

COMUNE DI RIACE
(Reggio Calabria)
REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO 1°

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - Contenuto limite e validità del Regolamento

Il presente Regolamento raccoglie tutte le norme di carattere urbanistico, edilizio ed igienico.

Dalla data di approvazione del presente Regolamento edilizio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali ad esse contrarie e con esso incompatibili.

Art. 2 -Richiamo e disposizioni generali di Legge è di altri regolamenti locali.

Tutte le opere soggette- al presente Regolamento, oltre alle norme del Codice Civile, dovranno altresì attenersi alle seguenti disposizioni;

- 1 Legge urbanistica 17 agosto 1942 - n. 1150
- 2 Legge 9 agosto 1954 n. 640
- 3 Legge urbanistica; 31 agosto; 1967 (Legge Ponte)
- 4 Le norme igienico edilizie.

La circolare Min. Interni 20 luglio 1896 n. 20/900 sull'igiene del suolo e degli abitanti.

Il testo unico della legge sanitaria 27 luglio 1934 n. 1255.

Il Regolamento generale per l'igiene del lavoro 11 marzo 1966 n. 303.

I Regolamenti e le Norme speciali per le Scuole, le convivenze, gli ospedali, ecc.

4 - Per la stabilità e la sicurezza delle costruzioni,

- le norme per la progettazione e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, per l'accettazione dei lagenti idraulici da costruzione (Decreti 16.11.1939 n. 2229; n. 2230, n. 1684 e disposizioni complementari.

5 - Per la tutela artistica, monumentale e paesistica:

- la Legge 1 giugno 1939 n 1069;

- la Legge 29 giugno 1947 e relativo Regolamento (R.D. 3 giugno 1949 n. 1357).

6 - Per la tutela delle strade e della circolazione:

- Il codice della strada;

- La parte non abrogata del R.D. 6 dicembre 1933 n. 1470

7 - Tutte le leggi, i Regolamenti e- le norme che integrassero o sostituissero quelle sopra elencate.

ART. 3 - Responsabilità e requisiti dei proprietari, dei committenti, dei progettisti, dei Direttori -dei Lavori e degli esecutori.

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita in alcun modo la responsabilità dei proprietari, dei committenti, dei progettisti, dei Direttori dei lavori, dei costruttori e degli esecutori del lavoro nei limiti delle rispettive competenze, per atti od omissioni punibili dalla legge e Regolamenti vigenti anche se, in ottemperanza del presente Regolamento, venissero prescritte particolari disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

I progettisti ed i Direttori dei lavori, debbono essere professionisti tecnici (architetti, ingegneri, geometri, periti edili, ecc.) nei limiti delle rispettive attribuzioni ai sensi delle Leggi e dei Regolamenti professionali vigenti.

I costruttori e gli esecutori delle opere debbono avere i requisiti prescritti dalle norme di Legge e Regolamenti vigenti.

CAPO 2°

AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

Art. 4 – Opere edilizie soggette ad autorizzazione Comunale.

In tutto il territorio del Comune è vietata l'esecuzione di qualsiasi lavoro inteso alla realizzazione di nuove costruzioni edilizie od alla modifica di quelle esistenti, senza la preventiva, apposita autorizzazione del Sindaco.

In particolare non potranno essere eseguiti, senza la suddetta autorizzazione, i lavori relativi a:

- 1) - Costruzione, ampliamento, riduzione e restauro, riattamento, modifica o trasformazione strutturale od estetica, demolizione o ricostruzione totale od anche parziale, sia all'interno che all'esterno di fabbricati pubblici- o privati, qualunque ne sia l'uso e la destinazione;
- 2) Costruzione, restauro, modifica, demolizione o ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti su strada, piazze ed aree di uso pubblico, chioschi permanenti o provvisori;
- 3) - Scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato con opere costruzioni sotterranee;
- 4) - Opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- 5) - Coloriture, decorazioni, restauri, modifiche, aggiunte o rifacimenti totali e parziali di intonaci; sui prospetti esterni degli edifici, siano essi affacciati su strade, piazze od aree pubbliche, che prospicienti su aree private di qualsivoglia uso o

destinazione;

6) Collocamento, rimozione o modifica di insegne, vetrine, monumenti, statue o pezzi d'arte situati in luoghi pubblici o comunque esposti alla vista del pubblico,

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

1) - Demolizione e ricostruzione, parziale o totale, di pavimenti, solai, volte soffiature, vespai, intonaci, coloriture, spostamenti di tramezzi e divisioni interne, apertura, chiusura o modifica. di luci di porte interne dello immobile

2) - Eliminazione, restauro o rifacimento totale di acqua e camini esterni;

3)- Spurgo, sostituzione o restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti e fosse settiche o biologiche già esistenti;

4)- Impianti di servizi accessori come l'illuminazione, energia industriale, telefoni, riscaldamenti, ventilazione, ascensori o montacarichi ed opere inerenti, salva l'osservanza delle disposizioni di Legge e contenute in regolamenti specifici.

Oltre alle disposizioni del presente Regolamento ogni costruzione o ricostruzione o modificazione di edifici deve essere subordinata alle norme tecniche prescritte dalla Legge 25-novembre 1952 n. 1584;

"Provvedimenti per l'edilizia antisismica" e dalla Legge 6 agosto 1957 n 765.

ART 5 - Domande di autorizzazione.

La domanda di autorizzazione ad eseguire i lavori di cui al precedente art. 4, redatta in carta da bollo e firmata dal

proprietario e da un suo legale rappresentante, dal progettista e dal Direttore dei Lavori, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a. L'obbligo di osservare le norme particolari del presente Regolamento di edilizia e del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1263 e della Legge 25 novembre 1962, n. 1684 recante norme tecniche per l'EDILIZIA e prescrizioni antisismiche;
- b. L'elezione del domicilio legale del Comune di tutti i firmatari;
- c. Il nome del costruttore e dell'assistente debitamente abilitati o la dichiarazione che s'intende eseguire i lavori in economia ed il nome dell'assistente debitamente abilitato prescelto;
- d. L'obbligazione all'osservanza di tutte le formalità richieste dalle disposizioni regolamentari del Comune.
- e. L'obbligo di denunciare, entro gli otto giorni successivi, eventuali cambiamenti di Direzione dei lavori, del costruttore, o dell'assistente, riconoscendo in caso di inadempienza il decadimento d'ufficio dell'autorizzazione richiesta.

