

COMUNE
DI
VIVARO ROMANO

26 LUG. 1985



[Handwritten signature]

regolamento edilizio

TITOLO PRIMO
NORME AMMINISTRATIVO-PROCEDURALI



CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio

La disciplina dell'attività costruttiva nel Comune di Vivaro Romano è soggetta alle norme stabilite nel presente regolamento. Le sue disposizioni si estendono a tutte le opere edilizie e di urbanizzazione già esistenti o da eseguirsi o comunque da modificarsi in tutto il territorio comunale.

Le norme di attuazione del piano regolatore generale, approvato con _____, formano parte integrante del presente regolamento e ne sostituiscono comunque ogni disposizione diversa o contraria.

ART. 2 - Richiamo a disposizioni legislative e regolamentari

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici ed, in particolare, la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalle leggi successive, la legge 28 gennaio 1977 n. 10, nonché il testo unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

CAPO II

CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI

ART. 3 - Concessione per opere di urbanizzazione (concessione urbanistica)

L'esecuzione volontaria od obbligatoria delle seguenti opere, sia pubbliche che private, siano esse comprese o meno in progetti di comprensori, è soggetta a concessione urbanistica secondo quanto previsto dalla legge 28/1/77 n. 10:

- a) lottizzazione di aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio, previo nulla osta delle competenti autorità (1);



- b) opere di urbanizzazione primaria, come strade residenziali, spazi di sosta, di parcheggio, di verde attrezzato, fognature, reti idriche, reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas metano, impianti di pubblica illuminazione (2);
- c) scavi, rinterri e modifiche, permanenti, semipermanenti o in precario, al suolo pubblico o privato;
- d) attrezzature e modifica di spazi verdi vincolati, alla terazione o abbattimento di alberi ornamentali d'alto fusto.

ART. 4 - Concessione di costruzione (concessione edilizia)

L'esecuzione delle seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, è soggetta a concessione edilizia secondo il disposto della legge 28/1/77 n. 10.

- a) costruzione, ampliamento, riduzione e restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale formale, demolizione o ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati, qualunque ne sia l'uso o la destinazione, anche con elementi o complessi prefabbricati, nonché di opere e costruzioni sotterranee;
- b) collocamento, rimozione, modifica di monumenti, statue e pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi permanenti o provvisori, distributori di carburanti e simili;
- c) impianti di raccolta, depurazione e smaltimento di liquidi e sostanze inquinanti di provenienza civile e industriale;
- d) costruzione, restauro, modifica, demolizione o ricostruzione di muri di cinta, recinzioni, parapetti, ringhiere, verande, oggetti e pensiline prospicienti su strade, piazze o aree di uso pubblico o privato;
- e) cambiamenti di destinazione d'uso nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;
- f) tinteggiatura e decorazioni esterne di fabbricati;
- g) restauri, modifiche, aggiunte o rifacimenti totali e parziali di manti di coperture, infissi, intonaci e rivestimenti esterni di edifici;



- h) collocamento, rimozione o modifica all'esterno dei fabbricati ed alla pubblica vista di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, memorie e qualsiasi oggetto per scopi pubblicitari;
- i) apposizione o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- l) depositi su aree scoperte di qualsivoglia uso o destinazione;
- m) occupazione e apertura di accessi sul suolo pubblico;
- n) aperture al pubblico transito di strade o aree private;
- o) ogni altra opera da eseguire che, pur non essendo compresa fra quelle sopraelencate, non risulti indicata nell'elenco di cui al successivo art. 6.

ART. 5 -

Il rilascio della concessione comporta la corresponsione di un contributo secondo quanto indicato all'art. 3 e seg. della legge 28/1/77 n. 10; la stessa legge indice all'art. 9 anche i casi in cui la detta concessione viene rilasciata gratuitamente.

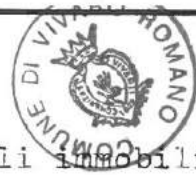
ART. 6 - Opere per le quali non occorre il rilascio della concessione.

Possono eseguirsi senza alcuna concessione le opere appresso elencate purché non alteranti la struttura o l'aspetto esterno degli edifici e sempre che non interessino gli stabili dichiarati a norma di legge di particolare pregio storico, artistico o ambientale (3).

E' però obbligatoria la preventiva comunicazione alle autorità comunali della entità dei lavori e della data di inizio dei medesimi qualora questi interessino l'aspetto esterno dell'immobile.

A tale comunicazione va allegata almeno una fotografia a colori dello stato dell'immobile stesso prima dell'intervento.

- a) manutenzione e consolidamento dei muri in pietra od, in mattoni, di recinzioni, parapetti, ringhiere, verande, aggetti e pensiline ed, in generale, di elementi interessanti l'aspetto esterno dell'immobile e sue pertinenze, purché senza variazione del colore e del tipo di materiale impiegato;



- b) manutenzione ordinaria di opere interne agli immobili ivi compreso il rifacimento di pavimenti, intonaci, rivestimenti, tinteggiature e opere di finitura in genere;
- c) apertura e chiusura di vani di passaggio all'interno dell'immobile purché compatibili con la destinazione dei locali;
- d) costruzione o modifica di impianti di servizi accessori come adduzione idrica, illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, condizionamento, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici (4) e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno;
- e) manutenzione ordinaria, spurgo, sostituzione o restauro di doccia, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti e purché non interessanti spazi pubblici;
- f) manutenzione ordinaria di opere di urbanizzazione primaria;
- g) sondaggio o indagini del terreno.

ART. 7 - Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli e danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di avanzare sollecitamente richiesta di concessione secondo le modalità di cui al successivo Capo III.

ART. 8

La concessione da parte del Sindaco è necessaria anche per le aree comprese nei piani di zona della legge 18/4/62 n. 167 e per quelle acquisite ai sensi degli articoli 27 e 51 della legge 22/10/71 n. 865.

CAPO III

RICHIESTA DI CONCESSIONE

ART. 9 - Richiesta di concessione

La richiesta di concessione (urbanistica e edilizia), redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario dell'immobile o da chi ne abbia la comprovata disponibilità, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:



- a) l'elezione del domicilio legale nel Comune di Colledara del richiedente, del costruttore e dei professionisti incaricati;
- b) l'impegno di osservare le norme particolari del presente regolamento e le leggi sanitarie vigenti;
- c) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome e il domicilio del direttore dei lavori debitamente abilitato e del costruttore, e di denunciare - entro gli otto giorni successivi - eventuali cambiamenti, ritenendosi, in casi di inadempienza, decaduta di ufficio la concessione richiesta.

Progettista e direttore dei lavori debbono essere architetti o ingegneri, debitamente abilitati all'esercizio della professione ed inseriti nei relativi albi professionali (5). Nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni che li riguardano, potranno essere ammessi anche i geometri (6) ed i periti edili, purché anch'essi abilitati.

All'atto della presentazione della richiesta dovranno essere esibite le tessere o altri documenti, comprovanti l'iscrizione dei suddetti professionisti all'Albo professionale per l'anno in corso; gli estremi ne saranno immediatamente annotati dall'Ufficio. La richiesta s'intenderà nulla ove il professionista non risulti legalmente abilitato alla progettazione dell'opera.

La concessione edilizia o urbanistica va richiesta anche per le opere da eseguirsi sul territorio del demanio, anche quando sia stata ottenuta la concessione dell'autorità demaniale (7).

ART. 10 - Elaborati da allegare alla richiesta di concessione per opere di urbanizzazione (concessione urbanistica)

Per le lottizzazioni di aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio, a corredo della domanda firmata da tutti i proprietari interessati, è richiesta la presentazione in cinque copie dei seguenti elaborati che dovranno essere redatti esclusivamente da architetti e/o ingegneri iscritti ai relativi albi professionali:



- a) corografia della zona in rapporto almeno 1:5000, con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente e l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- b) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con l'indicazione in colore rosso del perimetro della proprietà immobiliare su cui s'intendono eseguire le opere;
- c) planimetria dello stato di fatto nel rapporto almeno 1:1000, con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno, rilievo quotato dei fabbricati e delle alberature esistenti, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc., linee di sezione e indicazione dei punti di vista da cui sono state scattate le fotografie di cui al successivo punto e);
- d) sezioni quotate del terreno nel rapporto almeno 1:500 secondo due orientamenti ortogonali fra loro, in numero sufficiente alla esatta individuazione dell'altimetria del suolo ed, in ogni caso, con equidistanza non superiore a m/100;
- e) fotografie su carta lucida in formato 18x24, in numero sufficiente ad illustrare lo stato dei luoghi;
- f) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di lottizzazione nel rapporto almeno 1:1000, indicante:
 - 1. la rete viaria carrabile e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle 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 posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni.



I rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali, ai servizi pubblici ed alla rete viaria, dovranno rispettare i parametri fissati dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale ed essere, in ogni caso, conformi alle vigenti disposizioni sugli standards urbanistico edilizi (8).

- g) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra di loro, nel rapporto 1:500;
- h) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- i) una relazione generale 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 e delle specifiche norme vigenti;
 - 2. i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
 - 3. le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterni 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 consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;
- l) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti (9).

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti (10) il sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare, entro un congruo termine, un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscono, può ordinarne la redazione d'ufficio.



Per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria non è richiesta la presentazione degli elaborati specificati nell'elenco di cui sopra, alle lettere f (sub 4) ed i), mentre la relazione generale dovrà limitarsi alla illustrazione tecnica delle opere da eseguire.

I progetti di modifica del piano di campagna, e di sistemazione di spazi verdi attrezzati dovranno prevedere un conveniente ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli urbanistici. I disegni e gli allegati a progetti normali di opere urbanistiche, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21x31.

ART. 11 - 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 secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) 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 fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari a 1/10 del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- 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 servizi;
- f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio.



ART. 12 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

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

ART. 13 - Elaborati da allegare alla richiesta di concessione di costruzione

Tenuto conto che il comune di Colledara è compreso nell'elenco delle zone sismiche di 2^a categoria, tutti gli elaborati progettuali relativi alle strutture dovranno essere in armonia con quanto disposto dalla legge.

In ogni caso, per le opere edilizie a corredo della domanda di cui all'articolo 9, è richiesta la presentazione in triplice copia dei seguenti elaborati:

- a) corografia della zona in scala non inferiore a 1:5000, redatta come stralcio dello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione a tratto continuo di colore azzurro del perimetro della proprietà immobiliare su cui si intende edificare e che si vuol destinare al servizio della costruzione;
- b) planimetria d'insieme della località in scala 1:500, estesa per un raggio di almeno m. 50, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) piano quotato, in scala non inferiore a 1:200, dell'intero lotto a servizio della costruzione, corredato di almeno quattro fotografie, stampate su carta lucida formato 18x24, dello stato dei luoghi (ante operam) comprensivo di eventuali edifici e soprassuoli contigui, con sopra indicate le quote corrispondenti.



- Nel piano dovranno essere chiaramente riportati i punti di vista numerati dai quali sono state riprese le fotografie allegate al progetto.
- d) planimetria del lotto (nella stessa scala in cui è stato redatto il piano quotato di cui al precedente punto c), con la precisa ubicazione, orientamento e dimensioni della costruzione e del lotto su cui dovrà sorgere, l'indicazione con quote plano-altimetriche della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle rampe di accesso ai locali interrati e degli spazi destinati a parcheggio secondo le vigenti disposizioni di legge (11);
 - e) piante quotate in scala 1:100 dei vari piani, compresi i piani interrati e di copertura, con l'indicazione per ciascun piano, della quota altimetrica e, per il piano seminterrato, dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno. In tutte le piante deve essere indicata la linea di sezione di cui al successivo punto g);
 - f) tutti i prospetti esterni ed interni, comprensivi delle eventuali soprastrutture, quotati in scala 1:100, con l'indicazione delle altezze riferite ai punti di emergenza del fabbricato dal suolo;
 - g) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100, eseguita per ciascun corpo di fabbrica, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di almeno m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
 - h) particolari architettonici, in prospetto e sezione, almeno in scala 1:20, dal quale risulti il tipo degli impianti esterni, dei rivestimenti, dei balconi, delle recinzioni ed in genere di ogni opera che interessi la forma e l'aspetto della costruzione;
 - i) campionatura del tipo di coloritura dei prospetti e delle strutture visibili all'esterno, da controllare mediante raffronto sul posto prima dell'esecuzione definitiva;
 - l) breve relazione illustrativa del progetto contenente, tra l'altro una tabella indicante la misura della superficie del terreno destinato al servizio della costruzione, la destinazione urbanistica di piano regolatore, i limiti edilizi regolamentari ammes



si (volume edificabile, altezze massime, superfici copribili, eventuali costruzioni accessorie, ecc.), il calcolo documentato delle caratteristiche di superficie e di volume del fabbricato progettato, nonché l'indicazione della destinazione d'uso.

Ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato con l'approvazione dell'Ufficiale Sanitario. Nel caso che la zona fosse priva di fognatura pubblica, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento delle acque di rifiuto, approvato dall'Ufficiale Sanitario.

I disegni e gli allegati convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di ca. 21x31. Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in nero le opere preesistenti, in giallo le demolizioni o gli scavi, in rosso le nuove opere e riempimenti.

I progetti di monumenti, chioschi, distributori di carburante e simili dovranno prevedere un conveniente ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Per gli impianti di depurazione e smaltimento di sostanze inquinanti è richiesta la preventiva approvazione dell'Ufficiale Sanitario.

Nei progetti di costruzione o modifica di recinzioni, parapetti, sporti e simili, gli elaborati potranno limitarsi alla rappresentazione grafica completa e particolareggiata, in scala adeguata, delle opere progettate, con la loro localizzazione e, la campionatura delle coloriture e sterne che si vorranno adottare.



ART. 14 - Ulteriori documenti ed elaborati da allegare alla richiesta di concessione

Oltre agli elaborati descritti nei precedenti articoli, alla richiesta di concessione vanno allegati i seguenti documenti:

- a) copia autentica dell'atto di proprietà dell'immobile sul quale s'intendono eseguire le opere; tale copia verrà immediatamente restituita dopo che l'Ufficio ne avrà annotato gli estremi;
- b) copia autentica delle eventuali convenzioni tra con-finanti;
- c) denuncia in duplice copia delle opere che si intendono realizzare, ai fini dell'eventuale applicazione della imposta sull'incremento di valore delle aree edificabili (12);
- d) ricevuta di versamento delle tasse dovute alla Cassa nazionale di previdenza ed assistenza per gli ingegneri e gli architetti (14) o/e a favore dei geometri (15);
- e) l'attestato dell'avvenuta approvazione del progetto da parte, ove occorra, del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

Per le opere di nuova costruzione, di riforme o di migliorie a fabbricati esistenti, da eseguirsi in stabili destinati ad espropriazione parziale o totale in attuazione del piano regolatore generale, di piani particolareggiati o di ampliamento adottati dal Consiglio comunale, la domanda dovrà inoltre essere corredata:

- a) da dichiarazione di rinuncia in caso di esproprio, a maggiore indennità per effetto delle migliorie, riforme o ampliamenti da eseguire;
- b) la richiesta di stima dell'immobile nella sua attuale consistenza, da farsi in contraddittorio, tra il richiedente e l'Ufficio tecnico Comunale.



Ove per le opere cui si riferisce, il progetto debba essere sottoposto al preventivo esame od approvazione da parte della Soprintendenza ai Monumenti (1) (3) o di altra autorità (Provveditorato regionale alle opere pubbliche, Genio Civile, etc.), alla richiesta della concessione relativa dovranno essere allegate altre tre copie conformi degli elaborati descritti nei precedenti articoli.

