritta all'interessato; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il Progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Successivamente anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte dell'Organo Tutorio il Sindaco provvede a chiedere il nulla-osta dell'Organo competente a norma dell'art. 28 della vigente legge Urbanistica.

Intervenuto detto "nulla-osta" nonché l'approvazione della deliberazione Consiliare a norma dell'art. 41 octies della legge 17 Agosto 1942 n. 1150, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutoria, viene registrata

e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

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

E' in facoltà del Sindaco quando ricorrano gli altri presupposti indicati al terzo capoverso del presente articolo, di concedere la autorizzazione alla lottizzazione anche prima della stipula della convenzione, subordinando in tal caso la efficacia della lottizzazione, alla stipula stessa ed alla successiva trascrizione.

Art. 118 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni. E' in facoltà del Comune di convenire un termine più breve.

Art. 119 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici esercizi. Progetti relativi. Esecuzioni controllate

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel P.R.G. e nelle relative norme di attuazione, nonché nel presente Regolamento.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelle delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati come previsto dall'art. 7 del presente Regolamento.

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

Art. 120- Penalità per l'inadempienza da parte del lottizzante

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

Art. 121- Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco ed in misura non superiore al 60% dell'intero ammontare solo dopo il favorevole collaudo di almeno il 70% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 40% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 122 - Licenze di costruzione nella lottizzazione

Per la domanda ed il rilascio delle licenze di costruzione per la edificazione nell'ambito della lottizzazione si seguono le norme contenute nel Capo II° del Titolo I° del presente Regolamento.

Nessuna licenza di costruzione può essere rilasciata nell'ambito della lottizzazione senza che la relativa autorizzazione sia perfezionata con la firma della relativa convenzione.

CAPO VI ° - DISCIPLINA DI ZONE
E VINCOLI CONNESSI - IPOLOGIE EDI
LIZIE

Art. 123 - Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole del P.R.G. vigente e dalla Normativa allegata al P.R.G.

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

Art. 124 - Tipologia edilizia e caratteristiche edificazione della

La caratteristica delle costruzioni nelle varie zone ed i tipi edilizi relativi debbono corrispondere a quelle contenute nelle norme di attuazione del P.R.G. vigente.

L'altezza massima degli edifici, la distanza minima dai confini di proprietà, dall'asse stradale, dal filo stradale, i distacchi minimi tra edifici diversi, gli indici di fabbricabilità, e gli altri parametri dell'edificazione non debbono superare i rispettivi limiti previsti dalle citate norme di attuazione.

TITOLO IV.

DEROGHE - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPC I° - DEROGHE

Art. 125 - Deroghe

Il Sindaco può autorizzare l'esecuzione di costruzioni in deroga al presente Regolamento, previo parere conforme della Commissione Edilizia, ed espresso a maggioranza di almeno 2/3 dei suoi membri, promuovendo quindi, ove decida per la concessione della deroga, l'approvazione del Consiglio comunale, fatto sempre salvo il definitivo nulla-osta dell'Organo competente ai sensi dell'art.3 della legge 21-12-1955, n° 1357.

La facoltà di deroga dovrà avere carattere del tutto eccezionale e riguarderà soprattutto la costruzione di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse.



CAPO II° - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 126 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti

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

Art. 127 - Controlli. Repressione abusi

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n° 1150, il Sindaco esercita, a mezzo dei funzionari ed agenti del Comune la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora dette opere vengano effettuate non in conformità del progetto approvato, ovvero non sia stato tenuto conto nella loro esecuzione delle prescrizioni e delle modalità contenute nella licenza di costruzione, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare modifiche o per la rimessa in ripristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro un mese dalla notifica di esso, il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori iniziati senza la licenza edilizia o proseguiti dopo la sopra citata ordinanza di sospensione, le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco, può, previa diffida e sentito il parere della sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore senza pregiudizio delle

sanzioni penali applicabili nei confronti del proprietario del Direttore dei lavori, e del costruttore congiuntamente responsabili.

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

Art. 128 - Sanzioni

Le contravvenzioni delle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli art.107 e seguenti del T.U. della legge Comunale e Provinciale 3 Marzo 1934 n°383.

La inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art.344 del T.U. sulle leggi Sanitarie 27 Luglio 1934 n.1265.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, a norma dell'art.41 della legge 17 Agosto 1942 n°1150 sostituito dall'art.13 della legge 6 Agosto 1967 n.765, si applica:

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

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

Salvo le predette sanzioni, le opere iniziate senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, ai sensi dell'art. 41/ter della legge 17 Agosto 1942 n.1150, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nè di contributi o altre provvidenze dello stato o di Enti Pubblici.

Il contrasto di cui al precedente comma deve riguardare violazioni di altezze, distacchi, cubature o superficie coperta che accedano per unità immobiliare il 3% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico.

Art. 129 + Entrata in vigore del Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione per 15 giorni consecutivi nell'Albo pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione Comunale in materia.