Progettista e Direttore dei lavori debbono essere ingegneri ed architetti debitamente abilitati all'esercizio della professione ed iscritti in albi professionali della Repubblica. Nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni che li riguardano, potranno essere ammessi anche i geometri ed i periti purché abilitati.

Per le opere edilizie, a corredo, della domanda, richiesta la presentazione dei seguenti elaborati, in triplice copia:

- a) - Planimetria quotata della località, in scala 1:100 estesa per

un raggio-di almeno m. 100 riportante la precisa. ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei Proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze dei confini;

b) - I prospetti, le piante;di ogni e della copertura, con l'indicazione dei volumi tecnici ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio nella direzione, della linea di massima pendenza del terreno, riferita ad un determinato punto; fisso, per un'estensione a monte ed a valle di m. 20 con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione. Il tutto in scala 1:100.

Ogni disegno sarà quotato nelle principali dimensioni, saranno indicati cioè, i lati interni ed. esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Potranno essere richiesti i particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografia, disegni e plastici che fossero ritenuti necessari per l'esame ed il giudizio dell'opera progettata.

Il progetto, va inoltre, corredato da una relazione con le descrizioni delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, della sistemazione della area adiacenti al fabbricato che rimarranno inedificate, del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto convenientemente piegati, devono avere la dimensioni: cm. 21x31.

Il progetto va inoltre, corredo nel caso di varianti, giustificati o un nuovo esame.

I progetti, da sottoporre all'approvazione della Sovrintendenza ai monumenti, devono essere presentati in 5 copie.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauri di

fabbricati, saranno indicate in nero le opere preesistenti, in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni o riempimenti.

Le suddette norme valgono anche per le domande di autorizzazione ad eseguire varianti di progetti già approvati

Progetti da sottoporre al visto preventivo (N.O.) al Comando dei vigili del Fuoco della Provincia.

I progetti sottoelencati dovranno essere corredati dal visto preventivo (N.O.) dei vigili del Fuoco:

- Costruzioni civili con negozi, autorimesse private, magazzini- ecc., tali costruzioni sono soggette pure a collaudo da parte dei Vicili del Fuoco (ad eccezione di quelle destinate

puramente all'abitazione con altezza minore a mt 2+4,CC*~.

- Costruzioni civili con negozi, autorimesse private, magazzini ecc., tali costruzioni sono soggette pure a collaudo da parte dei Vigili del Fuoco (ad eccezione di quelle destinate puramente all'abitazione con altezza minore a mt. 24,00).
- Costruzioni industriali in genere;
- Autorimesse pubbliche e depositi di carburante;
- Depositi e magazzini commerciali;
- Alberghi, collegi, scuole, ospedali, case di cura, case albergo, cinema, teatri, grandi magazzini di vendita, esposizioni ed uffici in genere destinati a collettività o frequentati dal pubblico, quale sia la loro altezza;
- Edifici, servizi di impianti di riscaldamento a combustibile liquido o gassoso.

Art. 7 – Accettazione della domanda – Tasse edilizie.

L'accettazione delle domande è subordinata al pagamento delle

prescritte tasse edilizie.

L'amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione, il nome dell'accettante e tutti gli altri dati necessari per rintracciarla e comprovare la presentazione della domanda.

Entro trenta giorni dalla presentazione il Sindaco comunicherà all'interessato gli eventuali rilievi o richiederà la produzione dei documenti mancanti comunque ritenuti necessari per l'inizio dell'esame del progetto.

Art. 8 – Commissione edilizia

Per la formulazione delle direttive da seguire nella compilazione e nell'attuazione dei piani urbanistici, per l'esame dei singoli progetti e la disciplina delle costruzioni, è costituita una Commissione edilizia composta:

- a. – dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato, che la presiede;
- b. dal Medico condotto:
- c. – d) – e) – da due Consiglieri comunali, di cui uno della maggioranza ed uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale:
- f) – g) – h) – da tre membri esterni scelti fra le persone tecniche di cui almeno uno architetto o ingegnere, regolarmente iscritto all'albo, designati dal Consiglio Comunale.

I commissari designati dal Consiglio Comunale, durano in carica due anni e sono sempre rieleggibili.

Il Sindaco può, ove sia il caso, chiamare nella Commissione, di volta in volta, con voto consultivo, altri tecnici regolarmente

esperti.

Per gli affari di speciale importanza, può altresì invitare ad assistere alle adunanze, sempre con voto consultivo, anche altri consultori, comunali o persone estranee all'amministrazione notoriamente esperte nei problemi trattati.

La commissione si riunisce su convocazione del Sindaco.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno tre consiglieri.

I pareri resi a maggioranza assoluta di voti.

Il presidente designa fra i Commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione di progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati a meno che non siano inviati per fornire chiarimenti.

Non potranno comunque, in nessun caso, assistere alla votazione.

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulla domanda esaminata e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura:

"Esaminato dalla Commissione edilizia il /"

Completata dalla data e dalla vidimazione di un membro della

Commissione delegato dal Presidente.

Art. 9 – Competenza della Commissione edilizia.

La Commissione da parere:

1. – Su tutte le questioni di carattere urbanistico e comunque concernenti la sistemazione e destinazione di suolo comunale;
2. Sui monumenti di qualsiasi genere da erigersi nel cimitero o su aree pubbliche;
3. Su qualsiasi opera di speciale interesse comunale;
4. Sui progetti di nuovi edifici o di variante di quelli esistenti, sia dal lato estetico che statico; sulla presentazione prospettiva delle facciate anche di fabbricati esistenti e sui prospetti di vetrine, insegne, mostre ed iscrizioni da esporsi al pubblico;
5. Sulle domande di occupazione del suolo pubblico o di spazio a questo sovrastante;
6. Sulla regolare esecuzione tecnica, statica ed estetica dei lavori progettati ed autorizzati e, in genere su tutto quanto può interessare l'aspetto edilizio, l'igiene e l'estetica degli abitati.

Art. 10 – Rilascio dell'autorizzazione a costruire

La commissione edilizia esprime, il parere su progetti sottoposti al suo esame entro due mesi dal completamento dell'istruttoria di cui all'art. 7.