ART. 15 - Progetti di massima - Varianti

Per le opere previste negli articoli 3 e 4 possono essere presentati progetti di massima da sottoporre all'esame della Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia, allo scopo di ottenere un giudizio preliminare ed eventuali orientamenti particolari per la redazione del progetto definitivo.

L'approvazione del progetto di massima, concessa dal Sindaco su parere favorevole della Commissione di cui al precedente comma, non costituisce, licenza di esecuzione delle opere previste in esso progetto, ma nei limiti del progetto stesso, è vincolante per l'Amministrazione per la durata di due anni, salvo che nel frattempo entrino in vigore nuove norme con le quali il progetto di massima venga a trovarsi in contrasto.

Per effettuare varianti di progetti già approvati o per i quali sia stata rilasciata la concessione relativa, si seguono le stesse procedure previste nei rispettivi articoli e gli elaborati da allegarsi alla richiesta si limitino ai disegni delle varianti proposte, alla relazione illustrativa.

Anche quando i lavori sono in corso, la procedura è la stessa, ma permane il diritto di eseguire le opere previste nella primitiva concessione rilasciata, anche se nel frattempo sono intervenute nuove norme che le vieterebbero, purché le opere medesime vengano completate entro il termine di tre anni dalla data di inizio (22).

In tutti i casi il richiedente è dispensato dal presentare i documenti già esibiti.

La concessione di variante è valida solo come integrazione di quella originaria e non ne modifica i termini di decadenza.

ART. 16 - Accettazione delle richieste - Diritti comunali

L'accettazione delle richieste di qualsiasi concessione anche relative a varianti e rinnovi, nonché di approvazione di progetti di massima, è subordinata al pagamento dei



diritti comunali che verranno fissati dal Sindaco, con propria ordinanza, entro il 31 dicembre di ogni anno.

L'amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario dell'immobile sul quale si intendono eseguire le opere od a chi ne abbia la comprovata disponibilità, dalla quale risultino: il numero della pratica, la data di accettazione, il nome dell'accettante e tutti gli altri dati necessari per rintracciare e comprovare la presentazione della domanda.

CAPO IV

ISTRUTTORIA DI UFFICIO

ART. 17 - Uffici istruttori

L'istruttoria delle pratiche di cui agli articoli 3, 4 e 5 è svolta:

- a) dall'Ufficiale Sanitario per la parte di sua specifica competenza, che si conclude col suo motivato parere scritto;
- b) dal Tecnico Comunale che, dopo aver controllato la rispondenza degli elaborati di progetto alle norme urbanistiche vigenti, accertano la loro conformità anche alle norme edilizie. Tale parte della istruttoria si conclude coi motivati pareri scritti e con la relazione riassuntiva.

Il richiedente concessione di cui agli articoli 3 e 4 può delegare il progettista o - in caso di rinuncia di questi - un altro professionista di propria fiducia, a rappresentarlo nella collaborazione all'istruttoria di cui al seguente articolo 18.

ART. 18 - Registro istruttorio

Per ciascuna pratica relativa a richiesta di licenza va compilato un registro istruttorio, che rimane unito al progetto anche dopo la sua archiviazione ed in cui vanno an notati cronologicamente:

- a) i dati di apertura della pratica;
- b) le richieste e le presentazioni od esibizioni di do cumenti;



- c) le eventuali comunicazioni di terzi;
- d) le osservazioni dei funzionari, le loro comunicazioni all'interessato, le loro motivate proposte di modifiche al progetto;
- e) le eventuali osservazioni, dichiarazioni e riserve del richiedente licenza o del professionista all'uopo delegato;
- f) l'inizio e la chiusura di ciascuna interruzione formale dell'istruttoria, con le relative motivazioni;
- g) le conclusioni del funzionario responsabile di ciascun Ufficio istruttorio;
- h) la sostanza favorevole o sfavorevole della relazione riassuntiva di cui al precedente articolo 17, primo comma, lettera b).

Le annotazioni di cui al precedente comma, lettera b), d), g) ed h) vanno firmate dai funzionari compilatori; quelle di cui alle lettere e) ed f), vanno firmate anche dal richiedente licenza o dal professionista all'uopo delegato.

ART. 19 - Istruttoria preliminare - Comunicazioni e richieste di documenti integrativi.

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 giorni dagli uffici competenti.

Entro il termine suddetto potranno essere richiesti chiarimenti ed eventuali elaborati o documenti ad integrazione di quelli riscontrati insufficienti o mancanti.

Qualsiasi comunicazione o richiesta deve essere sempre trasmessa per iscritto, a pena di nullità, sia all'interessato che al progettista o professionista all'uopo delegato, i quali ne accuseranno ricevuta debitamente controfirmata.

La presentazione di elaborati o documenti integrativi comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di licenza e relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge (16) per il rilascio della concessione stessa.

ART. 20 - Interruzione formale dell'istruttoria

L'istruttoria può essere formalmente interrotta - e per un periodo mai superiore ai 60 giorni - solo se l'Amministrazione richieda all'interessato elaborati o documenti integrativi, oppure se l'interessato liberamente decida di apportare al progetto variazioni, suggerite dagli Uffici comunali e tanto limitate da non comportare la ripetizione dell'iter istruttorio, a giudizio dei medesimi uffici.



La regolarizzazione della pratica da parte dell'interessato chiude automaticamente l'interruzione formale dell'istruttoria.

Nei limiti di cui al presente articolo, ogni interruzione formale dell'istruttoria esonera il Sindaco da responsabilità verso l'interessato, sull'eventuale ritardo - purché non più a lungo dell'interruzione suddetta - che avesse a verificarsi, oltre il termine legale, nell'adozione del provvedimento del Sindaco in esito alla richiesta di licenza o di autorizzazione.

ART. 21 - Comunicazione di terzi

Chiunque può inviare al Sindaco comunicazioni concernenti pratiche urbanistiche o edilizie in corso, anche se interessanti terzi.

Le comunicazioni suddette vanno immediatamente notificate sia all'interessato che al progettista o professionista all'uopo delegato, e verranno allegare alle pratiche rispettive.

ART. 22 - Conclusione dell'istruttoria

Salvo formale richiesta di archiviazione da parte del richiedente concessione, l'istruttoria deve concludersi con un esplicito e motivato parere favorevole o sfavorevole da parte degli uffici competenti, col quale la pratica deve in ogni caso essere inoltrata alla Commissione per l'Urbanistica e l'edilizia.

Dopo l'esame della pratica da parte della Commissione di cui sopra, l'istruttoria non può essere riaperta, né può comunque proseguire, salvo il caso eccezionale di un'esplicita e motivata determinazione contraria del Sindaco.

CAPO V

COMMISSIONE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

ART. 23 - Composizione della Commissione - Membri effettivi

E' istituita la Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia, con compiti consultivi, composta da 9 membri effettivi, distinti come segue:



a) Membri di diritto

- Il Sindaco o un assessore da lui delegato che la presiede;
- il capo Ufficio Tecnico Comunale o un suo delegato;
- l'Ufficiale Sanitario;
- Il Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco, o un suo delegato.

b) Membri elettivi

- 3 componenti del Consiglio Comunale di cui 2 della maggioranza ed 1 della minoranza nominati dal Consiglio stesso;
- un architetto o ingegnere libero professionista designato dal Consiglio Comunale;
- un geometra libero professionista designato dal Consiglio Comunale tra i residenti nel Comune.

Ciascuno dei membri di cui alla lettera b) sarà eletto dal Consiglio Comunale in seduta pubblica, con votazione a scrutinio segreto, entro 60 giorni dal loro insediamento.

I Commissari eletti dal Consiglio Comunale, restano in carica due anni.

ART. 24 - Decadenza e incompatibilità

Sono considerati decaduti per motivi straordinari, e sostituiti, quei componenti che, senza giustificato motivo sono stati assenti per cinque sedute dalla Commissione su dieci consecutive.

Decade inoltre chi venga a trovarsi in una delle condizioni di incompatibilità di cui al sesto comma del presente articolo.

La decadenza è dichiarata e le dimissioni sono accettate dalla Giunta comunale con procedura d'urgenza, e nel contempo, la stessa Giunta provvede per la nomina del sostituendo.



Inoltre, per gravi motivi esulanti da quelli previsti nel presente articolo, e comunque previa condizione dell'interessato, la decadenza può essere parimenti dichiarata dall'organo che lo aveva designato.

Oltre i casi di incompatibilità previsti dalla legge, non può essere membro della Commissione:

- a) il dipendente comunale, a meno che non ne faccia parte di diritto;
- b) chi, non essendo in carica, venga assunto alle dipendenze di enti pubblici o privati, interessati al rilascio di concessioni.

ART. 25 - Attribuzioni della Commissione

La Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia assolve i seguenti compiti relativi alle pratiche sulle quali gli Uffici istruttori abbiano espresso - per quanto di loro competenza - giudizio favorevole e pertanto:

a) esprime pareri

- sui piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale e sulle loro eventuali varianti;
- sui progetti di nuove opere o modifiche di quelle esistenti, l'esecuzione delle quali sia soggetta a concessione di cui all'articolo 3;
- sui progetti di nuove opere, modifica o restauro di quelle esistenti, l'esecuzione delle quali sia soggetta a concessione, di cui all'articolo 4, con particolare riguardo alla loro corretta esecuzione estetica, tecnica e statica;
- sui progetti delle opere ^{non} soggette ad autorizzazione di cui all'articolo 6;
- sui progetti di massima relativi ad opere per le quali sia stato richiesto un giudizio preliminare ed eventuali orientamenti particolari per la redazione del progetto definitivo;



- sulle interpretazioni attribuibili a norme urbanistiche ed edilizie di efficacia locale;
- su tutto quanto può interessare, in genere, il regime urbanistico ed edilizio, l'igiene e l'estetica dei fabbricati nell'ambiente del territorio comunale;

b) Esamina:

- se per l'allineamento occorra che l'Amministrazione comunale ceda qualche zona di suolo pubblico o acquisti parte dell'area su cui si intende edificare o riedificare, ovvero compensi zone di suolo private con altre di suolo pubblico, previa l'osservanza delle vigenti norme di legge. Tale disposizione è applicabile anche nel caso che la riedificazione avvenga a mezzo di opera forzata, senza previa totale demolizione delle opere preesistenti.

c) Controlla:

- la competenza legale del professionista alla progettazione e alla direzione dei lavori di costruzione dell'opera;
- l'iter dell'istruttoria d'ufficio, annotando sul verbale eventuali ritardi e quanto di anormale ravvisi in esso iter.

La Commissione esamina anche le pratiche inoltrate con parere sfavorevole dagli Uffici istruttori, salvo che il richiedente non ne abbia formalmente richiesta l'archiviazione a norma del precedente articolo.

La Commissione rispetterà negli autori la libertà della scelta del carattere architettonico dell'opera progettata, curando però che essa risulti correttamente ambientata, soprattutto in quei luoghi che, per l'insieme urbanistico-architettonico e per la presenza di edifici monumentali, abbiano particolare importanza storico-artistica.



Può altresì la Commissione rinviare i progetti per nuovo studio esprimendo gli eventuali rilievi e le relative variazioni da apportare. Ove occorra la Commissione può sentire, in sede di rinvio, i chiarimenti del progettista.

La Commissione esprime il parere sui progetti sottoposti al suo esame entro i 30 giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui all'articolo 19.

Quando il parere non sia definitivo, il progetto successivamente regolarizzato o modificato in conformità del parere provvisorio, deve essere riesaminato dalla Commissione che, entro 30 giorni dalla presentazione dei nuovi elaborati, esprimerà il suo giudizio definitivo.

Il voto della Commissione ha carattere consultivo e non costituisce presunzione del rilascio della licenza, che è riservato esclusivamente ed insindacabilmente alla autorità comunale.

ART. 26 - Funzionamento della Commissione

La Commissione è convocata dal Sindaco di regola una volta al mese, salvo diversa opportunità. Le adunanze sono valide quando vi intervengono almeno la metà più uno dei membri effettivi.

In caso di assenza anche temporanea del Sindaco, le funzioni di presidente saranno assolve dal più anziano di età tra i presenti.

Il presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

Il membro della Commissione non può partecipare all'esame di progetti redatti da professionisti che abbiano col medesimo rapporti di collaborazione in atto o notori; può invece presenziare, ove esplicitamente richiesto all'esame del proprio progetto, ma solo in veste di progettista relatore, astenendosi comunque dal partecipare alla successiva discussione e votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere segnalata all'organismo rappresentato dall'inadempimento, per i provvedimenti amministrativi del caso.



Per pareri su progetti di particolare importanza, Sindaco di volta in volta potrà invitare a prendere parte alle adunanze della Commissione, in qualità di consulenti esterni, altre persone specialmente esperte nel campo urbanistico, architettonico, tecnico e giuridico; del pari potrà invitare a partecipare alle sedute, per una più appropriata interpretazione delle direttive urbanistiche, il progettista del piano regolatore generale. I relativi pareri saranno riportati a verbale.

Il giudizio conclusivo su ciascun progetto potrà comunque essere espresso dai soli membri della Commissione con votazione a maggioranza assoluta. La presenza a tale votazione di qualsiasi estraneo alla Commissione esaminatrice rende nulla la votazione.

In caso di parità di voti prevarrà il giudizio del Presidente.

Ciascun componente della Commissione ha diritto di fare inserire nel verbale che si faccia menzione del proprio voto e dei motivi del medesimo.

Le funzioni di Segretario della Commissione saranno disimpegnate dal Segretario Comunale e in caso di sua assenza e impedimento, da un impiegato dell'Ufficio comunale, all'uso designate dal Sindaco all'inizio di ogni anno.

Il Segretario non ha diritto di voto ed è tenuto al segreto d'Ufficio; egli redigerà e controfirmerà i verbali delle adunanze, di cui all'art. 27, che dovranno essere firmati dal Presidente e dagli altri membri.

Il Segretario provvederà inoltre alla conservazione degli incartamenti relativi alle domande esaminate e ad apporre sui relativi elaborati di progetto, la dicitura di rito; "Esaminato dalla Commissione per l'Urbanistica e l'edilizia il", completata dalla data e dal visto di due membri della Commissione, delegati di volta in volta dal Presidente.

ART. 27 = Verbali delle adunanze

I verbali concernenti le adunanze della Commissione, redatti dal Segretario e firmati dal Presidente, dal Segretario e dagli altri membri intervenuti alla seduta, debbono indicare:

- a) nome e la qualità di ciascun partecipante;
- b) i nomi dei votanti;

./.



- c) eventuali pareri dei consulenti esterni e dei progettisti del piano regolatore di cui al quinto comma dell'articolo 26;
- d) l'assenza alla votazione del membro il cui progetto sia stato sottoposto all'esame della Commissione;
- e) le dichiarazioni di voto dei commissari che lo abbiano esplicitamente richiesto;
- f) gli eventuali ritardi dell'iter dell'istruttoria e quanto di anormale sia stato riscontrato in esso iter;
- g) il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari (solo se richiesto da almeno 3 membri della Commissione);
- h) il parere conclusivo espresso dai presenti;
- i) la motivazione dell'eventuale parere negativo, ovvero la natura e l'entità delle modifiche necessarie per l'approvazione del progetto.

I verbali di cui al presente articolo qualunque sia la determinazione finale del Sindaco, vengono stesi seduta stante in apposito registro vidimato da tutti i membri della Commissione. Gli estratti, firmati dal Sindaco entro il quindicesimo giorno successivo alla data dell'esame, sono pubblicamente consultabili, senza limiti di tempo, in allegato agli altri incartamenti relativi alle domande esaminate.

ART. 28 - Compensi ai Componenti la Commissione

Ai Commissari e al Segretario è attribuito un gettone di presenza, in misura da stabile all'inizio di ogni anno.