Art. 140 - Abolizione del precedente regolamento edilizio

Il presente Regolamento Edilizio abroga e sostituisce a tutti gli effetti il precedente Regolamento edilizio vigente per il Comune, adottato con delibera del 29/3/1939 determinazione podestarile n.325.

CAPO III° -- DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 131 - Opere già autorizzate

Le opere già autorizzate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non sono soggette alle nuove disposizioni purchè i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. (X)

Art. 132 - Occupazioni di suolo pubblico

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

Art. 133 - Depositi di materiali nelle zone residenziali

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

Art. 134 - Canne fumarie

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte con relativo rivestimento o che lascino evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari, (o abolite se possibile) entro il termine di cinque anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 135 - Antenne televisive e parafulmini

Nel termine di 10 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, gli impianti di antenne televisive e di parafulmini esistenti, dovranno adeguarsi alle prescrizioni di cui al precedente art. 95 .

Art. 136 - Locali per depositi temporanei di rifiuti solidi di urbani

Entro cinque anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, i fabbricati esistenti dovranno essere dotati di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, secondo le disposizioni di cui al precedente art. 98.

Nel caso si verifichi la comprovata impossibilità di ottemperare alle disposizioni del presente articolo, è facoltà dell'Amministrazione Comunale di prendere in considerazione soluzioni diverse, a condizione che siano comunque salvaguardate le norme dell'igiene e del pubblico decoro.

INDICE DEGLI ARTICOLI

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I - Norme preliminari	pag.	2
Art. 1 - Contenuto del Regolamento Edilizio		3
" 2 - Limiti e validità del Regolamento Edilizio		3
" 3 - Richiamo a disposizioni generali di legge		3
" 4 - Richiamo al Piano Regolatore Generale		5
" 5 - Natura delle disposizioni del Regolamento Edilizio		6
" 6 - Osservanza del Regolamento Edilizio		6
CAP. II - Licenza di costruzione		8
Art. 7 - Opere soggette ad autorizzazione		9
" 8 - Opere non soggette ad autorizzazione		10
" 9 - Lavori eseguibili d'urgenza		12
" 10 - Modalità per richiedere la licenza di costruzione		12
" 11 - Documenti a corredo della richiesta di licenza di costruzione		13
" 12 - progetti informativi		18
" 13 - Procedura per la presentazione della domanda		19
" 14 - Procedura per l'esame dei progetti.		20

CAPO	III - Commissione edilizia. Determinazioni del Sindaco	pag. 21
Art.	15 - Commissione Edilizia - Composizione	22
"	16 - Compiti della Commissione Edilizia	23
"	17 - Funzionamento della Commissione Edilizia	24
"	18 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda	26
"	19 - Rispetto delle Leggi, dei Regolamenti e dei diritti dei terzi	28
"	20 - Titolare della licenza di costruzione e variazioni	28
"	21 - Validità, decadenza della licenza di costruzione	29
"	22 - Varianti al progetto	30
"	23 - Sospensione e revoca della licenza di costruzione	30
CAPO	IV - Esecuzione e controllo delle opere	32
Art.	24 - Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello - Attacchi fognature e acquedotto	33
"	25 - Ordine di cantiere	34
"	26 - Occupazione temporanea e manomissione del suolo pubblico	35
"	27 - Controllo sulla esecuzione dei lavori	35
"	28 - Visite di controllo: termini e modalità	36
"	29 - Cautele contro i danni a manufatti per servizi pubblici	37
"	30 - Interruzione dei lavori e obblighi relativi	37
"	31 - Demolizioni	38

CAPO V - Autorizzazioni di abitabilità ed agibilità	
	pag. 39

Art. 32 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità ed agibilità	40
" 33 - Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità ed agibilità	40

TITOLO II

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE	42
---	----

CAPO I - Elementi di abitabilità	43
----------------------------------	----

Art. 34 - Classificazione dei locali	44
" 35 - Caratteristiche dei locali	45
" 36 - Impianti speciali	47
" 37 - <u>Soffitti inclinati</u>	48
" 38 - CLASSIFICAZIONE dei piani	48
" 39 - Piani seminterrati	49
" 40 - <u>Sottotetti</u>	50
" 41 - Chiostrine	51
" 42 - Cortili e cortili secondari	51

CAPO II - Parametri edilizi	53
-----------------------------	----

Art. 43 - Parametri edilizi	54
" 44 - Limiti di altezza e limiti di distanza tra i fabbricati -distanza dei fabbricati dai confini	56
" 45 - Costruzioni a confine	56