Quando il parere non sia definito, i progetti, regolarizzati o modificati in conformità di tale giudizio dovranno essere riesaminati dalla Commissione che, entro un mese dalla presentazione degli elaborati modificati, esprimerà il suo giudizio.

Il Sindaco, a seguito di tale parere definitivo, dichiara "approvato" o "respinto" il progetto.

Per i progetti approvati autorizza senz'altro l'esecuzione condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio di apposita "licenza" a cui deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistata.

Per i progetti respinti dà comunicazione motivata per iscritto agli interessati, restituendo una copia dei disegni di progetto.

ART. 11 – Validità ed efficacia della licenza di costruzione.

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

Il proprietario titolare della licenza e l'assuntore dei lavori, sono entrambi responsabili di ogni osservanza sia delle norme generali; di Legge o di regolamenti che delle modalità esecutive particolari prescritte nella licenza di costruzione

La licenza di costruzione è personale, ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata.

In caso di trapasso dell'immobile, gli eredi, cessionari, o aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che, accertatene la validità e la legittimità, provvederà a rilasciare una nuova licenza in sostituzione dell'altra dichiarata decaduta.

ART 12 -. Durata e decadenza, rinnovo e revoca dell'autorizzazione.

La licenza di costruzione ha la durata di un anno

L'autorizzazione, si intende decaduta, quando le opere a cui si riferisce non siano state iniziate entro un anno dal rilascio della "Licenza" di costruzione o i lavori siano rimasti sospesi per più di 180 giorni.

Prima della decadenza dei termini suddetti potrà essere richiesto il rinnovo della licenza che il Sindaco potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

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

- 1) Quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) Quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati e non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) Quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali e speciali di legge o di Regolamento o alle condizioni inserite nella licenza o segua varianti arbitrarie al progetto approvato.

ART. 12bis - Autorizzazioni

Sono soggette ad autorizzazione secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- 1) - La lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità;
- 2) - I cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;

3) - I depositi su aree scoperte.

ART. - 12 ter - Lottizzazione

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

Il progetto dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, ed è composta di

- a. Estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a mesi sei con tutte le indicazioni atte al riconoscimento della località;
- b. Planimetria dello Stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1.000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetri generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc. e comuni tutti i dati atti a definire la completa visione della zona;
- c. La mappa della zona nel rapporto almeno 1:5.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d. La planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1000 indicante:

1. La rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
2. La delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
3. La delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
4. La sistemazione di tutti gli edifici pubblici e l'indicazione della loro destinazione.
 - a. Almeno tre profili generali, di cui per i Comuni costieri uno del litorale, nel rapporto almeno 1:500;
 - b. Almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
 - c. La planimetria generale nel rapporto almeno 1:1.000 degli impianti tecnologici (rete idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione con il loro dimensionamento;
 - d. Una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto, il piano di lottizzazione;
1. L'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente;
2. I dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
3. Le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture;
4. Le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi con precisazione: dei distacchi dei

fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime; delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzione, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili; di quante altre misure si ritenga opportuno adottare tenendo presente che le prescrizioni previste dalle presenti norme tecniche di attuazione debbono comunque costituire i massimi inderogabili per i vari tipi d'intervento;

- i. Il testo della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Il rilascio dell'autorizzazione avviene con la ratifica delle convenzioni, dalla data dalla quale decorrono i termini entro i quali l'autorizzazione può essere utilizzata.

C A P O III

ESECUZIONE DELLE AUTORIZZAZIONI

ART 13 - Inizio dei lavori

Per i nuovi edifici da eseguirsi sul confine delle aree pubbliche, il proprietario dovrà attenersi all'allineamento ed ai capisaldi altimetrici, a sua richiesta e dietro versamento delle spese e dei diritti prescritti, gli saranno indicati e fissati da un tecnico nominato dal Sindaco, prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, delle due parti.

Art. 14 – Controllo all'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti, dal

Regolamento edilizio o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la licenza, sarà assicurata da un costante controllo esercitato dal Comune- a mezzo dei suoi funzionari ed Agenti

A- tal uopo la licenza ed i disegni recanti la approvazione dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso preventivo ed al massimo entro le 24 ore successive al Sindaco, che, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante la interruzione stessa; la pubblica incolumità ed il pubblico decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

ART 15 - Inadempienza alle disposizioni regolamentari.

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento comporta la sanzione di cui al seguente articolo a norma degli artt. 105 e segg. del T.U. della Legge Comunale e Provinciale approvato con R.D. 3 marzo 1934 n. 183 e modificato dall'art. 9 della legge 9 giugno 1947; n° 530, nonché dall'art. 7, comma 11, della legge 17 ottobre 1947, n° 1250.

Qualora l'osservanza si riferisca a costruzioni eseguite a cura di Amministrazioni Statali, il Sindaco ne informerà il Ministero dei Lavori Pubblici, tramite la sezione urbanistica del Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche, a norma dell'art 29 della Legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150.

Art. 15 – Ultimazione dei lavori – Licenza di abitabilità

Per i fabbricati ad uso abitazione o qualsiasi destinazione, il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della licenza di

utilizzazione (permesso di abitabilità).

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione iscritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed Edilizie a particolarmente di quelle contenute nel presente- Regolamento e nel già citato T.U. della Legge sanitaria, potrà essere rilasciata la licenza di utilizzazione la cui validità, per evidenti ragioni di igiene, non potrà in nessun caso decorrere da meno di 6 mesi dopo avvenuta la copertura.

Per le opere a struttura portante in c. armato o mista o comunque, comprendenti parti in conglomerato cementizio od armato, interessanti l'incolumità delle persone, la validità del permesso di utilizzazione è subordinata al rilascio della licenza prefettizia di uso della costruzione a norma delle disposizioni vigenti (Decreto 15 novembre 1939, nn. 2228 e 2229).

CAPO IV

DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 17 Tipi Edilizi

Le costruzioni destinate prevalentemente ad abitazioni dovranno essere realizzate secondo i tipi edilizi delle annesse tabelle.