Ai commissari di nomina consiliare residenti fuori del Comune, oltre al gettone di presenza, viene corrisposto il rimborso delle spese di viaggio.

CAPO VI

RILASCIO, CONDIZIONI ED EFFICACIA DELLE CONCESSIONI

ART. 29 - Determinazioni del Sindaco

Il Sindaco adotta i provvedimenti relativi alle richieste di concessione, viste le risultanze dell'istruttoria ed esaminati i pareri della Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia, nonché degli Enti competenti a formularne.



La determinazione adottata dal Sindaco, sia essa di approvazione o di dissenso, in esito alla richiesta di concessione va notificata al presentatore di questa, ed al progettista, entro sette giorni dall'adozione del provvedimento e, comunque non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande o da quella di presentazione di elaborati o documenti integrativi eventualmente richiesti ai sensi dell'articolo 19, secondo comma, del presente regolamento (16).

In calce alla comunicazione del Sindaco va riportato il testo integrale del parere espresso dalla Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia.

I provvedimenti eventuali emessi dal Sindaco o dalla Giunta Comunale in dissenso dal parere della Commissione esaminatrice, vanno motivati specificatamente nel testo della notifica.

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, il parere difforme della Commissione va riportato in calce ai provvedimenti stessi.

Per i progetti definitivamente respinti, viene restituita all'interessato una copia dei disegni di progetto.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

ART. 30 - Rilascio della concessione

Qualora la richiesta di concessione sia stata accolta, il Sindaco emetterà il relativo provvedimento a termini di legge e con esso restituirà una copia dei disegni di progetto, debitamente vistati.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Tali termini sono regolati dall'art. 4, comma 4 e 5 della legge n. 10 del 1977.

Il rilascio della concessione edilizia, in particolare, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio



o all'impegno dell'interessato di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione (18).

Il materiale rilascio dell'atto di concessione può essere condizionato all'assunzione di formale impegno da parte del beneficiario per sé, suoi successori ed aventi causa - mediante regolare atto d'obbligo debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - di rispettare particolari modalità esecutive, obblighi e limitazioni suggeriti dalla Commissione esaminatrice e dettagliatamente specificati.

In materia di altezza, lunghezza, distacchi, inclinate, superfici, volumi e destinazioni d'uso, il Sindaco non ha il potere di prescrivere l'osservanza di limiti restrittivi rispetto a quelli fissati dalle vigenti norme urbanistiche generali e locali.

Dell'avvenuto rilascio della concessione urbanistica o edilizia verrà data notizia al pubblico a mezzo immediata affissione, per la durata di 15 giorni, all'albo pretorio e chiunque, previa richiesta scritta e motivata, potrà prendere visione anche in seguito del provvedimento, e dei relativi atti e disegni di progetto, presso gli uffici comunali (20).

Qualora sia previsto da specifiche disposizioni in materia, copia dei documenti della concessione deve essere inviata all'autorità competenti per territorio e per materia. In particolare, per le opere da eseguirsi a cura di Amministrazioni statali, il Sindaco ne informerà il ministero dei lavori pubblici, tramite la Sezione urbanistica del Provveditorato regionale alle opere pubbliche (21).

I documenti della concessione debbono trovarsi sempre sul luogo della costruzione fino a che l'opera sia stata ultimata ed essere ostensibili ad ogni richiesta dei funzionari addetti al controllo di cui al successivo articolo 40. Altrettanto dicasi per quanto riguarda i progetti che implicino opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, la cui attestazione di avvenuta denuncia all'ufficio del Genio Civile con i relativi allegati deve essere conservata in cantiere dal giorno di inizio a quello di ultimazione dei lavori ai sensi dell'articolo 5 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.



ART. 31 - Validità ed efficacia della concessione

La validità della concessione rilasciata decorre dalla data di notifica, l'presentatore della richiesta, dell'avviso che il provvedimento è stato depositato presso l'ufficio competente al suo effettivo ed incondizionato rilascio.

La concessione conserva la sua piena validità ed efficacia salvo quanto previsto agli articoli 32 e 33, purché i lavori sino stati iniziati entro un anno dalla notifica dell'avvenuto deposito di cui al precedente comma e vengano ultimati entro tre anni dalla data dell'inizio stesso (22).

La concessione rilasciata dal Sindaco per l'esecuzione di opere urbanistiche o edilizie, costituisce solo una presunzione di conformità delle opere stesse alle leggi e regolamenti in vigore. L'approvazione dei progetti e la relativa concess. di eseguirli s'intendono in ogni caso concesse sotto riserva dei diritti dei terzi ed entro i limiti e sotto la piena osservanza di tutte le norme legislative e i regolamenti vigenti in materia al momento del rilascio.

La concessione può essere sospesa nei casi e con le procedure previste dalla legge (23).

ART. 32 - Volturazione

La concessione rilasciata dal Sindaco per l'esecuzione di opere urbanistiche o edilizie è emessa nei confronti del richiedente ed è dunque personale, ma può anche essere volturata ad altri che possa valersene. La richiesta di volturazione, se il richiedente non dimostra altrimenti il proprio diritto nei confronti del titolare, deve essere sottoscritta anche da quest'ultimo.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi, o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune, che, accertatane la validità e la legittimità, provvederà a rilasciare una nuova concess. in sostituzione dell'altra che verrà dichiarata decaduta a tutti gli effetti.

La volturazione non sposta i termini di decadenza del



la concessione originaria.

ART. 33 - Decadenza e rinnovo della concessione edilizia

La concessione rilasciata dal Sindaco per l'esecuzione di opere edilizie si intende decaduta quando ad un anno dall'adozione del provvedimento, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni.

E' prevista inoltre la decadenza della concessione per sopravvenuto contrasto con le previsioni urbanistiche entrate in vigore successivamente, sempre che i lavori non siano stati iniziati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve richiedere una nuova concessione. In tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Il rinnovo di una concessione o il rilascio di una nuova concessione secondo il comma precedente è soggetto all'osservanza delle stesse norme e procedure previste per quella originaria. In tal caso il richiedente è dispensato dal presentare nuova documentazione e dal pagamento del contributo di cui all'Art. 3 legge n. 10 del 28/1/77, ma dovrà corrispondere i relativi diritti comunali ai sensi del primo comma dell'art. 16 del presente regolamento.

ART. 34 - Procedura per la concessione urbanistica

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Comunale per l'Edilizia e l'Urbanistica, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G., respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente tre delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Indi anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte della Giunta Provinciale Amministrativa il Sindaco provvede a chiedere il nulla osta della Sezione Urbanistica Regionale.

Intervenuto detto "nulla osta" nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'articolo 41 octies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, si procede



alla stipula della convenzione che, resa esecutoria dal prefetto, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

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

ART. 35 - Validità della concessione per le lottizzazioni

La validità della concessione per le lottizzazioni è proporzionata alla entità dell'intervento; per lottizzazioni della superficie fino ad un ettaro compreso, la validità massima è di tre anni. Per lottizzazioni di superficie maggiore la validità è stabilita dalla commissione edilizia, con opportuna motivazione. In ogni caso tale validità non sarà mai superiore a dieci anni.

ART. 36 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli.

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

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'articolo 3 del presente regolamento.

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

ART. 37 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante.

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



ART. 38 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.

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

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

ART. 39 - Revoca della concessione

La concessione deve intendersi nulla e automaticamente revocata senza alcuna particolare formalità, nei seguenti casi:

- a) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia potuto o voluto assumere l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la comunicazione prescritta ai sensi dell'art. 9, secondo comma, lettera b) del presente regolamento;
- b) quando risulti che il costruttore indicato sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini la prescritta comunicazione;
- c) quando gli atti e i disegni del progetto approvato sia risultati alterati, non rispondenti o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto d'inizio dei lavori (errore provocato);
- d) quando il provvedimento abbia autorizzato per errore l'esecuzione di opere non rispondenti alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente regolamento (errore spontaneo) (23);
- e) quando il titolare dell'atto di concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento o alle condizioni prescritte all'atto del rilascio ovvero esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta la concessione preventiva a norma del terzo comma dell'articolo 15.



ART. 40 - Deroghe

Il Sindaco, sentita la Commissione per l'Urbanistica e l'Edilizia e previa deliberazione del Consiglio Comunale può concedere concessioni^mderoga alle norme del presente regolamento e di attuazione del piano regolatore, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico (24).

La facoltà di deroga non può essere comunque esercitata senza il preventivo nulla osta dell'autorità statale, ai sensi dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

Sono fatte salve le speciali disposizioni di legge per la concessione di deroghe in materia di altezze degli alberghi (25).

Le norme relative ai rapporti di copertura ed agli indici volumetrici non sono derogabili.

ART. 41 - Responsabilità

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono responsabili - nei limiti delle leggi vigenti (26) e ciascuno per la parte di sua competenza - di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge o di regolamenti, che delle modalità esecutive particolari prescritte nella concessione.

CAPO VII

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

ART. 42 - Vigilanza sulle costruzioni

L'autorità comunale esercita, nei modi e forme di legge, la vigilanza sulle costruzioni e su tutti i lavori in genere che si eseguono sul territorio del Comune.

La vigilanza è intesa ad assicurare il rispetto delle norme del presente regolamento e di attuazione del piano regolatore, delle modalità esecutive particolari prescritte nella concessioni rilasciate, nonché la corrispondenza delle opere ai disegni del progetto approvato.

La vigilanza sarà esercitata, di norma a mezzo di funzionari tecnici comunali, che all'uopo effettueranno periodiche visite di controllo. Di conseguenza, dal giorno di inizio dei lavori debbono sempre trovarsi sul luogo



go della costruzione fino a che l'opera sia stata ultimata - ed essere ostensibili ad ogni richiesta dei funzionari addetti al controllo - i seguenti documenti:

- a) la concessione rilasciata per l'esecuzione delle opere di che trattasi;
- b) il verbale della visita preliminare di controllo, di cui al successivo articolo 45;
- c) la serie completa dei disegni esecutivi firmati dal progettista e controfirmati dal direttore dei lavori, con le date di trasmissione al cantiere dei disegni stessi;
- d) l'attestazione dell'avvenuta denuncia all'Ufficio del Genio Civile delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato con allegato il progetto, il calcolo delle strutture e la relazione illustrativa delle opere stesse, vista te dal sudetto Ufficio (19).

Qualora venga notata qualsivoglia irregolarità, il funzionario notificherà immediatamente in cantiere la data e l'ora in cui sarà eseguita una visita di constatazione, di cui verrà redatto verbale in contraddittorio con il direttore dei lavori (o con il proprietario, se trattasi di opere per le quali non è richiesto il direttore dei lavori); in assenza del direttore dei lavori o del proprietario, il funzionario provvederà a verbalizzare le verifiche alla presenza di due testimoni. La visita di constatazione dovrà avvenire tra il quinto e il decimo giorno dalla notifica.

Constatata qualsiasi irregolarità nella esecuzione delle opere, il Sindaco sospenderà i lavori ed adotterà i provvedimenti necessari, come previsto dalla legge.

ART. 43 - Variazione del direttore dei lavori o della impresa.

Ove per qualsivoglia motivo, il direttore dei lavori o il costruttore vengono sostituiti, il titolare della ~~concessione~~ concessione deve darne immediata comunicazione al sindaco, allegando la dichiarazione di accettazione dell'incarico da parte del professionista, nel caso di nuovo direttore dei lavori.

L'autorizzazione deve intendersi nulla e la concessione revocata senza alcuna particolare formalità, nel caso di esecuzione dei lavori in mancanza del direttore dei lavori, debitamente abilitato.



ART. 44 - Inizio dei lavori - Richiesta dei punti fissi di linea e di livello

Agli effetti del presente regolamento costituisce inizio dei lavori qualsiasi opera che modifichi lo stato dei luoghi.

L'impianto di cantiere (recinzione, allacci per utenze, baraccamenti provvisori, deposito di mezzi d'opera e materiali) e l'esecuzione di opere di sondaggio del terreno, non costituiscono inizio dei lavori.

E' fatto assoluto divieto di iniziare i lavori se non dopo 20 giorni dalla data della comunicazione che il titolare della concessione deve fare, mediante lettera raccomandata, all'Ufficio Tecnico Comunale; in tale comunicazione deve essere indicato il nome e il domicilio del direttore dei lavori e del costruttore, con la firma per accettazione di entrambi.

Per le nuove costruzioni e per le modifiche a costruzioni esistenti, anche non confinanti con suolo pubblico, le quali in qualsiasi modo abbiano rapporto con le condizioni planimetriche e con quelle altimetriche di vie e piazze pubbliche aperte o da aprirsi, il titolare della concessione entro lo stesso termine di cui al precedente comma deve chiedere all'autorità comunale che siano definiti sul posto i punti fissi di linea e di livello ai quali dovranno essere subordinate le costruzioni stesse, con l'indicazione della quota e della sezione della fognatura pubblica, in relazione alla possibilità di immettere in essa la fogna privata.

L'inizio dei lavori eseguito in assenza della comunicazione preventiva e della richiesta obbligatorio dei punti fissi di linea e di livello (28) equivale ad esecuzione dei lavori senza concessione.

ART. 45 - Visita preliminare di controllo.

Entro il termine di cui al terzo comma dell'art. 44 - e con preavviso di almeno cinque giorni - il Sindaco farà effettuare dai propri funzionari tecnici, una visita preliminare di controllo; il preavviso verrà notificato al titolare di concessione, al direttore dei lavori e al costruttore.

Della visita preliminare di controllo verrà redatto apposito verbale in doppio originale (da firmarsi dal titolare della concessione dal direttore dei lavori, dal costruttore e dal rappresentante dell'autorità comunale), di cui quello spettante all'interessato dovrà esse



re tenuto a disposizione sul luogo dei lavori.

In tale verbale dovrà risultare l'avvenuta verifica della rispondenza fra lo stato dei luoghi e i disegni di progetto approvati, la consegna dei punti fissi di linea e di livello e la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

In caso di mancata rispondenza fra elaborati di progetto e stato dei luoghi, la concessione s'intenderà nulla e quindi revocata, senza alcuna particolare formalità.

Il giorno della visita preliminare, sarà esibita, per l'immediata annotazione dei relativi estremi, la tessera o altro documento comprovante l'iscrizione del direttore dei lavori al relativo Albo Professionale per l'anno in corso.

Nel corso della visita saranno presi gli accordi di cui al successivo art. 47.

ART. 46 - Esecuzione e interruzione dei lavori

I lavori dovranno di regola, essere condotti con continuità e celerità appropriata, usando tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno e cercando di rendere minimo il disturbo che può essere arrecato alle persone e alle cose in dipendenza di essi e con la piena osservanza dei regolamenti in vigore.

Eventuali sospensioni, originate da qualsiasi causa, quando si protrarranno per oltre 60 giorni consecutivi, saranno considerate interruzioni.

In tal caso il proprietario dovrà dare all'autorità comunale avviso preventivo, o al massimo entro il sessantesimo giorno di sospensione continuata, indicando il termine prevedibile per la ripresa dei lavori. Il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà disporre quei provvedimenti che il titolare della licenza dovrà adottare, a propria cura e spese, intesi a tutelare in forma stabile la incolumità pubblica e il decoro cittadino.

ART. 47 - Comunicazioni del direttore dei lavori

Il direttore dei lavori riguardanti concessioni edilizie deve comunicare al Sindaco, a mezzo lettera raccomandata o presentata a mano al protocollo dell'ufficio competente:



- a) l'inizio delle opere di fondazione;
- b) l'eventuale mancata assicurazione degli operai da parte dell'impresa costruttrice, nei termini di legge (29);
- c) l'inizio della costruzione dei solai di calpestio del piano seminterrato, ovvero il superamento, con la costruzione, del piano di campagna o del piano stradale;
- d) la copertura dell'edificio;
- e) l'inizio delle intonacature;
- f) l'eventuale difformità delle opere rispetto al la concessione (30).