CAPO	III - Prescrizioni igienico-edilizie	pag.	58
Art.	46 - Salubrità del terreno		59
"	47 - Isolamento dall'umidità		59
"	48 - Isolamento termico		60
"	49 - Isolamento fonico		60
"	50 - Cucine in nicchia		61
"	51 - Fognature		62
"	52 - Impianti minimi		63
"	53 - Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acque		63
CAPO	IV - Prescrizioni antincendio		65
Art.	54 - Progetti da sottoporre al visto del Comando dei Vigili del Fuoco		66
"	55 - Muri tagliafuoco		67
"	56 - Solai resistenti al fuoco		67
"	57 - Membrature metalliche portanti		68
"	58 - Coperture		68
"	59 - Pareti divisorie		68
"	60 - Fabbricati per uso industriale e commerciale		69
"	61 - Locali di riunione o di laboratorio		69
"	62 - Locali per fornai, cucine e simili		69
"	63 - Scale e gabbie di scale		70
"	64 - Pozzi degli ascensori, accessi al tetto, gronde		71
"	65 - Apparecchi di riscaldamento		72
"	66 - Condotti del fumo		72
"	67 - Impianti di gas di petrolio liquefatto per uso domestico		74
"	68 - Condotte per gas di città		75
"	69 - Condotte elettriche		75
"	70 - Rinvio alle leggi ed ai Regolamenti speciali		76

CAPO V - Prescrizioni varie	pag. 77
Art. 71 - Aspetto e manutenzione degli edifici	78
" 72 - Intonaco a coloritura delle pareti	78
" 73 - Pitture figurative, pannelli decorativi sulle facciate	79
" 74 - Servitù pubbliche	79
" 75 - Uscite dalle autorimesse e rampe	80
" 76 - Zoccolature	80
" 77 - Decorazioni sporgenti sull'area stradale	81
" <u>78 - Pensiline</u>	(81)
" 79 - Balconi	81
" 80 - Balconi e pensiline lungo strade di sezione limitata	82
" 81 - Corpi aggettanti entro lo spazio di arretramento dei confini	82
" 82 - Corpi di fabbrica sporgenti	83
" 83 - Servizi igienici di uso pubblico e privato	83
" 84 - Intercapedini	83
" 85 - Coperture	84
" 86 - Gronde e pluviali	84
" 87 - Recinzioni	85
" 88 - Iscrizioni, insegne, stemmi, mostre, vetrine, etc.	86
" 89 - Cartelli e oggetti di pubblicità	87
" 90 - Serramenti	87
" 91 - Finestre dei sotterranei	88
" 92 - Contorni delle aperture	89
" 93 - Tende sporgenti sullo spazio pubblico	89 —

art. 94 - Marciapiedi adiacenti a fabbricati	90
" 95 - Antenne televisive e parafulmini	90
" 96 - Zone verdi e parchi	90
" 97 - Depositi di materiali	91
" 98 - Locali per depositi temporanei di rifiuti solidi urbani	91
" 99 - Casette per corrispondenza	91

TITOLO III

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE	pag.	93
CAPO I - Disposizioni generali		92
art. 100 - Osservanza del Piano Regolatore Generale		94
" 101 - Norme particolari		94
CAPO II - Urbanizzazione ed edificazione delle aree		95
art. 102 - Interventi urbanistico preventivo		96
" 103 - Opere di urbanizzazione		97
" 104 - Caratteristiche condizionate della edificabilità dei suoli		97
" 105 - Parcheggi privati		99
" 106 - Costruzione e Manutenzione delle strade private in zone urbanizzate		99
CAPO III - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari		101
art. 107 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari		102
" 108 - Locali per allevamento a ricovero animali		102

art. 109 - Impianti per lavorazioni insalubri	102
CAPO IV - Indici e norme di edificazione	103
art. 110 - Descrizione degli indici urbanistici	104
" 111 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo	105
" 112 - Destinazione d'uso d'ei suoli	106
CAPO V - Lottizzazione di aree a scopo edificatorio	107
art. 113 - Domanda di lottizzazione	108
" 114 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione	108
" 115 - Proposta di convenzione	109
" 116 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria	110
" 117 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione	111
" 118 - Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni	112
" 119 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli	112
" 120 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante	113
" 121 - Svincolo della cauzione a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione	113
" 122 - Licenze di costruzione nella lottizzazione	114

CAPO VI° - Disciplina di zona e vincoli connessi	
Tipologie edilizie	pag. 115
Art. 123 - Divisione del territorio comunale in zone	116
" 124 - Tipologia edilizia e caratteristiche della edificazione	116

TITOLO IV

DEROGHE - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	117
CAPO I - Deroghe	118
art. 125 - deroghe	119
CAPO II - Disposizioni finali	120
art. 126 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti	121
" 127 - Controlli e repressioni abusi	121
" 128 - Sanzioni	122
" 129 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	123
" 130 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio	124
CAPO III - Disposizioni transitorie	125
art. 131 - Opere già autorizzate	126
" 132 - Occupazioni di suolo pubblico	126
" 133 - Depositi di materiali nelle zone residenziali	126
" 134 - Canne fumarie	126
" 135 - Antenne televisive e parafulmini	127
" 136 - Locali per depositi temporanei di rifiuti solidi urbani.	