Per la determinazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria j_f , dell'altezza massima H e del rapporto Sc/St tra superficie coperta e superficie del terreno valgono le seguenti modalità:

a) - L'indice di fabbricabilità fondiario j_f deve essere calcolato con riferimento alle sole aree destinate all'edificazione, vanno cioè escluse dalla determinazione della superficie St le aree-

destinate a formare, vie, piazze, ed altri spazi di uso pubblico, anche se questo al momento della richiesta delle licenze di costruzione fanno parte del lotto. Nel concedere detta licenza, la superficie utilizzata per il computo degli indici deve essere esattamente definita. Tale superficie deve ritenersi vincolata in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non possa più essere considerata nel computo degli indici edilizi per eventuali costruzioni adiacenti.

Nel calcolo del Volume V vanno compresi i corpi chiusi in oggetto, le cabine idriche, i lavatoi siti sulle terrazze e gli accessori anche se distaccati dalla costruzione, il volume cioè sarà determinato computando le parti fabbricate che emergono dal terreno.

Vanno esclusi nel calcolo dei volumi i porticati

Il calcolo dei volumi costruiti sul terreno in pendenza verrà fatto considerando tutte le parti fabbricate che emergono dalla intersezione del corpo edificato con la superficie del terreno su cui l'opera insiste a sistemazioni esterna avvenute:

b) – L'altezza H dei fabbricati si misura a norma del seguente art. 20.

ARI 18 - Costruzioni non residenziali.

La costruzione di fabbricati destinati al servizio industriale, artigianale, commerciale e relativi depositi e magazzini dovranno essere realizzate in zone adatte.

E' consentita la costruzione di case di abitazione solo per il personale dirigente e di custodia, nonché quelle per gli artigiani perché localizzate in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività e comunque disciplinate da un piano di lottizzazione con-venzionato con il Comune.

CAPO V

NORME RELATIVE AL VOLUME DEI FABBRICATI

API 19 - Altezza dei fabbricati - Parcheggi

L'elevazione' della facciata e dei prospetti dei fabbricati sul piano stradale dovrà, di regola, essere contenuta nella misura del doppio della distanza del bordo stradale

Per gli edifici costruiti all'angolo di strada e di due spazi pubblici di diversa larghezza è consentito mantenere l'altezza competente al prospetto affacciato sulla strada o spazio più stretto per una larghezza pari al massimo ad una volta la larghezza della strada o spazio più stretto, comunque mai superiore ai m. 12.

L'elevazione sul piano di campagna dai prospetti delle fabbriche fronteggianti spazi privati dovrà di regola essere contenuta nella misura di due volte la larghezza dello spazio cha fronteggiano.

P A R C H E G G I

Nelle nuove costruzioni, anche nelle aree di per-tinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.

Tali spazi possono essere lasciati sia all'interno che all'esterno del fabbricato e debbono essere chiaramente indicati e computati nelle planimetrie di progetto.

La cubatura₁ in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, e costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazioni, ufficio, negozi, con esclusione perciò delle altre parti: scantinati, servizi cosiddetti "volumi tecnici".

APT 20 - Norme per la misurazione delle altezze dei fabbricati

Agli effetti dell'art. precedente l'altezza dei fabbricati, si misura a partire dal livello del terreno e dal marciapiede se esiste fino al

punto di massima quota dell'edificio in corrispondenza della linea di gronda dal tetto o del calpestio della terrazza o copertura dell'ultimo piano abitabile.

Qualora la strada, la piazza ed il terreno siano in pendenza, l'altezza va determinata eseguendo la media dell'altezza massima e dell'altezza minima fuoriterra.

E' consentita la costruzione sul filo stradale nei centri abitati a completamento di isolati quando esiste già un allineamento che il Comune intende rispettare.

Ove le costruzioni sorgono in arretramento dal filo stradale, i proprietari degli edifici arretrati dovranno cingere il proprio terreno verso la strada provvedendo alla decorosa sistemazione a verde della zona di arretramento, per una profondità pari alla distanza dal filo stradale.

I distacchi dai confini di lotto non saranno conformi alle varie tipologie edilizie.

Il fabbricato a filo dei confini interni di proprietà può essere consentita quando esiste la servitù di attacco a norma del Codice Civile e non sia impedita dal presente regolamento.

-

TITOLO II

NORME RELATIVE ALL'ESTETICA E ALL'IGIENE DELLE COSTRUZIONI

CAPO I

ASPETTO ESTERIORE DELLE FABBRICHE

ART. 22 – Estetica degli edifici – Prescrizioni edilizie particolari

Tutte le parti degli edifici sia nuovi che esistenti, le vetrine,

bacheche e simili, le insegne e gli emblemi visibili da vie o spazi pubblici devono corrispondere alle decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai impiegarsi che alle linee, tinte e decorazioni, riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.

I fabbricati dovranno avere aspetto architettonico ed estetico appropriato al carattere dell'edificio e consono all'ambiente in cui sorgono.

Tutti i prospetti esterni dovranno presentare una compiuta soluzione architettonica, debitamente armonizzata con l'insieme al quale appartengono. -

Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà dettare direttive e stabilire limitazioni intese ad ottenere determinati inquadramenti urbanistici per le costruzioni prospicienti vie e piazze importanti, o che ne costituiscono sfondo prospettico.

ART 23 - Aggetti e sporgenze

Sui prospetti fronteggianti il suolo pubblico non sono ammesse bacheche o sporgenze superiori a cm 4 al di sotto di m. 2,50 di altezza sul marciapiede o di m 3 sul piano stradale o di campagna.

Entro gli stessi limiti di altezza sono vietate porte, gelosie, persiane che si aprono all'esterno.

Il Sindaco potrà, però sentita la Commissione Edilizia, consentire deroghe per edifici pubblici destinati al culto, di particolare interesse artistico o comunque dotati di pensiline.

Le zoccolature comunque eseguite non dovranno, in nessun caso, occupare suolo pubblico.

Per le vetrine, bacheche e simili comportanti occupazioni di suolo pubblico e regolarmente approvate in progetto, potrà essere consentita una sporgenza massima di 20 cm. dal vivo del

muro.

Al di sopra di 4 metri dal piano del marciapiede o di m. 4,50 dal piano stradale ove il marciapiede non esiste, potrà essere consentita la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi, sporgenti dal filo di fabbricazione non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico e privato antistante e comunque mai oltre i m. 1,20 se tamponato e di m. 1,50 se aperto.