Qualora la concess. riguardi più edifici, ovvero edifici di particolare astensione, con notevoli differenze dei tempi di realizzazione fra le varie parti, debbono essere fatte più comunicazioni; particolari accordi con il direttore dei lavori verranno presi in tal senso nella visita preliminare.

Del pari verranno presi accordi particolari in tale occasione, per le comunicazioni che dovrà dare il direttore dei lavori in caso di concessione urbanistica.

ART. 48 - Ultimazione dei lavori

Il titolare della concessione appena la costruzione è stata completamente ultimata in tutti i suoi impianti e rifiniture, dovrà darne comunicazione scritta al Sindaco, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità; tale comunicazione deve essere controfirmata dal direttore dei lavori.

L'ultimazione dei lavori deve riferirsi ad ogni parte dell'opera; si precisa al riguardo che, perchè possa darsi comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori, l'esterno delle costruzioni, nonché i locali interni di servizio comune (androne, scale, rimesse comuni, etc.), dovranno essere ultimati anche nei particolari, comprese quindi le tinteggiature, i rivestimenti e le zoccolature, le sistemazioni esterne anche a verde, etc.; i locali interni delle singole unità immobiliari dovranno invece essere ultimati per quanto riguarda gli intonaci, pavimenti, infissi e impianti; dovranno inoltre essere ultimati gli allacci elettrici, idrici, alle fognature e attivate le utenze relative.



ART. 49 - Richiesta del certificato di agibilità o di abitabilità.

Alla richiesta del certificato di agibilità (in caso di concess. per opere di urbanizzazione) o di abitabilità (in caso di concess.edilizia), devono essere allegati:

- a) le schede appositamente fornite dal Comune per l'accertamento della consistenza dell'immobile e per l'eventuale richiesta di assegnazione e apposizione dei numeri civici;
- b) copia del certificato di collaudo delle opere in cemento armato (ove esistano) redatto ai sensi dell'art. 7 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e munito dell'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile;
- c) la licenza di imbocco alla fogna pubblica;
- d) una dichiarazione, sottoscritta dal direttore dei lavori, attestante sotto la sua responsabilità che l'opera è stata eseguita conformemente al progetto per cui fu rilasciata la concessione;
- e) la ricevuta di versamento dei diritti comunali prescritti.

Eventuali nulla osta di altri Enti ed organi di controllo (Vigili del Fuoco, E.N.F.I., etc.) occorrenti per destinazioni di locali o per impianti esistenti, potranno essere richiesti in sede di visita finale di controllo.

ART. 50 - Visita finale di controllo

Il Sindaco predisporrà la visita finale di controllo, che verrà eseguita a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale con l'intervento dell'Ufficiale Sanitario o di un suo delegato.

Il giorno e l'ora della visita verranno notificati al titolare di concessione, al direttore dei lavori e al costruttore con almeno dieci giorni di anticipo; in ogni caso la visita finale dovrà essere effettuata entro due mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori di cui al primo comma dell'art. 49.

Nella visita finale verrà constatata la conformità della costruzione al progetto approvato e alle particolari prescrizioni esecutive contenute nella concessione al



le norme edilizie ed igieniche contenute nel presente regolamento e nel già citato testo unico delle leggi sanitarie, nonché a quelle tecniche di attuazione del piano regolatore.

Della visita finale verrà redatto verbale in contraddittorio.

ART. 51 - Rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità.

Entro sei mesi dalla richiesta di agibilità o di abitabilità, il Sindaco rilascerà il certificato relativo. ovvero provvederà a notificare al titolare di concessione il rifiuto motivato. I mesi da novembre a febbraio sono valutati ciascuno per metà e quelli da giugno a settembre ciascuno per due.

In caso di contestazione di piccole difformità rispetto al progetto approvato o di lieve inosservanza delle norme richiamate al penultimo comma dell'art. 50 che possano essere sanate con lavori aggiuntivi, verrà concordata la data per un rinnovo della visita finale.

Il termine di sei mesi di cui al precedente primo comma, s'intende prorogato in relazione allo spostamento di data della visita finale.

Nel caso che le irregolarità non siano sanate, verrà notificato all'interessato il rifiuto al rilascio del certificato e la richiesta dovrà essere rinnovata (i diritti relativi alla prima domanda non verranno rimborsati).

Per ogni opera in cui le strutture di conglomerato cementizio semplice o armato abbiano funzioni essenzialmente statiche, o comunque, interessino l'incolumità delle persone, la relativa licenza di abitabilità sarà rilasciata subordinatamente alla presentazione, da parte degli interessati, della licenza d'uso della costruzione prevista dalle disposizioni vigenti (19).

Tutte le opere soggette ai due tipi di convenzione non possono in nessun caso essere utilizzate prima che il Sindaco abbia rilasciato il prescritto certificato di agibilità o di abitabilità.

ART. 52 - Prescrizioni per le concessioni gratuite

L'iter tecnico amministrativo relativo alle concessioni previste dall'art. 9 della legge n. 10 del 28/1/77 (concessioni gratuite) non differisce in alcun punto da quello per le normali concessioni previste dal presente regolamento.



ART. 53 - Inadempienza alle disposizioni regolamentari -
Sanzioni.

La contravvenzione alle norme del presente regolamento comporta le sanzioni di cui agli articoli 15 e 17 della legge 28/1/77 n. 10 che sostituiscono la normativa della Legge Urbanistica (art. 41) valida per abusi commessi prima del 30/1/77. Rimangono però vigenti senza modifiche gli articoli 41 bis e 41 ter della stessa L.U. (Per la limitazione di attività dei professionisti incaricati dalla redazione dei piani e della perdita dei benefici fiscali per le costruzioni abusive).



TITOLO SECONDO
NORME IGIENICHE, ESTETICHE E FUNZIONALI

CAPO I

NORME RELATIVE ALL'INTERNO DELLE COSTRUZIONI

ART. 54 - Destinazione e distribuzione degli ambienti

Negli edifici destinati ad uso abitazione la distribuzione degli ambienti deve consentire una vita domestica confortevole e comoda, in condizioni igieniche e di salubrità perfette, in una cornice ambientale serena e decorosa, qualunque sia il genere e il tono della costruzione.

Si dovranno perciò soddisfare i seguenti requisiti:

- a) ogni locale abbia dimensioni adeguate alla funzione e al numero delle persone che vi permangono;
- b) ogni locale sia direttamente ed ampiamente areato e illuminato in proporzione alla sua ampiezza e all'entità degli impedimenti esterni;
- c) sia sempre assicurata, almeno per una parte dell'alloggio, la ventilazione "passante" tra le opposte pareti esterne del fabbricato;
- d) la composizione dell'alloggio, qualunque sia la sua estensione e qualità (popolare, economica, signorile) sia razionalmente suddivisa nei tre reparti: diurno, notturno e servizi.

ART. 55 - Rapporti di superficie e numero tra vani e servizi

S'intende per vano di abitazione o vano principale il locale che riceve luce ed aria direttamente dall'esterno e di ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto con i relativi spazi necessari. Oltre le stanze da letto sono considerate di abitazione anche gli ambienti diurni di uso essenziale: soggiorno, pranzo, studio, salotto.

S'intende per vano di servizio o vano accessorio ogni locale direttamente areato e illuminato o indirettamente illuminato, nel quale sono situati gli impianti di cucina, e quelli igienico-sanitari, oppure i disimpegni, atrii e corridoi, ripostigli, offices, lavatoi indi-



viduali, guardaroba, dispense, etc.

Il rapporto tra vani principali e vani accessori è va
riabile in relazione al carattere e al tono dell'abitazio
ne.

Per case minime e popolari il rapporto tra stanze di
abitazione e servizi non potrà essere inferiore al 30% del
la superficie totale dell'alloggio.

ART. 56 - Dimensionamento dei vani di abitazione

L'altezza minima netta del vano di abitazione viene
stabilita in metri tre, salvo eventuali diverse disposizio
ni di legge che dovessero essere emanate dallo Stato o dal
la Regione. Può essere consentita una ulteriore riduzione
fino a m. 2,80 nei piani attici e nei locali ammezzati ad
biti ad uso ufficio e studio, purché essi abbiano una super
ficie non inferiore ai mq. 20.

La profondità massima del vano è fissata in base a dei
minimi che consentano la possibilità dei movimenti e dei
persorsi in relazione alla disposizione dei mobili di uso
comune, e pertanto specie nelle camere da letto essa sarà
vincolata, proporzionalmente alla superficie, agli spazi
di ingombro dei letti stessi.

Le dimensioni minime, dal punto di vista igienico, per
vani di abitazione destinati a camere da letto risultano
dallo specchio seguente:

	cubat.	sup.	largh.	alt.
Camera capacità 1 letto:	mc. 24,0	mq. 8,0	m. 2,50	m. 3,0
Camera capacità 2 letti:	" 36,0	" 12,0	" 2,80	" 3,0
Camera matr. con culla:	" 48,0	" 16,0	" 3,50	" 3,0
Camerino letto emergenza:	" 16,5	" 5,5	" 1,80	" 3,0

Per i vani di abitazione destinati a soggiorno - pranzo,
specie se unico nell'alloggio, la superficie minima deve es
sere adeguata al numero dei componenti di famiglia, cioè al
la capacità letti di ogni alloggio. L'ambiente di soggiorno
dovrà essere di norma dotato di finestrate più ampie, o
di terrazzino, balcone o loggia.

ART. 57 - Dimensionamento dei vani di servizio

a) atri, corridoi, disimpegno.

Gli atri d'ingresso dovranno avere le dimensioni mini
me di mq. 2,50 ed essere possibilmente separati con porte
dagli altri reparti dell'alloggio. Su di essi non potranno
affacciare le porte dei locali per bagni e latrine.



I corridoi, qualora non abbiano finestre per illuminazione e areazione diretta, dovranno avere una larghezza minima di m. 1,20 per una lunghezza fino a m. 6, una larghezza di m. 1,40 per una lunghezza fino a m. 8; una larghezza di m. 1,80 per una lunghezza fino a m. 12. In qualsiasi caso il corridoio dovrà avere almeno due porte prospicienti con pannello vetrato o con sopraluce. Sono vietati i corridoi di una lunghezza superiore a m. 6 senza finestra diretta qualora non sia realizzata la possibilità di riscontro d'aria o aria passante tra le opposte facciate esterne dell'edificio.

Sono considerate disimpegni gli anditi o passaggi di collegamento per l'accesso laterale alle camere o ai servizi; la loro larghezza non potrà essere inferiore a m. 1,05 e la lunghezza sarà limitata a quella del vano di collegamento, e non viene computata nella misura del corridoio principale.

Sono ammessi anche vani interni di disimpegno più ampi per eventuali armadi a muro e senza finestra diretta, qualora sia assicurata l'illuminazione diretta a mezzo di porte con pannelli vetrati o sopraluce e con numero e disposizione di porte tali da assicurare il riscontro d'aria.

b) bagni, doccie e gabinetti.

I fabbricati di costruzione nuova o riattati devono avere un numero di locali igienici corrispondenti a quello degli appartamenti. Per le camere affittate separatamente vi dovrà essere un locale igienico per ogni gruppo di sei camere situate allo stesso piano. Inoltre i locali destinati a dormitori, a convitti, a educandati avranno almeno un locale igienico per ogni 10 persone. I fabbricati che comprendono anche negozi devono avere uno o più locali igienici ad uso dei negozi stessi.

Per gli alberghi saranno osservate le particolari disposizioni vigenti.

La superficie dei locali igienici varia in relazione al numero e alle dimensioni degli apparecchi che vi vengono installati.

Un bagno di normale attrezzatura completo di apparecchi sanitari (vaso, vasca, lavabo e bidet) con disposizione di vasca parallela alla porta di accesso, dovrà avere dimensioni non inferiori a m. 1,65x2,40 (mq. 4,00); con vasca perpendicolare: m. 1,30x3,70 (mq. 4,80).

Negli alloggi minimi o popolari le dimensioni del locale igienico sono determinate dalla vasca del tipo ridotto (a sedile) con doccia, dal vaso e dal lavabo, per cui



ogni locale non potrà avere dimensioni inferiori a m. 1,10x2,10 (mq. 2,30). Qualora la composizione dell'alloggio superi la capacità di qualche posto letto è necessaria la creazione di un secondo locale igienico fornito di almeno vaso e lavabo per un minimo di mq. 1,50.

L'altezza netta dei locali igienici può essere ridotta al minimo di m. 2,50 allo scopo di mascherare nel controsoffitto scarichi, tubazioni e scaldabagni. Ogni locale dovrà essere rivestito fino all'altezza di m. 1,60 da materiale impermeabile resistente. Tutti i pavimenti di detti locali di qualsiasi estensione e tipo devono avere un sottostrato impermeabile ed essere muniti di scarico a terra con sifone.

I locali igienici non possono essere costruiti fuori dei singoli appartamenti o sui terrazzi o a sbalzo o in modo da sporgere dai corpi di fabbrica. Dovranno avere accesso solo da corridoi o disimpegni; è ammesso l'accesso diretto eventualmente anche per le sole camere da letto qualora nell'alloggio esista altro locale igienico direttamente accessibile da corridoi o disimpegni comuni. E' vietato l'accesso ai bagni o latrine da ballatoi o terrazzini interni.

Tutti i locali igienici debbono avere generalmente aerazione diretta su pareti esterne per una superficie minima di almeno mq. 0,50 con finestra ed apertura vasistas possibilmente situata nella zona alta dell'ambiente al di sopra del rivestimento, per facilitare l'aspirazione delle esalazioni; tutte le finestre dovranno essere munite di scambiatore d'aria a elica ruotante inserito nel vetro dell'infixo. E' tuttavia consentita la aereazione dei locali igienici anche attraverso canne di ventilazione interne a condizione che ne sia assicurata la aspirazione forzata.

Nei locali igienici destinati a edifici di carattere collettivo o di uso pubblico dovrà sempre disporsi un locale di antilatrina direttamente illuminato o aereato sull'esterno e con installazione dei soli lavabi.

c) cucine

Si intende per cucina, non un ambiente di normale abitazione, ma un locale direttamente areato ed illuminato destinato unicamente alla preparazione dei pasti, alla rigovernatura delle stoviglie e alla conservazione dei cibi o vivande.

Le pareti su cui poggiano gli apparecchi (fornelli, acquaio, frigorifero) dovranno essere rivestite in materiale impermeabile per un'altezza di m. 1,60.



Le finestre, di superficie non inferiore a mq. 1,20 dovranno essere munite di scambiatore d'aria ad elica ruo- tante inserito nel vetro. Gli apparecchi di cottura (for- nello a gas, elettrico o a carbone) dovranno essere muniti di cappa o di apparecchio di aspirazione che convogli nel- l'apposita canna di tiraggio le esalazioni ed i fumi della cottura.

Qualora in determinati casi la maggiore disponibilità di spazi nella distribuzione dell'alloggio consenta una mag- giore ampiezza del locale cucina, è ammessa la disposizio- ne degli apparecchi essenziali (fornelli, acquaio, banco di preparazione) in apposito vano incassato - cucinino in alcova - chiudibile con tenda o portine. In tal caso dovrà realizzarsi l'aerazione diretta dell'alcova per una super- ficie di finestra non inferiore a mq. 0,60 mentre la restan- te parte del locale, purchè dotata di propria finestra, po- trà assumere le funzioni di tinello e servire per le funzio- ni accessorie della vita domestica (stiro, rammendo, cuci- to) ed eccezionalmente quelle complementari (pranzo, soggior- no), a condizione, in quest'ultimo caso, che la superficie del locale non sia inferiore a mq. 14.

Di norma gli ambienti di cucina, tinello o guardaroba dovranno essere dotati di balcone a parapetto alto non tra- sparente, con griglia o schermatura superiore da servire da piccolo stenditoio interno.

Le dimensioni minime dei locali cucina risultano per- tanto dal seguente specchio:

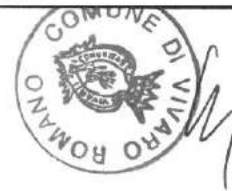
- cucina semplice: minimo mq. 6, larghezza minima m. 1,85;
- cucina in alcova: larghezza minima m. 1,10;
- tinello da lavoro: minimo mq. 7, larghezza minima m. 2,00;
- tinello da pranzo: minimo mq. 14.

Le cucine per gli edifici di uso pubblico e colletti- vo dovranno avere impianti, apparecchiature e spazi propor- zionali al numero dei commensali, con le prescrizioni tecni- che e le previdenze indicate nelle apposite disposizioni vigenti in materia.

d) Dispense, ripostigli, office, spogliatoi.

Le dispense, gli office, i ripostigli e gli spogliatoi qualora non abbiano aerazione diretta sull'esterno, dovranno essere muniti di porta con sopraluce a griglia e non potranno avere dimensioni superiori a m. 1,60x1,60.

Qualsiasi altro ambiente di servizio o di lavoro dovrà avere una superficie non inferiore ai vani di abitazioni minimi già indicati all'art. 56.



ART. 58 - Rapporti di finestratura

L'illuminazione e l'aerazione naturale dei locali di abitazione è funzione della latitudine, dell'esposizione, dell'ampiezza degli spazi esterni prospicienti e della forma e dimensioni delle finestre. Pertanto, di norma, la posizione delle finestre dovrà essere generalmente centrata rispetto al vano e con l'architrave il più alto possibile dal pavimento per consentire la massima illuminazione della parte di fondo.

Le finestre sottostanti a balconi e loggie di aggetto superiore a m. 1,10 dovranno avere una maggiorazione del 10% ogni cm. 20 di aggetto in più.

Per vani di abitazione in nessun caso le finestre potranno avere la superficie inferiore a mq. 1,40.

Specchio dei rapporti tra superficie vano e superficie finestra:

a) vani di normale abitazione

letti, soggiorni, etc. piano ter. e ammezzato	=1/6
piani superiori	=1/8

b) vani di servizio

Bagni e latrine in esterno: minima finestra di mq.	0,60
Bagni e latrine in cavedo:	" " " " 1,00
Cucina normale	: " " " " 1,20
Cucina in alcova	: " " " " 0,60

ART. 59 - Scale e ascensori

Scale e ascensori, in quanto assicurano le comunicazioni verticali tra i diversi piani di uno stesso edificio, dovranno essere proporzionali al volume e all'intensità del traffico che vi si svolge, e perciò alla popolazione complessiva che alloggia o frequenta l'edificio in oggetto. Inoltre nel loro dimensionamento dovrà essere tenuta presente la necessità di un rapido sfollamento in circostanze di emergenza (pericolo d'incendio, etc.).

Non si impongono particolari prescrizioni per le scale in edifici destinati ad abitazioni unifamiliari, ove la scala, essendo interna ad un unico alloggio, assolve funzioni analoghe ad un normale vano di disimpegno e ne deve assumere di conseguenza le caratteristiche.



M.

Precise determinazioni vanno fissate invece per le scale in edifici a più alloggi, specialmente se di tipo popolare, cioè più intensamente abitati.

Nello stabilire le suddette caratteristiche occorre fare riferimento all'intero complesso degli appartamenti serviti dalla scala in tutti i piani dell'edificio, indiviso ognuno dalla rispettiva superficie coperta. Si fissa pertanto in mq. 250 di area coperta la massima utilizzazione di una scala con rampa della larghezza di m. 1,00.

Aumentando la larghezza della rampa sino a m. 1,40, la massima utilizzazione della scala potrà aumentare del 10% ogni 10 centimetri di maggior larghezza oltre la prefissata larghezza di m. 1,00. E' consentito inoltre di ridurre la larghezza della rampa sino a 0,90 qualora il numero dei piani serviti dalla scala non sia superiore a due. Negli edifici per uso d'ufficio e di deposito o di officine, ogni rampa deve essere larga non meno di m. 1,20.

Per ogni ascensore installato nel fabbricato e in diretta comunicazione con il vano scala la massima utilizzazione sopraindicata viene aumentata di 1/4.

Gli edifici ad uso abitazioni, di uffici, di depositi commerciali, di officine industriali, di alberghi, di scuole, di collegi, dovranno essere provvisti di almeno due scale continue dalla base alla sommità, opportunamente distanziate una dall'altra quando l'area coperta sia superiore a mq. 300 e fino ai mq. 600. Se l'area coperta è superiore al limite di mq. 600 dovrà essere predisposto un numero maggiore di scale in proporzione all'eccedenza, e cioè una scala in più ogni mq. 300 e frazioni, ammettendosi di poter ritenere trascurabile un residuo non superiore ai mq. 150.

Qualora l'edificio sia dotato di più scale, queste potranno comunicare ognuna direttamente con l'esterno ovvero essere collegate da un unico atrio d'ingresso a mezzo di passaggi coperti o scoperti; in quest'ultimo caso la larghezza dell'atrio e dei singoli passaggi dovrà essere almeno pari alla somma delle larghezze delle rampe di scale che vi convergono.

I vani ove sono sistemate le scale, che servono più di tre piani fuori terra, dovranno essere illuminati ed areati mediante finestre aperte all'aria libera della superficie minima di mq. 1,50 per piano.



Nel caso che la scala non serva più di tre piani fuori terra, il vano potrà essere illuminato solamente dall'alto mediante apposito lucernaio di superficie non minore ai due terzi della superficie del vano stesso, con sufficienti aperture per la ventilazione diretta dall'esterno in una superficie non minore di un quinto sempre della superficie del vano della scala.

Sul vano scala potranno effettuarsi delle aperture verso l'interno degli appartamenti solo in corrispondenza degli ingressi, corridoi, anditi o passaggi allo scopo esclusivo di effettuare un efficace riscontro d'aria.

ART. 60 - Lavatoi e stenditoi

I lavatoi singoli o collettivi, negli edifici di abitazione, dovranno rispondere ai requisiti seguenti:

I lavatoi singoli cioè al servizio di un unico alloggio - da preferirsi nei fabbricati di tipo popolare con molti appartamenti - dovranno essere sistemati in apposito vano in diretta comunicazione con un balcone di servizio antistante alla cucina, ovvero situati sul balcone stesso ma opportunamente protetti dalla vista e dalle intemperie. Il balcone su indicato, che viene anche ad assumere la funzione di stenditoio familiare, sarà fornito di schermatura grigliata di adeguata altezza che consenta il libero passaggio dell'aria, ma che formi nello stesso tempo un'efficace protezione visiva dall'esterno.

I lavatoi collettivi potranno essere sistemati nei piani di copertura dell'edificio o anche in piani seminterrati purché con areazione e illuminazione dirette. Dovranno comprendere vasche a doppio scompartimento con sfioratore per il troppo pieno, in ragione di una per ogni sei alloggi allo scopo di consentire un turno settimanale di utilizzazione, ed essere in facile comunicazione con stenditoi scoperti o anche coperti se adeguatamente ventilati. Gli stenditoi scoperti, che troveranno posto rispettivamente o sul terrazzo di copertura del fabbricato o in un idoneo spazio libero adiacente al fabbricato stesso, dovranno essere contornati da schermi grigliati ovvero realizzati con accorgimenti tali da creare una effettiva protezione visiva.

Impianti di lavabiancheria singoli e collettivi, e di essiccazione potranno sostituire lavatoi e stenditoi su indicati. Nel caso di più edifici costituenti un unico complesso edilizio tutti gli impianti suddetti sia meccanici che manuali, potranno essere riuniti in una centrale di lavaggio che sia di facile accesso da parte di tutti gli inquilini del complesso edilizio stesso.



ART 61 - Abitabilità dei seminterrati e sottotetti

Potranno essere consentiti per uso di abitazione soltanto i seminterrati che abbiano i seguenti requisiti:

- a) altezza netta minima tra pavimento e soffitto, m. 3;
- b) parte fuori terra rispetto al piano degli spazi liberi adiacenti non inferiore alla metà della loro altezza;
- c) intercapedine ventilata e fognata larga non meno di cm. 50 intorno ai muri esterni, a partire da un piano più basso almeno cm. 30 rispetto al piano del pavimento interno; impermeabilizzazione con idrofuogo dell'intonaco esterno dei muri perimetrali per un'altezza di cm. 50 sul piano di marciapiede e per tutta l'altezza all'interno dell'intercapedine;
- d) vespaio ventilato sotto il pavimento dell'altezza minima di cm. 40; detto vespaio potrà essere ridotto in altezza o sostituito da un equivalente strato impermeabilizzante di idoneo spessore sottostante alla superficie dei pavimenti;
- e) rapporto di finestratura nei vani di abitazione 1/6; minimo di finestre nei bagni e latrine mq. 1,00; nelle cucine normali mq. 1,40; nelle cucine in alcova mq. 1,00.

Potranno altresì essere consentiti al solo uso di cucine, di magazzini, di lavatoi e simili, seminterrati che sporgano dal suolo almeno per una quarta parte della loro altezza e siano ben ventilati ed illuminati direttamente.

I muri ed i pavimenti di tali locali debbono essere difesi dall'umidità del sottosuolo mediante uno strato di asfalto o altra materia isolante data alla superficie dei muri di spicco al di sotto del piano del pavimento e mediante intercapedine ben fognate e ventilate.

Tali seminterrati debbono avere l'altezza minima libera di m. 3 dal pavimento al soffitto.

I locali ricavati nei sottotetti da destinare ad uso di abitazione dovranno avere cubature, superficie, rapporti di finestratura minima uguali a quelli del piano immediatamente sottostante. L'altezza media non potrà essere inferiore a m. 2,00. La copertura di tutti gli ambienti abita



bili dovrà essere realizzata con caratteristiche di coibenza termica analoghe a quelle prescritte per i piani sottostanti a terrazze.

ART. 62 - Negozi, magazzini e locali accessori.

I locali destinati ad uso di botteghe, laboratori, pubblici esercizi etc. dovranno avere altezza netta minima di m. 3,50 misurata dal pavimento al soffitto o all'introdosso della volta a due terzi della monta ed una profondità non superiore a m. 8,00 qualora non venga assicurata un'efficace ventilazione trasversale, con riscontro di apertura all'aria libera.

Per i locali ove sia prevista una prolungata permanenza di pubblico in sosta (ristoranti, caffè, ritrovi, etc.) e per i laboratori in cui vi sia affollamento di personale, l'altezza netta minima dovrà essere aumentata fino a m. 4,00, ovvero si dovrà predisporre un adeguato sistema meccanico di ventilazione.

Per i laboratori ove vengano prodotti pulviscolo o scorie volatili, sempre che ne possa essere consentita per motivi igienici l'installazione in edifici destinati ad abitazione, si dovranno prevedere appositi ed efficaci sistemi di climazione meccanica di tali residui.

Tutti i locali suddetti dovranno insistere su sotterranei e vespai ben ventilati, ovvero protetti da strati di materiali coibenti analogamente a quanto prescritto per i seminterrati abitabili.

Il rapporto minimo tra il vano di porta, vetrata o finestra all'aria libera e la superficie sarà di 1/6.

Ogni bottega sarà munita di lavabo e di gabinetto, con accesso da apposito disimpegno avente le caratteristiche indicate negli articoli precedenti ed avrà dotazione di acqua potabile; nei laboratori il numero delle latrine dovrà essere aumentato in relazione al numero del personale impiegato; nei pubblici esercizi con prolungata permanenza di pubblico, dovrà prevedersi un gabinetto per il personale, e almeno uno per il pubblico; la dotazione dell'acqua potabile sarà adeguata alla destinazione del locale e proporzionata ai suoi bisogni.

In via eccezionale, e su parere conforme dell'Ufficio d'Igiene può essere concessa l'autorizzazione per la costruzione di sotterranei a più piani nei casi di importanti edifici ad uso di alberghi, teatri, magazzini, con aperture di



luce munite di vetri praticabili sui marciapiedi del suo pubblico, nella misura da determinarsi caso per caso e con accessi facili dall'esterno, in numero proporzionato alla loro estensione.

La ventilazione naturale deve essere ottenuta mediante feritoie od aperture praticate esclusivamente nella proprietà privata.

L'altezza minima di ciascun piano di sotterranei non può essere inferiore a m. 3 dal pavimento al soffitto. I progetti relativi ai sotterranei a più piani debbono, oltre ai prescritti documenti, contenere lo schema dei sistemi di illuminazione naturale e artificiale e ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura e il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto.

ART. 63 - Locali a piano terreno destinati ad abitazione

Tutti i locali a piano terreno destinati ad abitazione, devono essere sopraelevati dal piano stradale o dal suolo circostante di almeno 60 centimetri e soprastare in tutta la loro estensione a sotterranei o a vespai dell'altezza minima di cm. 40.

I vespai devono avere le aperture di ventilazione protette da griglie.

CAPO II

ASPETTI, RAPPORTI, DISTACCHI E AGGETTI NEGLI ESTERNI DEGLI EDIFICI

ART. 64 - Unità architettonica e decoro degli edifici

Ogni edificio, anche se costruito su aree composte da proprietà diverse, deve rispondere ad una precisa unità di concetto non solo nelle strutture e nell'architettura ma anche nei materiali da impiegarsi nelle decorazioni e nelle tinteggiature.

E' facoltà del Sindaco di ingiungere sistemazioni di fronti che non si trovino nelle condizioni di decoro, anche quando si tratti di edifici già esistenti.

Verso la pubblica via, anche per i fabbricati costruiti in arretramento delle linee stradali, i contorni delle aperture di porte, botteghe e finestre, gli zoccoli e le cornici fino al primo piano, devono essere in pietra naturale o artificiale di provata solidità.



I muri di nuova costruzione o rinnovati compresi muri di cinta o muretti di recinzione o quelli che comunque siano visibili da vie o spazi pubblici debbono essere intonacati e tinteggiati ad eccezione di quelli costruiti in pietra naturale o stilati a pietra vista a perfetta regola d'arte.

Sono vietate apposizioni nei muri esterni di condutture di latrine e di tubazioni in genere.

Fanno eccezione le condutture del gas, i pluviali e le canne fumarie, purché queste ultime siano adeguatamente rivestite ed armonicamente inserite nell'insieme architettonico.

Il Sindaco, in sede di disamina preliminare dei progetti, ha facoltà di prescrivere volumi, altezze, linee architettoniche e forma di decorazione analoghe, per quanto possibile a quelle degli edifici circostanti, ovvero armonizzanti con questi e di stabilire limitazioni e direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico, per le costruzioni prospettanti le più importanti vie e piazze.

ART. 65 - Tinteggiatura dei fabbricati

E' vietata l'applicazione, ai prospetti dei fabbricati, di tinte che offendano l'estetica e il decoro civico, avuto riguardo alla natura dell'edificio da tinteggiare e alle caratteristiche della località nella quale esso sorge.

Comunque, prima di far luogo all'esecuzione di tinteggiature o di intonaci colorati, sia delle nuove che delle vecchie costruzioni, gli interessati dovranno eseguire campioni sul posto e chiederne l'approvazione scritta lasciando il campione di tipo in essere sul fabbricato sino all'ultimazione delle tinteggiature definitive.

Salve le sanzioni previste dalle norme in vigore, in caso di inosservanza alle disposizioni sopra accennate, il Comune potrà ordinare l'applicazione di nuove tinte e di nuovi intonaci, e in caso di inadempienza potrà eseguire i lavori d'ufficio a spese dell'interessato.