In casi eccezionali, per edifici pubblici destinati al culto o di particolare valore estetico il Sindaco potrà sentita la Commissione Edilizia, consentire sporgenze maggiori per strutture in aggetto, sempre che siano salvi i diritti dei terzi, le responsabilità tecniche dell'esecuzione siano assunte da un professionista debitamente qualificato a norma delle vigenti disposizioni sull'esercizio professionale e, quando si tratta di opere in conglomerato cementizio, previo il precisato nulla osta dl competente ufficio Prefettizio.

Sono vietate in ogni caso la costruzione e la conservazione di latrine, condutture di latrine, stufe, canne fumarie e simili, sporgenti dai muri di prospetto.

Nelle nuove costruzioni eseguite a filo stradale la porzione inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossate ai muri prospicienti lo pubblico, dovrà essere, per un'altezza non inferiore a m. 2,00 dal piano del marciapiede, o a m. 2,50 dal piano stradale, di materiale resistente, e in traccia,, in modo da non costruire aggetto.

ART 24 - Caratteristiche dei muri di prospetto -
Recinzione e marciapiede Numeri civici - Tabelle
stradali.

I muri dei- fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietre naturali od altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a m.

0,80 dal piano del marciapiede o di m. 1,00 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

Tutti i muri di fabbrica, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente profilate, a taglio netto o materiale pregiato, dovranno essere intonacati e colorati con tinte che non offendono la vista, assorbono luce, e deturpino l'ambiente.

Sui muri suddetti potranno essere consentite su parere della Commissione Edilizia, decorazioni figurative ed ornamentali.

Le reclosioni dovranno essere consone al decoro ed al tipo dell'ambiente urbanistico e paesistico.

Nelle zone rurali potranno essere ammesse recinzioni a siepe viva di piante verdi sempre sul parere della Commissione Edilizia, che potrà stabilire l'altezza, caso per caso, in modo da non disturbare l'ambiente paesistico e da assicurare, laddove occorre, la libertà delle visuali.

La costruzione di marciapiedi lungo edifici ricorrenti su strada o piazze pubbliche comunali, potrà essere eseguita soltanto in base a speciali licenze da richiedersi nelle forme stabilite e dalle particolari disposizioni vigenti per la manutenzione delle pavimentazioni o su progetto debitamente approvato dalla Commissione Edilizia.

Qualora sia modificata la larghezza o la forma della strada i proprietari dei marciapiedi sono obbligati a modificare di conseguenza, previo accordo col Comune.

Qualora l'amministrazione comunale decide di provvedere alla pavimentazione dei marciapiedi correnti lungo edifici e recinzioni private prospicienti spazi pubblici comunali, i proprietari saranno tenuti a concorrere per due terzi della spesa di pavimentazione; nel caso di più fabbricati appartenenti a più proprietari la ripartizione del contributo verrà fatta in

proporzione della cubatura misurate vuoto per pieno e dal valore venale dei locali di - spettanza di ogni singolo proprietario.

I marciapiedi su aree private soggette a pubblico paesaggio dovranno essere costruiti a totale carico dei proprietari, dietro ordinanza od autorizzazione del Sindaco, su parere della Commissione edilizia.

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

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

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

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

Art. 25 Serramenti.

I serramenti delle botteghe e delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun risvolto o sporto in fuori della linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

Anche i serramenti delle finestre dal piano terreno affacciato su spazi pubblici e alto meno di m. 2,50 dal marciapiede o di m. 1 dalla strada, e dal piano di campagna quando non esiste marciapiede, non possono aprirsi verso l'esterno.

Le finestre e i balconi e tutte le altre aperture destinate a dare passaggio alla luce debbono essere chiuse con vetri, cristalli od altro materiale trasparente appropriato.

Art. 26 – Deflusso delle acque pluviali – Fognoli.

I cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile per il convoglio delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente.

Dette docce devono essere costruite a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, la pendenza e la forma prescritta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per la loro costruzione, anche se resa obbligatoria dal Comune, deve essere ottenuta speciale licenza da richiedersi nelle forme stabilite dalle pavimentazioni stradali e per la tutela e conservazione delle canalizzazioni esistenti del sottosuolo.

Qualora sia modificata la sede o la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a loro cura e spese.

ART 27 - Mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi, iscrizioni, ect.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrina, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pittura, fotografie, cartelloni pubblicitari, etc. è subordinata all'autorizzazione, del Sindaco.

Gli interessi dovranno farne regolare richiesta presentando un disegno firmato da cui risulta precisamente quel che si vuole fare e se ne possa dedurre l'inquadramento.

Sono tassativamente vietate insegne, iscrizioni e tabelle dipinta a guazzo e, in genere, tutto ciò che nuoccia al decoro dell'ambiente, l'estetica, alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistico limiti il pubblico diritto di veduta.

ART 28 - Restauri e varianti alle opere esterne dei fabbricati

Salve le eccezioni espressamente previste nel presente regolamento, le trasformazioni ed i restauri di fabbricati esistenti sono soggette alle disposizioni relative alle nuove costruzioni.

Il restauro e le coloriture parziali delle fronte dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche appartenenti a proprietari diversi, dovranno essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, potrà ordinare il rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura di quei prospetti di fabbricati e quei muri di cinta che non rispondono alle norme suddette e siano causa di deturpamento dell'ambiente, mediante intimazione individuale ai proprietari nella quale sia stabilito il periodo di tempo consentito per l'esecuzione dei lavori.

L'esecuzione ex novo, il restauro e le variazioni di decorazioni figurative ed ornamenti, per l'esecuzione dei lavori.

L'esecuzione ex novo, il restauro e la variazioni di decorazioni figurative ed ornamenti qualsiasi specie sui prospetti esterni dei fabbricati non potranno in nessun caso essere consentito se non previa autorizzazione, della Commissione edilizia.

A tal uopo; gli interessati dovranno farne richiesta presentando i disegni esplicativi in triplice copia e, nelle zone soggette a controllo paesistico da parte della Sovrintendenza ai Monumenti in cinque copie.

Le suddette disposizioni sono ovviamente valide anche per i muri ciechi, siano essi di nuova formazione; già esistenti o venuti a scoprirsi per trasformazioni e varianti comunque prodotte.

Alle stesse norme dettate per le decorazioni sono poi soggette le costruzioni di ripari e schermature sui muri di prospetto delle terrazze.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i grafici e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale storico che abbia valore estetico e interesse storico potrà essere asportato, rimosso o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e se del caso, senza il consenso della Sovrintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili regolarmente autorizzati, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati anche si proprietà privata, siano convenientemente collocati nel suolo dell'edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico e predisporre tutti i rilievi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II

NORME RELATIVE ALL'INTERNO DELLE COSTRUZIONI

Art. 29 – Cortili e chiostrine

Sono vietati i cortili chiusi, le chiostrine ed i pozzi di luce, sono ammessi canne di ventilazione, purché al servizio esclusivo di locali igienici (bagni, latrine, ecc.) e purché sia garantita eventualmente con mezzi meccanici il necessario tiraggio.

Art. 30 – Locali abitabili

E' vietato anche nei fabbricati già esistenti adibire ad abitazione permanente i locali interrati o seminterrati, cantinati ed il sottotetto.

I locali abitabili non potranno avere altezza netta superiore ai 2,80 metri, ne cubatura inferiore ai 25 mc.

Ciascun' locale abitabile dovrà avere almeno, una finestra che si apra direttamente all'aria libera e la superficie illuminante complessiva delle finestre non potrà essere inferiore ad 1/3 della superficie del pavimento.

Nel computo della superficie illuminante delle finestre non si dovrà tener conto di quella parte di esse che si trovasse al disotto di m. 0,80 misurati dal pavimento, se il parapetto della terrazza e balcone non è a giorno.

ART. 31 - Locali igienici, cucine, disimpegni

Ogni singolo alloggio dovrà essere dotato di lastrina con sistemazione a sciacquone (water-Closet) situata in locali propri, interno all'abitazione e mai su pensili o su terrazza, dotata di finestra propria di superficie illuminante non inferiore a mq. 0,50 che si apra direttamente all'aria libera.

Al locale latrina si deve poter accedere soltanto da un disimpegno.

Le pareti dovranno essere protette per un'altezza non inferiore ai mq. 1,50 misurati dal pavimento, con mattonelle di ceramica od altro materiale lavabile.

Nello stesso locale adibito a latrina potranno essere sistemati i normali, servizi igienici quali bagni e simili.

Per le cucine valgono le stesse norme dettate dall'art.30 per i locali abitabili salvo la cubatura minima che potrà essere ridotta a mc. 15,00.

I corridoi ed i locali di disimpegno dovranno avere larghezza non inferiore ai ml. 1,10 ed essere dotati di finestra propria se di lunghezza superiore ai ml. 10,00.

ART 32 - Scale.

Quando l'area coperta superi i 600 mq. gli edifici adibiti ad abitazione, albergo, alloggio, ufficio magazzini di vendita ed officine, debbono essere serviti da almeno due scale continue della base alla sommità, opportunamente distanziata e disposta.

Le scale non dovranno avere in nessun caso larghezza inferiore ai ml. 1,00 e dovranno essere illuminate e ventilate direttamente dall'esterno.

Negli appartamenti a due piani le scale interne potranno anche avere la larghezza ridotta di m. 0,80.

In ogni caso una scala non potrà servire più di quattro alloggi per piano.

ART. 33 – Piani terreni

I piani terreni potranno essere adibiti ed uso bottega, laboratori o pubblico esercizio.

In tal caso salvo, s'intende le altre norme vigenti in materia, dovranno avere:

- a. - altezza minima di metri 3,30 per le botteghe in genere, e di metri 3,50 per laboratori e pubblici esercizi, misurati dal pavimento della volta a due terzi della volta;
- b. – sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano stradale almeno m. 1,20 a sovrastare in tutta la loro estensione a sotterranei o a vespai ben ventilati.

Le autorimesse singole potranno essere a livello del piano stradale ed avere altezza minima di m. 3,50.

Art. 34 – Evacuazione delle acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi, ne di impianti di fogne perdenti.

Ove per mancanza di fognatura adatta sia necessario ricorrere ad impianti depuratori, potrà essere consentito l'uso di fosse settiche costruite sul posto o prefabbricate, a tenuta di acqua e con pareti, pavimenti e soffitto armati.

Tali tasse non potranno essere situate a meno di m. 15 del perimetro di fondazione e m. 15 da eventuali pozzi o condutture di acque potabili e dovranno essere ricoperte da chiusini battenti solidi ed a perfetta tenuta.

Art. 35 - Isolamento delle coperture

Le coperture di fabbricati dovranno essere fornite da una sottostante camera d'aria dell'altezza di cm. 15, ventilata mediante apertura verso l'esterno. munita di griglia.

Tale camera d'aria potrà però essere sostituita da uno spessore a tre strati di materiali isolanti o ridotta a cm. 10 se compresa fra due strati isolanti.

ART- -36 - Focolai - - forni - Camini - Condotti di calore e canne fumarie.

L'osservanza delle norme dettate dalla Legge 27 dicembre 1941 n° 1750 e alle altre prescrizioni cautelative sulla materia accertata dal "certificato di prevenzioni incendi" da richiedersi a

cura degli aventi interesse al Comando dei Vigili del Fuoco è condizione necessaria per l'ottenimento della licenza di abitabilità.

Ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili e qualunque ne sia il tipo, a meno che sia a funzionamento elettrico, deve per l'eliminazione dei prodotti della combustione, avere canna propria ed indipendentemente e prolungata perlomeno un metro al dis sopra del tetto o terrazza, costruita con materiali impermeabili e capaci di evitare macchie e distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.

Gli scaldabagni e fornelli dovranno essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.

E' vietato in ogni caso, far uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livelli del parapetto delle terrazze.

Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra od altro materiale adatto.

Se il fumaiolo dista meno di 10 metri dalle finestre di prospetto delle case antistanti dovrà essere prolungato fin oltre la copertura di queste.

Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione del vapore.

I camini industriali ed i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.

Potranno essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che per intensità di funzionamento e modo di esercizio siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

Il Sindaco potrà anche prescrivere, quando sia riconosciuto necessario, l'uso esclusivo di carboni magri o di apparecchi

fumivori.

Art. 37 – Costruzioni rurali

Le case coloniche dovranno essere costruite, di regola, nelle zone più elevate del podere e, in ogni caso, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni.