ART. 66 - Muri ciechi e confine

E' fatto divieto assoluto per le nuove costruzioni di lasciare muri ciechi a parete rustica, anche se predisposti per il contatto eventuale con futuri fabbricati confinanti entro un divario massimo di tempo di mesi 18, pena di diniego della licenza di abitabilità per entrambi i fabbricati limitrofi.



Per le trasformazioni e sopraelevazioni nell'aggregato urbano attuale, i muri ciechi emergenti dalle costruzioni confinanti sono tollerati per un'altezza non superiore ad un piano, nel qual caso i muri a confine dovranno essere intonacati, tinteggiati e decorati con fasce o marcapiani come la facciata su strada. In caso di altezze maggiori di un piano, sarà imposto un ritiro di m. 3 dal confine con obbligo di decorazione del muro e di apertura di eventuali finestre come per i prospetti principali.

ART. 67 - Manutenzione e restauri

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza e decoro, essi devono provvedere tempestivamente e nel modo più appropriato al normale mantenimento; a quello straordinario e agli eventuali restauri ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolari i proprietari sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti, i muri di cinta e le recinzioni in genere, riguardi agli intonaci, alle tinteggiature dei muri, agli affissi ed infissi, ed alle vernici.

Sono obbligati inoltre a sistemare le testate cieche, ad eliminare ogni bruttura esistente ed a togliere, nel più breve tempo, qualunque iscrizione o imbrattamento vi sia fatto anche da terzi.

Il Comune può provvedere alle riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti delle fabbriche in contrasto con le disposizioni precedenti, a spese del proprietario quando questi, regolarmente diffidato non vi provveda nel termine fissato.

ART. 68 - Rapporti di altezze e distacchi degli edifici

Salvo le maggiori distanze predisposte dagli appositi strumenti urbanistici (Piani Particolareggiati) l'altezza dei fabbricati deve rigorosamente essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale o lo spazio interposto tra fabbricati e per ordinata un rapporto variabile da 3/2 a 1/1 a seconda delle prescrizioni fissate per ciascuna zona dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore.

I limiti massimi delle altezze per ciascuna zona sono analogamente precisati nelle rispettive prescrizioni di zona nella III^a parte del Regolamento.

Qualora il distacco tra fabbricati sia in diretta comunicazione con ampi spazi pubblici o privati, e abbia una



profondità non superiore a m. 15, è concesso il distacco di m. 12 qualunque sia l'altezza che raggiungono le fronti sul distacco.

Relativamente al confine di proprietà con un'area non ancora costruita, l'edificante deve lasciare metà del distacco riferentesi alla massima altezza ammissibile per il suo fabbricato a norma del primo, secondo e terzo comma del presente articolo, salvo che comproui di aver stipulato con il confinante una convenzione, debitamente trascritta, mediante la quale venga comunque assicurata tra i fabbricati la permanenza di una zona libera regolarmente riferita al fabbricato più alto.

Relativamente al confine di proprietà con un'area, edificata anche in base a caratteristiche comunque differenti da quelle prescritte dal presente regolamento, l'edificante deve arretrare il proprio fabbricato per ottenere il distacco di cui ai precedenti commi del presente articolo.

Le fronti sulle vie pubbliche delle zone di distacco fra i due fabbricati, anche se di differenti proprietari, devono essere chiuse con pilastri e cancelli o muri di cinta costruiti decorosamente e con criteri unitari architettonici.

Può essere vietata la costituzione di zone libere affaccianti sulla via pubblica tra due aree contigue quando risulti opportuno chiudere visuale di spazi interni non rispondenti al decoro edilizio e quando comunque lo richiedano esigenze ambientali.

ART. 69 - Norme relative alla misura delle altezze dei fabbricati.

L'altezza delle fabbriche nelle strade sia pubbliche che private e nei distacchi tra un fabbricato e l'altro, viene misurata dal piano del marciapiede alla linea superiore della cornice di coronamento o alla linea di imposta del tetto. Nel caso di strade in pendenza la inclinata limite di cui all'art. 68 del presente Regolamento, è tracciata in corrispondenza della sezione mediana dell'edificio, in modo però che l'elevazione del fabbricato, nel punto più basso della strada, non sorpassi di m. 1,00 l'altezza massima corrispondente alla larghezza della strada. Per i fabbricati che sono compresi tra due vie di ineguale livello, l'altezza di ciascuna facciata sarà determinata in relazione al livello ed alla larghezza della strada.



ta la fronte stessa. Oltre il disposto dalle leggi riguardanti edifici di funzione speciale, il detto regolamento può venir prescritto anche parzialmente sulla fronte di un isolato per quegli edifici o gruppi di edifici per i quali si prevede particolare traffico di affluenza sia pedonale come si mezzi motorizzati.

Nel caso di arretramento di una sola porzione della fronte continua di un isolato, per prescrizione del Piano Regolatore o del Comune in base al comma precedente, il proprietario che si arretra deve, con convenzione con i proprietari confinanti, dare veste architettonica ai muri ciechi laterali oppure deve addossare a questi dei corpi di fabbrica aventi unità architettonica, con il prospetto arretrato.

L'area libera conseguente all'arretramento potrà venir lasciata all'uso pubblico o recinta e sistemata a verde privato; in quest'ultimo caso è facoltà del Sindaco disporre che essa venga resa di uso pubblico, con esproprio a norma di legge quando lo richiedano le esigenze di viabilità o di estetica i relativi lavori saranno a carico del Comune.

Fuorché in quest'ultimo caso gli oneri di sistemazione o manutenzione dell'area libera in questione restano a carico del proprietario; qualora questi benché diffidato non provveda a mantenerla in stato decoroso, il Comune a norma delle disposizioni vigenti provvederà di ufficio salvo rivalsa delle spese.

ART. 72 - Spazi interni chiusi (cortili, semicortili e cavedi).

a) Cortili.

L'area libera dei cortili, anche se pensili, non deve essere inferiore alla quinta parte della somma delle superfici (senza detrazione dei vuoti nei muri) che li recingono, misurate queste in ogni caso dal pavimento del cortile alle cornici di coronamento dei muri perimetrali. Tale somma si applica anche in caso di sopraelevazione o ricostruzione.

L'altezza massima dei muri prospicienti sui cortili non deve essere superiore ad una volta e mezzo la normale media tra le pareti opposte.



La normale condotta dal mezzo di ciascuna finestra di ambiente o di abitazione al muro opposto, deve avere una dimensione libera minima di m. 8.

La massima lunghezza ammissibile per un cortile chiuso di forma allungata non può superare tre volte il lato minore.

Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato aperto sul cortile. Negli altri casi di profondità maggiore, le rientranze vengono equiparate ai cavedi e devono perciò agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate appresso per i cavedi medesimi.

L'area dei cortili s'intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra costruzione scoperta sporgente sotto gronda, eccedente il ventesimo dell'area totale dei cortili stessi. L'area occupata dai balconi coperti (bow-windows) deve invece essere detratta nel computo dell'area libera e della normale dei cortili.

Qualunque spazio libero, anche ad uso di giardini privati, quando vi siano locali di abitazione che vi abbiano necessario prospetto, sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente regolamento relative alle dimensioni dei cortili stessi.

I prospetti interni prospicienti sui cortili devono essere dignitosamente rifiniti in ogni loro parte; le fronti ed i fianchi dei fabbricati visibili dal suolo pubblico dovranno soddisfare a tutte le esigenze di decorazione architettonica che si richiedono per le case fronteggianti direttamente le pubbliche strade.

I cortili e le aree interposte tra i fabbricati devono essere resi accessibili dal suolo pubblico mediante passo carraio ed androne rispondenti alle caratteristiche prescritte dal successivo art. 83 essere pavimentati e sistemati a giardino ed in modo che le acque di qualunque provenienza non abbiano a ristagnarvi.

Si dovrà comunque avere pavimentazione impermeabile lungo tutto il perimetro per una larghezza minima di m. 0,80.

Nei cortili di nuova costruzione sono prescritte aiuole, per la vegetazione bassa, e piantagioni di essenze di medio fusto ad una distanza non inferiore a m. 4 dalle pareti che vi si affacciano.

Nessuna costruzione è consentita all'interno dei cortili esistenti in cui siano deficienti le su esposte condizioni regolamentari.

anno esse-
tutte
e di
po-



Per le fabbriche in angolo fra strade di larghezza diversa, l'altezza massima competente alla strada di maggior larghezza, può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore per un'estensione corrispondente alla sezione della strada minore ed in ogni caso per un massimo di m. 9.

ART. 70 - Distacchi minimi per edifici scolastici e per cliniche.

Per aree contigue agli edifici scolastici il distacco e le altezze debbono essere determinate in base alle speciali disposizioni di legge vigenti relative alle norme per la compilazione di progetti di edifici scolastici.

Analogamente per cliniche o case di cura il distacco tra le finestre delle camere di degenza e le fronti di edifici prospicienti non potrà essere inferiore a m. 15.

ART. 71 - Costruzioni in arretramento dal filo stradale

In caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di un fabbricato, il Comune ha facoltà di imporre la rettifica di allineamento tortuoso allo scopo di uniformarli all'allineamento generale delle strade senza ricorrere all'adozione di un piano particolareggiato.

Sulle fronti stradali per le quali non è indicato dal Piano Regolatore Generale arretramento degli edifici, può venir autorizzato un arretramento minimo di m. 4,00, con destinazione a verde privato o come ampliamento del marciapiede o come parcheggio riservato per autoveicoli, purché l'arretramento stesso venga assicurato per tutto il fronte di un isolato compreso fra due vie.

Qualora la fronte stradale dell'isolato appartenga a più proprietari, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di convenzione fra di essi, regolarmente trascritta, che assicura l'omogeneo arretramento su tut-



E' facoltà del Comune prescrivere la bonifica di cor
tili esistenti e non rispondenti alle norme del presente
articolo.

I cortili debbono essere forniti di installazioni ne
cessarie per il lavaggio e la pulizia, annaffiamento del
la vegetazione, illuminazione artificiale.

I cortili e tutti gli spazi a servizio dei fabbri-
cati devono essere mantenuti in stato decoroso.

b) semicortili

Fatta eccezione per le case di tipo popolare, è per
messa la formazione di cortili secondari o semicortili
alle seguenti condizioni:

- l'area minima libera non sia inferiore ad un dodicesi-
mo della somma delle superfici dei muri che lo circon-
dano;
- abbia un lato completamente aperto al di sopra della
copertura del primo piano;
- la distanza tra le fronti opposte non sia inferiore a
m. 6;
- che sulle fronti non affacciano più di un ambiente di
abitazione per ogni appartamento nel limite massimo di
quattro stanze per ciascun piano e sempre che gli al-
loggi di cui detti ambienti fanno parte, constino ognu
no di non meno di tre stanze oltre l'ingresso e gli ac
cessori, mentre sono ammessi gli affacci di tutti gli
altri servizi comprese le cucine;
- non presentino rientranze nei perimetri, né aggetti ec
cedenti m. 0,15;
- siano accessibili per la pulizia e siano ventilati al
piede e mezzo di androni o passaggi in genere;
- che tutti i prospetti interni siano dignitosamente ri
finiti con le altre facciate del fabbricato;
- che siano regolarmente pavimentati ed abbiano regolari
scarichi delle acque di qualsiasi provenienza affinché
le stesse non abbiano a ristagnarvi.

c) cavedi

E' ammessa la formazione di cavedi interni chiusi (chio
strine) allo scopo di dare aria e luce soltanto a scale,
ingressi, corridoi, disimpegni, ripostigli, dispense, la
vatoi, bagni e w.c. esclusa qualsiasi altra destinazione



e in particolare cucine e camerini di servizio.

Ogni cavedio deve avere un'aria libera uguale almeno a un diciottesimo della somma delle superfici di muri che lo limitano e la normale, misurata tra una finestra e il muro opposto, dovrà essere di metri quattro.

Nessuna sporgenza di sorta, superiore a cm. 10, è consentita nell'interno dei cavedi; il massimo sporto consentito per la gronda terminale è di m. 0,25.

Le pareti dei cavedi debbono avere rivestimento idoneo alla massima diffusione della luce.

Non sono ammesse in vista tubazioni, condutture o scarichi di qualsiasi genere nell'interno dei cavedi.

Tutte le finestre prospicienti su cavedio non dovranno avere affaccio e pertanto ingresso, corridoi, bagni e w.c. avranno la soglia di finestra a quota non inferiore a m. 1,70 dai pavimenti e gli infissi avranno apertura a vasistas.

I divieti di affaccio e di utilizzazione per ambienti di abitazione nei cavedi permangono anche qualora la normale minima tra le fronti opposte superi i m. 5,00.

Il fondo del cavedio dovrà comunicare con ambienti di facile accesso per la pulizia ed il riscontro d'aria. La ventilazione verticale dovrà essere permanentemente assicurata con presa d'aria dal basso.

Nelle sopraelevazioni di edifici esistenti i cavedi aventi misure inferiori a quelle sopra indicate, quando non sia possibile ampliarli sin dal loro piede, possono mantenere le loro dimensioni di pianta solo fino all'altezza originaria: per la parte di nuova elevazione debbono venir realizzate le dimensioni su indicate.

d) Cortili, semicortili e cavedi a confine di proprietà.

E' concessa la costruzione di cortili, semicortili e cavedi sul confine di altre proprietà in modo da realizzare la comunione con quelli già realizzati dal confinante purchè si verificchino le seguenti circostanze:

- deve venir conclusa tra i confinanti, a loro spese, una convenzione legale debitamente registrata o trascritta dalla quale risulti che le future costruzioni dovranno coordinarsi con quelle già eseguite o previste;
- dovranno essere sempre soddisfatte le condizioni di area minima normale stabilite nei precedenti paragrafi, tenuto conto della massima altezza che potrebbero raggiun



- gere sulla linea di confine le costruzioni dei vicini, secondo le norme del precedente regolamento, in relazione alle vie su cui prospettano i lotti limitrofi, e cioè allo scopo di non creare servitù sui fondi vicini e non pregiudicare in alcun modo le possibilità costruttive dei confinanti;
- in caso di costituzione di servitù regolarmente trascritta con convenzione, potrà a ciò derogarsi stabilendo la posizione del cortile o del cavedio sul confine a carico delle due o più proprietà o di una sola di esse;
 - la forma dei cortili e dei cavedi deve risultare regolare; pavimenti e decorazioni sulle fronti prospicienti devono essere omogenei, le eventuali divisioni delle singole proprietà devono venir realizzate a norma delle vigenti disposizioni di legge;
 - nel caso di completamento a confine di proprietà o cavedi aventi comunque caratteristiche differenti da quelle sancite nei precedenti paragrafi, la nuova costruzione o ricostruzione o sopraelevazione deve lasciare lo spazio occorrente a raggiungere le dimensioni stabilite dal presente regolamento.

ART. 73 - Canne e pozzi di ventilazione

In relazione alla speciale destinazione dell'edificio, sono consentite canne o pozzi di ventilazione interni allo scopo di dare aereazione esclusivamente a gabinetti, e bagni a condizione che sia rigorosamente assicurata la aspirazione forzata con idonei mezzi meccanici. E' obbligatoria una presa d'aria esterna a quota del piano di campagna e la estremità superiore della canna dovrà emergere di almeno m. 1,90 al di sopra del piano di calpestio della copertura.

Le dimensioni minime delle canne di ventilazione non potranno essere inferiori a mq. 0,50; l'interno dovrà essere facilmente ispezionabile.

I bagni e i gabinetti serviti dalla canna dovranno avere griglie con soglia a quota non inferiore a m. 2,30 dal pavimento.