Il pavimento del piano terreno dovrà essere sopraelevato di cm. 50, almeno, rispetto al piano di campagna e a quello del cortile.

I locali di abitazione dovranno avere cubature non inferiori a mc. 3 ed almeno una finestra con telaio a vetri, di luce netta non inferiore ad un decimo della superficie del pavimento.

Le pareti di tutti i locali abitabili dovranno essere intonacati.

Il focolare domestico dovrà essere costruito in muratura o altro materiale incombustibile, avere cappe e fumaiolo atti a smaltire in modo completo i prodotti della combustione secondo i dettami delle norme antincendio vigenti.

Ogni abitazione dovrà essere provvista di acque di condotta o di pozzo, costruiti secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa, o quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e difesa.

Ogni abitazione dovrà essere provvista di latrina propria accessibile da apposito locale di disimpegno e mani in diretta comunicazione con locali di abitazione; aerata ed illuminata direttamente all'esterno.

Le latrine di ciascun fabbricato, che dovranno, in ogni caso essere dotate di apparecchi a chiusura idraulica, potranno convogliare i loro scarichi nella fognatura stradale purché al piede del tubo di caduta venga costruita un conveniente pozzetto a chiusura idraulica.

In mancanza di fognatura pubblica le acque luride potranno

essere convogliate in fosse settiche, rispondenti alle stesse norme di cui al precedente art. 34.

I locali destinati ad uso porcile, conigliera e simili dovranno essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Per le stalle, in particolare non è ammessa alcuna forma di comunicazione con i locali abitabili e devono essere distanti dall'abitazione non meno di m, 15.

Le pendenze degli arti adiacenti alle abitazioni dovranno essere sistemate in modo da assicurare il pronto smaltimento delle acque pluviali e di rifiuto e da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo della cisterna e delle condutture di acque potabili.

TITOLO III

STABILITA' E SICUREZZA NELLE COSTRUZIONI

C A P O I

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 38 - Stabilità delle fondazioni

E' vietato costruire edifici sul ciglio o ai piedi terreni di non buona consistenza, eterogenea struttura, detritici o franosi, o comunque inclini a scoscendere.

Le fondazioni, quando possibile, debbono posare sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata dal cappellaccio, ovvero su terreno di buona consistenza.

ART 39 - Stabilità delle costruzioni.

Per ogni costruzione dovranno osservarsi le norme e stabilite dall'art. 72 e 72 bis del R.D.L. 3 aprile 1930 n° 632 modificato dalla Legge 5 gennaio 1931, n° 92.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente o comunque sciolti, si debbono adottare gli accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni.

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera.

Nella muratura di pietrame è vietato l'uso di ciottoli di forma arrotondata se non convenientemente spaccati.

Quando il pietrame non presenta piani di posa regolari la muratura stessa deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiali idonei

I muri debbono essere tali che il carico unitario su di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole da cui sono costruiti.

Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali, i tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

In tutti i fabbricati a più piani dovranno eseguirsi ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato od altri accorgimenti tecnici equivalenti.

Le opere murarie, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.

Nelle strutture il cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, vigenti al momento dell'inizio dei lavori (R.D. 19 febbraio 1942, n° 310 e R.D. 16 novembre 1939, n° 2228).

Art. 40 - Manutenzione e conservazione delle fabbriche.

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente requisiti di igiene, di sicurezza richiesti dalle norme vigenti e rispondano alle esigenze del decreto cittadino.

Il Sindaco sentito la Commissione Edilizia può ordinare il rinnovamento di intonaci e tinteggiature quando siano in condizioni tali da deturpare l'aspetto, dell'edificio o pregiudicare il decoro dell'ambiente edilizio, assegnando un termine determinato per gli adempimenti da parte dei proprietari.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, rimarrà a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti sotto comminatoria dell'esecuzione di ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, oltre la penalità prevista dalle vigenti leggi.

CAPO II

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 1 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

E' vietato occupare, anche temporaneamente il suolo, lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando

ritenga l'occupazione stessa non contrastante al decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.

Il Sindaco potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando esse conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e quando, s'intende, lo consentono le condizioni, delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Sotto le stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze o balconi.

E vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di

Strade pubbliche e aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire o restaurare fogne o qualsivoglia altro motivo, senza speciale autorizzazione del sindaco, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione subordinata alla relativa tassa ed al deposito di grazia da effettuarsi nella Tesoreria del Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione e per causa di questi, verrà eseguito dagli appaltatori della manutenzione stradale sotto la direzione dall'Ufficio Tecnico del Comune a tutte spese del titolare stesso.

Il Sindaco potrà sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto e canalizzazione idriche elettriche, ect. oltre che con chioschi, il cui progetto persegue le norme dettate al Titolo II Capo I.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento del

contributo per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso al pubblico transito.

ART 2- Rinvenimenti e scoperte.

Oltre alle prescrizioni dell'art. 43 a segg. della Legge 1939 n° 1089, sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse plaeologico, storico-artistico il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di reperimento di essa umana. Le suddette persone tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tale scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART 43 Uso degli scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici, sono stabiliti dall'Ufficio Tecnico del Comune, sentito l'Ufficiale Sanitario e di essi dato indicazione nella licenza rilasciata dal Comune.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità od ineguaglianza che permettono il ristagno dell'acqua.

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

ART 44 - Tende aggettanti, e nello spazio pubblico.

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

Tali tende sono però di regola vietate nelle strade private di marciapiedi.

Nelle strade fornite di marciapiedi l'aggetto di tali tende non dovrà, di regola, oltrepassare i 50 cm. dal ciglio del marciapiede, verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non

possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendono al di sotto dei m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio dell'Ufficio Tecnico, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito od alla visibilità.

Per immobili d'interesse archeologico o storico-artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla-osta della sovrintendenza ai Monumenti.

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

CAPO III

CANTIERE DI LAVORO -CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE

ART 45 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.

In tutti i quartieri di lavoro deve essere affissa,
in vista del pubblico una tabella leggibile in cui siano indicati:

1. Nome cognome del proprietario Committente ed eventualmente, amministrazione pubblica interessata nei lavori;
 2. Nome e cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei Lavori;
1. Impresa dell'assuntore;
 2. Nome, cognome e qualifica dell' assistente.