ART. 74 - Aggetti e sporgenze

Negli edifici e nei muri prospettanti vie e spazi pubblici gli aggetti o sporgenze come cornici, mensole, pilastri, gradini, etc. sono vietati per una misura superiore a cm. 15 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano di marciapiede.



Sono parimenti vietate le aperture verso l'esterno di tende persiane, porte vetrate fino all'altezza di m. 2,20 dal piano di marciapiede e di m. 4,30 dal piano di carreggiata stradale ove non esista marciapiede.

Le vetrine o bacheche di negozi non potranno sporgere dal filo fabbricato per un oggetto superiore a cm. 15.

Gli zoccoli non potranno occupare nessuna parte del suolo pubblico.

I cornicioni terminali o le pensiline di coronamento dovranno essere sempre muniti di canali di gronda e di scarico oppure avere pendenze verso l'interno per lo scolo delle acque sul terrazzo.

ART. 75 - Balconi aperti

I balconi aggettati su strade o spazi pubblici non possono collocarsi ad un'altezza inferiore a m. 3,50 dal piano marciapiede o di m. 4,30 dal piano di carreggiata stradale, l'altezza viene misurata nel punto più basso dal profilo della mensola o soletta del balcone.

Non sono ammessi balconi in aggetto su strade di larghezza inferiore a m. 8.

L'aggetto massimo dei balconi su strada non può essere maggiore di 1/10 della larghezza della strada stessa con un massimo di sporgenza di m. 1,40; ove esista il marciapiede non deve superarne la larghezza.

La lunghezza del balcone o della somma dei balconi per piano non deve superare la metà della lunghezza del fronte del fabbricato. Potrà anche superarla raggiungendo la lunghezza totale del fabbricato solo su strade di larghezza superiore a m. 10, ma in tal caso l'aggetto dovrà essere ridotto a 1/12 della larghezza della strada, anzi che ad 1/10.

Nei parapetti dei balconi, sia formati da ringhiere di ferro sia da parete piena o vetrata, dovranno di norma essere previsti degli elementi di fioriere o porta vasi per piantagioni di fiori o rampicanti.

Nei balconi dovranno essere opportunamente predisposti gli scarichi e le pendenze (possibilmente verso l'interno) per convogliare le acque sia piovane che di innaffiamento, ad evitare stillicidi sui piani sottostanti e sulla pubblica via.

Sono consentite le applicazioni di tende o parasole di qualsiasi materiale, purché le apparecchiature di sostegno dei tendaggi non superino l'aggetto del balcone stesso, e purché nello stesso edificio abbiano unitarietà di tipo e materiale almeno per ogni colonna verticale dei piani.



Indipendentemente dalle su esposte limitazioni il Co mune avrà la facoltà di ridurre o vietare addirittura le costruzioni in aggetto di balconi aperti, in tutti quei casi in cui si ritenga che le costruzioni stesse arrechebbero pregiudizio alle esigenze estetiche o di tutela ambientale.

ART. 76 - Balconi chiusi (Bow-windows)

Sono consentiti balconi in aggetto chiusi da tutti i lati (bow-windows) con le stesse modalità dei balconi aperti ad eccezione della loro estensione per piano che non potrà mai superare il 50% della lunghezza della facciata e a condizione che essi non costituiscano una maggiore estensione e sfruttamento dell'ambiente interno, che dovrebbe essere sempre munito di propria vetrina-finestra, ma rappresentino una vera e propria veranda o loggia coperta di cui almeno il 45% delle pareti di chiusura sia realizzato con materiale di vetro opaco o trasparente.

Indipendentemente dalle su esposte limitazioni il Co mune avrà la facoltà di ridurre o addirittura vietare le costruzioni in aggetto di balconi chiusi, in tutti quei casi in cui ritenga che le costruzioni stesse arrecherebbero pregiudizio alle esigenze estetiche e di tutela ambientale.

ART. 77 - Corpi a sbalzo

Le costruzioni di piani a sbalzo rispetto il filo stradale di allineamento, sia parziale che totale, sia per un piano che per tutta l'altezza del fabbricato è ammessa soltanto quando la strada e lo spazio intercorrente tra due fabbricati sia superiore a metri quattordici.

L'aggetto del corpo a sbalzo non potrà superare $\frac{1}{18}$ della larghezza stradale e dello spazio libero fra fabbricati, con un massimo di m. 1,30.

Nessuna limitazione all'entità dello sbalzo è imposta qualora la parte eccedente l'aggetto massimo consentito ricada nell'interno del filo di allineamento o distacco.

Le strutture aggettanti non potranno essere spiccate ad un'altezza inferiore a m. 3,50 del piano del marciapiede e non devono superarne la larghezza.

I corpi a sbalzo potranno essere vietati ogni qualvolta ostino particolari esigenze estetiche o ambientali.

L'autorizzazione dello sbalzo aggettante sulla strada potrà essere concessa previa regolare convenzione col Comune e con pagamento della tassa "una tantum" di occu



pazione di suolo pubblico calcolata in base alla somma delle superfici degli aggetti di ciascun piano.

ART. 78 - Infissi e porte esterne

Gli infissi che si devono applicare alle fronti delle case in modo che siano comunque visibili da spazi pubblici, dovranno ottenere l'autorizzazione del Sindaco.

Tutte le aperture di porte o botteghe verso strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, eccetto che l'apertura verso l'esterno sia richiesta da ragioni di sicurezza, nel qual caso dovranno essere costruite con cautela atte ad eliminare ogni molestia e pericolo.

Sono vietati i sistemi di chiusura delle botteghe, porte e finestre terrene di cui sopra, con ante trasportabili.

Le finestre dei sotterranei devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati o nelle soglie delle aperture e munite di lastre di pietra forate o difese di metallo.

Devono inoltre essere munite di una rete metallica a fitta maglia che si possa facilmente levare.

ART. 79 - Terrazzi di copertura - Volumi tecnici (torrini, scale ascensore, cabine idriche, etc.)

Negli edifici nei quali venga adottata la copertura finale a terrazzo piano, al di sopra della quota massima di altezza consentita dalle norme urbanistiche per il rispettivo tipo edilizio, è vietata la costruzione di qualsiasi ambiente abitabile e di sovrastrutture adattabili ad abitazione, ad eccezione del vano della scala di accesso, del locale macchinario e pulegge degli ascensori della cabina di distribuzione idrica (ove non esista alimentazione a pressione) e dell'eventuale locale per lavatoio coperto. La superficie di detti locali di servizio dovrà essere di norma la minima sufficiente ed in ogni caso non potrà superare un terzo di quella dei piani medii sottostanti.

L'altezza di detti volumi tecnici, sopra al piano di copertura non dovrà superare al finito i m. 2,40 e le costruzioni dovranno essere comprese da ogni parte nelle relative inclinate massime stabilite dal presente Regolamento.

Sulle terrazze di copertura sono consentiti eventuali stenditoi, coperti di pensiline e protetti da schermi o griglie per il massimo defilamento alla vista delle strade e degli spazi pubblici.



Le caratteristiche strutturali ed estetiche esteriori del complesso di detti locali di servizio dovranno essere particolarmente curate collegando e completando architettonicamente i vari elementi delle altre sovrastrutture come camini, canne di ventilazione e di aspirazione etc. in modo da rendere l'insieme ordinatamente composto.

ART. 80 - Comignoli e fumaioli

I comignoli o fumaioli dovranno essere solidamente costruiti.

Essi, saranno inoltre, possibilmente raggruppati per il loro migliore aspetto e sopraelevati sulla copertura di almeno un metro 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 agli edifici vicini.

ART. 81 - Marciapiedi

Lungo tutti gli edifici e muri di cinta posti in fregio a spazi pubblici comunali, il Comune provvederà a far pavimentare i marciapiedi nel modo e nel tempo che riterrà più opportuno.

I proprietari saranno tenuti a rimborsare l'intera spesa di prima pavimentazione dei marciapiedi fronteggiati le loro rispettive proprietà.

Ove il pagamento della spesa sopportata non venga effettuato nel termine che verrà fissato dall'Amministrazione Comunale l'esazione verrà fatta dall'esattore in base a ruolo approvato dall'Autorità Comunali e tutoria.

Quando un medesimo tratto di marciapiede serve a più proprietari frontisti, il rimborso della spesa sopportata per il marciapiede dell'interno prospetto, potrà essere chiesto in solido a tutti i proprietari interessati.

ART. 82 - Orientamento: insolazione e ventilazione degli alloggi.

Ogni alloggio dovrà avere di norma le aperture di finestra su due facciate esterne opposte o tutt'al più formanti angolo massimo di 90°; allo scopo di ottenere il riscontro di aria che consenta la massima ventilazione dell'alloggio stesso.



Le aperture di finestre dovranno essere prospicienti su spazi adeguati pubblici o privati ed una delle facciate dovrà essere orientata verso i quadrati soleggiati est, sud, ovest, allo scopo di consentire la insolazione di almeno una parte dell'alloggio.

Per alloggi con un solo fronte di affaccio esterno, purchè esposto verso i quadrati soleggiati, è consentito il riscontro d'aria a mezzo di aperture di finestre interne su cavedio a condizione che la superficie dell'alloggio stesso non superi i mq. 60.

Per alloggi nelle stesse condizioni di esposizione può essere consentita l'aerazione a mezzo di canne di ventilazione, purché la superficie dell'alloggio non superi i mq. 30.

CAPO III

ACCESSI AGLI EDIFICI - STRADE PRIVATE - SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI CIRCOSTANTI I FABBRICATI - POSTEGGI AUTO

ART. 83 - Accesso agli edifici non fronteggianti spazi pubblici

Chi intendesse fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico passaggio, dovrà prima comprovare di avere stabilito col Comune gli accordi per un eventuale accesso al costruendo edificio da strada pubblica esistente o da strada privata aperta al pubblico passaggio.

Tale obbligo è da osservarsi anche per le costruzioni che si volessero eseguire secondo linee di piani regolatore, eccetto che prima dell'inizio dei lavori siano intervenuti col Comune accordi per la esecuzione del piano stesso.

ART. 84 - Strade private

L'autorizzazione a costruire strade non previste dal Piano Regolatore può essere concessa in sede di approvazione del piano di lottizzazione dell'isolato, previo impegno da parte del richiedente, mediante convenzione legale regolarmente registrata o trascritta, di provvedere convenientemente alla sistemazione, alla pavimentazione, alla illuminazione e allo sbarramento della strada privata agli imbocchi con la strada pubblica, mediante muri,



cancellate o termini lapidei collegati o meno da catene, nonché di provvedere all'impianto delle reti idriche e fognanti.

La concessione (edilizia) di costruzione per fabbricati che abbiano un fronte su strada privata è subordinata all'autorizzazione predetta, salvi restando sempre i diritti dei terzi. Le case e gli edifici in genere che dovessero sorgere lungo le predette strade private saranno soggette alle disposizioni vigenti precisamente come se prospettassero uno spazio pubblico.

Le disposizioni che precedono sono applicabili anche alle strade private di fatto già esistenti e nelle quali siano state eseguite costruzioni.

Oltre le condizioni generali su esposte, la concessione di strade private, sarà sempre subordinata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) la concessione verrà rilasciata salvi e riservati i diritti dei terzi.
- 2) L'area destinata a sede stradale verrà soggetta a vincolo "non aedificandi".
- 3) La costruzione delle strade e dei marciapiedi procederà secondo i tipi normali delle strade del Comune di Colledara
- 4) Per l'esecuzione delle reti idriche e fognanti, nonché dell'impianto di illuminazione elettrica, il concessionario dovrà attenersi alle modalità esecutive che verranno dettate dal competente organo del Comune e dalle Società Concessionarie di detti servizi, caso per caso.
- 5) Tutte le strade private dovranno essere ultimate completamente entro il periodo di tempo fissato dalla deliberazione di approvazione.

Il libero transito sulle strade private può essere consentito dietro richiesta di speciale autorizzazione fatta al Comune dal proprietario e dagli altri interessati a condizione che:

- a) gli edifici esistenti prospettanti sulla strada rispondano alle esigenze del decoro edilizio;
- b) l'apertura della strada privata risulti compatibile con esigenze del traffico degli spazi pubblici con cui essa comunica;
- c) siano create le condizioni necessarie alla viabilità ed esse vengano mantenute in perfetto stato dagli interessati senza alcun concorso del Comune;



- d) sia assunta dagli interessati, la responsabilità solidale per i danni derivanti da difetti di costruzione o di manutenzione, dal fatto, proprio o di terzi o da qualsiasi altra causa.

La denominazione stradale e la numerazione civica, apposte per necessità anagrafiche anche alle vie non facenti parte del demanio stradale del Comune non mutano la condizione giuridica della medesima.

Di tutte le vie private già esistenti che siano lasciate aperte al pubblico transito, sarà formato un elenco che sarà annualmente aggiornato e pubblicato. Il proprietario, o gli altri interessati nel termine di giorni trenta dalla data di pubblicazione della deliberazione che approva il primo elenco e le successive aggiunte al medesimo, dovranno munirsi di espresa autorizzazione e mantenere aperte al transito le strade stesse ai sensi del presente articolo.

Il diniego di autorizzazione o la mancata richiesta di essa nel termine su indicato comporta l'obbligo della recinzione a chiusura degli sbocchi della strada.

Gli impegni e gli obblighi assunti dai proprietari ai sensi del presente articolo si trasmettono ai loro aventi causa ed il relativo atto sarà soggetto a trascrizione.

ART. 85 - Manutenzione di aree private destinate a strade pubbliche.

Le aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze e spazi di uso pubblico previsti dal Piano Regolatore di massima e dai piani particolareggiati, debbono essere, al pari di ogni altra area scoperta, debitamente recintate. L'inosservanza di detto obbligo, salva l'applicazione delle penalità previste dalla legge, comporta l'esecuzione d'ufficio a carico del proprietario.

Dall'obbligo della recinzione possono essere esentati il proprietario e gli altri interessati che chiedono ed ottengono dal Comune speciale autorizzazione di lasciare aperte le dette aree al pubblico transito. Tale autorizzazione può essere concessa, sempre che risulti compatibile con le normali esigenze del traffico e delle comunicazioni con le vie adiacenti, quando sia stato constatato che i richiedenti hanno creato sull'area stessa le condizioni necessarie e sufficienti per la viabilità (piattaforma stradale, marciapiede, fogna, illuminazione, etc.)



ed a condizione che essi si obblighino solidamente, fornendo le garanzie che il Comune richiederà nei singoli casi alla manutenzione in buono stato all'infuori di qualsiasi concorso dell'Amministrazione ed assumere la responsabilità solidale per i danni derivanti da difetti di costruzione o di manutenzione, dal fatto proprio o di terzi o di qualsiasi altra causa.

Fino a quando il Comune dopo aver proceduto alle espropriazioni necessarie, alla costruzione e sistemazione dei manufatti e loro accessori ed ai relativi servizi, non abbia provveduto alla regolare iscrizione di dette aree nell'elenco ufficiale delle strade pubbliche e quindi alla immissione di esse nel proprio demanio stradale, le aree stesse anche se già aperte al pubblico transito ai sensi del comma precedente non sono considerate strade pubbliche.

ART. 86 - Chiusura di aree fabbricabili

I suoli edificatori prospicienti strade o spazi pubblici debbono essere chiusi con muri di cinta dell'altezza non inferiore a m. 2,00 o con cancellate.

ART. 87 - Giardini e cortili

Tutti gli spazi esterni liberi da costruzioni, facenti parte dell'area privata pertinente ad ogni edificio, dovranno avere adeguata sistemazione permanente.