Qualsiasi cantiere dovrà essere decentemente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed aver porte apribili verso l'interno munite di serratura e catenacci che assicurino la chiusura, nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di poca entità e di breve durata;
- b) si tratti di tinteggiature di prospetti brevi opere di restauro esterno, ripulitura di tetti;
- c) ostino ragioni di pubblico transito.

In questo caso tuttavia dovranno essere disposte nella via

sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore ai m. 2,50 dal suolo e nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART 46 - Ponti e scale di servizio

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

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono. Le impalcature dei ponti e delle andature debbono essere munite a mò di riparo, da mancorrente o barriera solida fissa all'altezza di un metro circa dall'impalcatura.

Tali difese dovranno essere collocate anche in tutte le altre parti dove possa esservi pericolo.

Le impalcature debbono essere in ogni caso munite di uno zoccolo di riparo aderente al tavolato, di altezza sufficiente e comunque non inferiore a cm. 20.

I traversoni devono essere solidamente ancorati nella muratura e collegati con i ponti di servizio.

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico Comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica

incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART 47 Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

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

I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti, o incanalati in condotti chiusi, potranno, essere fatti scendere

con le dovute precauzioni e, se necessario am mucchiati, entro recinzioni delimitati al cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

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

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto, dovrà essere fatto in modo, da evitare ogni deposito ed accatastamento lungo le strade interne, dell'abitato.

Quando ciò accade, -il gestore del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

ART 48 Responsabilità degli esecutori delle opere

L'assuntore dei lavori e l'assistente in ogni caso hanno la piena responsabilità dell'idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono prevenire dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti,

l'osservanza delle norme dettate e, ove lo ritenga opportuno ordinare maggiori cautele senza con ciò attenuare in alcun modo la loro responsabilità.

ART 49 - Rimozione della recinzione

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

Il proprietario che interrompa, per qualsiasi, ragione, la esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire, tutti quei lavori che, giudizio insindacabile della Autorità Comunale, risultino necessari per eliminare sconci o pericoli per l'incolumità e l'igiene pubblica ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

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

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

TITOLO IV

DISPOSIZIONI PENALI, TRANSITORIE E FINALI.

CAPO I

SORVEGLIANZA EDILIZIA OBBLIGO DI OSSERVANZA DEI REGOLAMENTI, SANZIONI ED AMMENDE.

ART 50 - Diritto di accesso ai cantieri

I funzionari ed agenti incaricati delle sorveglianza edilizia, hanno incondizionato diritto di accedere in qualsiasi momento dovunque si eseguano lavori per ispezionare tutte le opere

soggette all-a osservanza del presente regolamento.

ART 51 – Osservanza dei regolamenti

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate, anche se le relative autorizzazioni siano state accordate sotto imperio di disposizioni precedentemente in vigore.

I lavori già iniziati in base a permessi precedentemente

ottenuti potranno essere ultimati, ma dovranno uniformarsi per la condotta alle norme presenti in quanto applicabili.

Oltre alle norme contenute nel presente regolamento, nella progettazione, nell'esecuzione e nella gestione delle opere edilizie dovranno essere osservate tutte le disposizioni sull'igiene del suolo o dell'abitato contenute nel T.U. delle leggi sanitarie e le norme relative alla prevenzione di pericoli d'incendio.

A tal proposito mentre si richiamano particolarmente le norme dettate nei precedenti articoli 36 e 37, è fatto tassativo divieto di disporre fieno e paglia ed altra materia comunque infiammabili nei sottotetti.

ART 52 – Sanzioni ed ammende

Per le contravvenzioni alle disposizioni del presente

regolamento, salvo pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si applica con l'osservanza delle norme stabilite negli articoli 107 e Seguenti del T.U. – della legge comunale e provinciale 3 marzo 1934 n° 383, l'ammenda fino a £ 50.000.

Se la contravvenzione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i

quali sarebbe occorsa autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta di pieno diritto, l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti ed i materiali nonché di provvedere all'immediato ripristino dello stante quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

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

Se la contravvenzione, è dovuta alla inosservanza delle norme, del presente regolamento o delle,modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione, il Sindaco, in adempimento dell'applicazione dell'ammenda di cui al primo comma del presente articolo può ordinare l'immediata sospensione dei lavori con riserva di adottare, sentito il parere della Sezione urbanistica del competente Provveditore regionale alle OO.PP. i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni e la rimessa in ripristino a spese del contravventore senza pregiudizio delle mansioni penali.

L'ordine di sospensione cesserà però d'avere efficacia se entro un mese dalla notifica il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Se la contravvenzione riguarda i lavori iniziati senza la regolare autorizzazione o proseguiti dopo l'intimazione della sospensione il contravventore é passibile di arresto fino ad un mese oltre all'applicazione dell'ammenda fino a £ 200.000 ed ha l'obbligo di provvedere qualora gli venga ordinato alla demolizione a suo rischio e spese entro il più breve tempo possibile salvo la facoltà del Sindaco di provvedere d'ufficio a spese del contravventore a norma della legge 25 novembre 1962 n° 1684.

In ogni caso il Sindaco può disporre la sospensione dei servizi di acqua, luce e gas prestati dal Comune al contravventore e deferire i tecnici responsabili ai rispettivi consigli degli organi professionali per i provvedimenti del caso.

Sono pure salve in ogni caso, le facoltà concesse al Sindaco dell'art. 55 del T.U. della Legge comunale e provinciale 3 marzo 1935, n° 383.

C A P O II

DISPOSIZIONI - TRANSITORIE - E FINALI

ART. 53 - Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti

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

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

ART.54 – Disposizioni transitorie

Entro un mese dall'entrata in vigore del presente Regolamento le case esistenti confinanti con spazi pubblici che ne siano sprovvisti, dovranno provvedere alla posa di canali di gronda e dei tubi di scarico delle acque pluviali.

Entro tre anni dallo stesso termine potranno essere riviste,

modificate ed eventualmente revocate tutte le concessioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico elargito in base alle precedenti disposizioni.

ART. 55 - Entrata in vigore del Regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dal successivo giorno dalla sua pubblicazione all'albo Pretoriale e sostituisce ogni altra regolarizzazione comunale in materia che da tale data deve però intendersi abrogata.