Di norma si dovrà dare il massimo sviluppo alle sistemazioni a giardino con insediamento di piante ad alto e medio fusto, in armonia con quanto prescritto dagli articoli riguardandi i campi da gioco, i parcheggi auto, etc.

In aderenza ai fabbricati dovrà prevedersi in ogni caso o una zona pavimentata di conveniente larghezza e adeguate opere di difesa da infiltrazione di umidità, nel caso di zone erbose o fioriere aderenti ai muri perimetrali.

In tutta la superficie del giardino dovrà essere assicurato il deflusso delle acque piovane.

Le sistemazioni suddette dovranno chiaramente risultare negli elaborati di progetto con indicazione specifica dei materiali da impiegare, tipi di piantagioni, etc.

La completa e definitiva sistemazione degli spazi esterni dovrà essere un requisito indispensabile ai fini del rilascio della licenza di abitabilità.



L'Autorità Comunale ha il potere di controllare lo stato di manutenzione delle sistemazioni esterne, ordinando le opere che si rendessero necessarie per il loro ripristino, se non eseguite nei tempi e nei modi opportuni dai rispettivi proprietari.

ART. 88 - Campi di giuoco per bambini

Per gli edifici ad uso di abitazione comprendenti più di dieci appartamenti dovrà prevedersi un campo di giuoco per bambini della superficie minima di mq.3 per ogni appartamento.

Detti campi di giuoco che vengono a formare parte sostanziale della sistemazione degli spazi esterni annessi ad ogni fabbricato, dovranno essere opportunamente ubicati, tenendo conto della insolazione, della difesa dai venti dominanti, delle linee di traffico veicolari e pedonali interne agli spazi su indicati.

Essi dovranno avere adeguata sistemazione, come pavimentazione, alberatura, recinzione, etc. inquadrandosi armonicamente nella più generale attrezzatura degli spazi circoscritti.

ART. 89 - Androni carrabili e viabilità interna

Gli androni carrabili parzialmente o totalmente inseriti nel corpo del fabbricato dovranno avere altezza minima di m. 3,50 qualora non servano di accesso a magazzini interni od autorimesse con passaggio di automezzi pesanti, nel qual caso l'altezza minima dovrà essere di m. 4,50.

La larghezza dell'androne dovrà essere al minimo di m. 4,00 qualora il traffico sia limitato ad autovetture e la profondità del vano non superi m. 11. Per profondità maggiore e per traffico promiscuo è richiesta una larghezza minima di m. 5,50.

Qualora nello stesso androne abbiano sbocco atrii, scale, ascensori o ingressi di servizio è obbligatoria, oltre la larghezza prefissata, una zona di marciapiede per un minimo di m. 1,10 per ogni lato di sbocco.

Le strade interne e gli spazi sistemati a giardino che diano accesso ad autorimesse o magazzini o ad ingressi e scale dovranno avere pavimentazione permanente bitumata o lastricata con le opportune cunette di deflusso acque. Se i locali da accedere sono al piano interrato



la pendenza delle rampe stradali non potrà superare il 12% e dovranno esservi disposte opportune griglie di scarico per l'interruzione del deflusso acque.

ART. 90 - Parcheggi auto

Per ogni edificio destinato ad uso di abitazione o di uffici deve essere prevista, facendo astrazione degli spazi pubblici circostanti, una disponibilità di area scoperta o coperta, anche nel sottosuolo, destinata a parcheggio di auto o di motocicli, di ampiezza tale da essere sufficiente ad ospitare almeno tutti i mezzi meccanici dei residenti nell'ufficio stesso. A tal fine occorrerà provvedere alla possibilità di parcheggio auto in ragione di 1 mq. ogni 25 mc. di costruzione fuoriterza e cioè di mq. 16 di posto-macchina ogni 400 mc. di costruzione per edifici residenziali ed ogni mc. 250 per fabbricati ad uso uffici o locali commerciali.

Per i fabbricati destinati ad uffici o magazzini, ristoranti, cinema, ove è prevedibile uno speciale affollamento di pubblico, dovrà essere prescritto da parte dell'Autorità Comunale la creazione di un parcheggio su area privata capace di ospitare un congruo numero di auto dei frequentatori dello stabile stesso.

Gli spazi esterni destinati a parcheggi dovranno essere compresi nello studio della sistemazione generale indicata negli articoli precedenti, e potranno anche essere coperti da pensiline, pergolati, intelaiature con stuoie o piante rampicanti, alberature, etc. ma sempre di confacente soluzione estetica ed ambientale.

L'ubicazione delle superfici di parcheggio e del numero dei relativi posti-macchine nonché lo spazio necessario alle manovre dovrà risultare chiaramente dai disegni di progetto.

ART. 91 - Recinzioni

Tutte le aree private pertinenti a qualsiasi tipo di fabbricato o prospicienti su pubblici spazi con sistemazione permanente, dovranno essere delimitate sia verso i pubblici spazi suindicati che verso le aree private confinanti.



Tali delimitazioni dovranno far parte del piano generale di sistemazione degli spazi esterni ed essere eseguite con materiali e forme intonate ai caratteri architettonici adottati ed avere possibilmente carattere unitario per ogni fronte di isolato anche se di diversi proprietari.

Di norma non verranno consentite le recinzioni in muratura piena di altezza superiore a cm. 60 su di queste potrà insistere un'ulteriore recinzione a giorno (cancelate, reti metalliche, vetro retinato, etc.) per un'altezza massima complessiva di cm. 2,00.

Recinzioni verdi (siepi, cassette fioriere, rampicanti su telai, etc.) potranno essere consentite sino ad una altezza massima di m. 2,50.

ART. 92 - Costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie per gli usi concessi per le singole destinazioni di zona, debbono uniformarsi architettonicamente all'aspetto dell'edificio cui sono aggregate.

Di norma le costruzioni accessorie, ove consentite dovranno avere un solo piano fuori terra e non eccedere l'altezza al finito di m. 3,50.

Le costruzioni accessorie nei distacchi debbono essere situate a distanza non inferiore a m. 6 dalle finestre di vani di abitazione aperte sulle pareti fronteggianti.

ART. 93 - Numeri civici

Gli ingressi su strade o piazze, sia pubbliche che private, debbono essere contrassegnati con targhette del tipo stabilito dal Comune e recanti il numero da esso determinato.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino integralmente la parte della parete destinata alla targhetta.

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

In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte esterne di accesso, il proprietario deve domandare al Comune il numero civico da applicare alle nuove porte e collocare la relativa targhetta.



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

ART. 94 - Apposizione di indicatori e di altri apparecchi.

Al Sindaco, è riservata, per ragioni di pubblico servizio, e quando non possa meglio provvedere in altro modo la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, e udito il parere della Commissione Edilizia, alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti le pubbliche vie, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi stradali, e specialmente:

- a) le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli, ed altri spazi simili;
- b) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
- c) le mensole, i ganci, i tubi, etc. per la pubblica illuminazione;
- d) gli orologi elettrici;
- e) i sostegni per i fili conduttori elettrici.

Gli indicatori delle vie, le piastrine, i capisaldi e gli orologi elettrici, etc. non devono essere sottratti alla pubblica via.

Questi indicatori e apparecchi vengono applicati a spesa del Comune nei luoghi stabiliti dal Sindaco.

Il proprietario prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte della fronte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui sopra, dovrà darne avviso al Sindaco, il quale prescriverà, nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso.

ART. 95 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Il Sindaco può permettere l'apposizione alle porte od alle finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico, dietro pagamento della relativa tassa e con osservanza delle condizioni che riterrà di imporre nei singoli casi.



Di regola le tende aggettanti sono proibite nelle strade prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono proibite le appendici verticali, anche di tela o guarnizioni di frangia, che scendano al di sotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali, in cui una minore distanza a giudizio del Comune, non nuoccia al decoro della località o al libero transito.

Ove nulla osti nei rapporti della luce e della aerea zione dei piani ammezzati, può essere rilasciata l'autorizzazione di porre tende verticali nel vano delle arcate o degli intercolonnati dei portici. In tal caso le tende debbono essere uguali per materia, forma, colore e decorazione, ed avere meccanismi per l'innalzamento e per l'abbassamento conformi alle disposizioni che saranno in partite di volta in volta dal Comune.

Per gli immobili di interesse archeologico o storico 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 ottimo stato e perfettamente pulite, e quando vengano ad ostacolare o nuocere al libero transito ovvero impediscano la veduta in danno dei vicini. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento le tende infisse in maniera difforme dalle disposizioni di cui al presente articolo dovranno essere rimosse o sostituite.

ART. 96 - Apposizione di insegne e mostre

L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, anche luminose, vetrine di botteghe e cartelli indicanti la denominazione di ditte o l'esercizio di arti, mestieri professioni o industrie; nonché l'apposizione di qualunque oggetto, che a qualsiasi scopo voglia esporsi od affiggere all'esterno di fabbricati, è subordinata alla autorizzazione del Sindaco.

Uguale disposizione è applicabile ai cartelloni.

Le mostre che si riferiscono a negozi aperti in edifici di una certa importanza, devono essere contenute nei vani di porte dell'edificio stesso e disposte in modo da



non turbare le linee architettoniche dell'edificio stesso. Saranno perciò in tal caso, e a giudizio insindacabile dell'Amministratore, vietate le strutture che comunque si sovrapporranno ai muri di facciata. Quando tratta si di edifici di limitata mole e poca importanza architettonica, potranno essere permesse costruzioni di mostre sovrapposte ai muri di facciata solo se eseguite con rivestimenti in pietra pregiata o marmi, finemente lavorate e studiate in modo che da esse non derivino deformazioni alle linee fondamentali dell'edificio, al quale comunque dovranno conferire decoro e abbellimento.

Gli aggetti delle mostre, non debbono oltrepassare cm. 15 dall'allineamento stradale, sempre che compatibili con la larghezza delle strade o dei marciapiedi.

Può essere consentito di apporre insegne a forma di banderuola di limitata sporgenza solo quando queste non rechino alcun disturbo alla viabilità, e non nuocciano al decoro dell'ambiente.

Le insegne che non siano interamente ad altezza superiore di m. 10 dal piano di marciapiede, dovranno essere, senza eccezioni a luce fissa e non abbagliante.

Le armature delle insegne dovranno avere consistenza tale da non generare deturpazioni nell'aspetto decorativo dei fabbricati a cui verranno applicate, anche nei riguardi del loro profilo, a giudizio delle Commissioni Edilizia.

In caso di riparazioni o di modificazione del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, o altro oggetto occupante il suolo o lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale, a tutte loro spese, rischio e pericolo.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo sono revocate, quando le mostre, le vetrine, le insegne, (semplici o luminose) non siano mantenute in buono stato e pulite o quando, a seguito di reclamo degli interessati si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini. Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui il Sindaco ne ravvisi la necessità. Entro sei mesi dalla entrata in vigore del presente Regolamento, le insegne e le mostre dipinte direttamente sui muri o sui cartelli di lamiera, dovranno essere rimosse o sostituite in conformità alle prescrizioni del presente Regolamento.



ART. 97 - Apposizione di cartelli e di oggetti di pubblicità

E' proibito senza autorizzazione comunale, collocare oggetti di qualsiasi genere fuori della bottega anche a scopo di pubblicità.

E' vietata l'esposizione di oggetti luminosi a scopo di pubblicità, nonché l'affissione di cartelloni di pubblicità, di iscrizioni, di pitture e simili, sui prospetti e sui fianchi delle case prospicienti piazze, piazzali, aree presso le Chiese o presso i monumenti.

Sono del pari vietate l'apposizione e l'affissione di cui al comma precedente sui muri o su decorazioni architettoniche delle chiese, dei palazzi e degli edifici di carattere storico e artistico.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà private, visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, indipendentemente delle autorizzazioni riservate in casi speciali ad altri enti, è necessaria l'autorizzazione comunale che sarà accordata solo quando risulti accertato, in base a presentazione del progetto, che l'estetica della località non resti in alcun modo turbata.

Tutte le iscrizioni esposte alla pubblica vista devono essere in corretta lingua italiana. E' tuttavia consentito aggiungere la traduzione in lingua straniera sempre che il testo italiano occupi il posto principale o meglio esposto alla pubblica vista.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza autorizzazione ovvero senza l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento, saranno rimossi d'ufficio a spese dei trasgressori, e, ove non siano noti, a spese dei proprietari dell'immobile, qualora questi regolarmente diffidati non vi provvedano nel termine loro prefisso.

ART. 98 - Adattamento per uso privato di suolo e sottosuolo pubblico.

Il Sindaco può consentire l'occupazione di suolo pubblico per costruzione, quando ne derivi maggior decoro alla zona e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità.

Sotto le stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e la occupazione permanente di spazio pubblico con ogget-



ti o sporgenze, balconi aperti o chiusi (bow windows) e passi carrai.

Può altresì il Sindaco consentire l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche e simili. Il concessionario è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo reso difficile o pericoloso il pubblico transito.

Le concessioni suddette sono soggette al pagamento della tassa di occupazione degli spazi e delle aree pubbliche, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e non siano in alcun modo utilizzate.

CAPO IV

EDILIZIA SPECIALE

ART. 99 - Edifici di uso pubblico e collettivi

Gli edifici di uso pubblico o di uso collettivo devono attenersi alle norme specificate dagli speciali Regolamenti e leggi vigenti in materia e a tutte le prescrizioni del presente Regolamento.

Le deroghe alle norme regolamentari relative ad ogni zona per gli edifici di uso collettivo e di riconosciuta pubblica utilità da edificare in esse saranno concesse dal Comune solo quando si verificassero le seguenti condizioni:

- a) gli edifici debbono essere dotati di ampi spazi verdi e, là dove ciò non sia possibile, essere edificati con la planimetria aperta;
- b) gli spazi per posteggi debbono essere ricavati sull'area di proprietà;
- c) gli accessi e le sortite pedonali devono trovarsi in posizione arretrata e indipendente dal traffico stradale;
- d) gli edifici debbono comprendere, in misura appropriata alla loro entità e destinazione, oltre gli impianti igienici per addetti e visitatori, locali di riunione e ristoro.



ART. 100 - Edifici di uso industriale

Gli edifici da adibirsi all'esercizio di industrie non potranno essere costruiti che in località indicata dal Piano Regolatore.

Il Sindaco potrà vietare che sia destinato a stabilimento o a esercizio industriale qualsiasi edificio esistente in località che ritenesse non adatta.

Inoltre il Sindaco potrà vietare l'ampliamento di stabilimenti industriali esistenti nelle zone abitate del Comune, nonché disciplinare l'esercizio di essi, con norme da stabilirsi caso per caso, quando rechino incomodo o molestia.

Gli edifici destinati all'industria debbono sorgere con arretramenti minimo di m. 10 dal ciglio stradale; possono fare eccezione i piccoli fabbricati per portineria, spogliatoi, rimesse per mezzi di trasporto degli addetti, etc. che possono essere edificati dal filo stradale purché di altezza non eccedente di m. 3,50 fuori terra.

Gli edifici industriali debbono essere corredati di spogliatoi, locali igienici, nonché di locali di riunione e ristoro per gli addetti, in misura appropriata al numero di questi.

I camini industriali debbono sorgere a distanza di almeno m. 30 dalla strada pubblica e a distanza non inferiore a metà della loro altezza dai confini con le proprietà contigue. Debbono avere altezza strettamente appropriata alla loro funzione, essere muniti di parafulmini e di depuratori di fumo.

Per i fabbricati industriali è obbligatoria la presentazione di progetti di massima, corredato di relazione tecnica descrittiva, per il preventivo esame urbanistico.

Sono vietate nell'ambito della zona industriale, le case per abitazione, eccetto per il personale dirigente e di custodia.

ART. 101 - Edifici rurali

La costruzione, la ricostruzione ed il restauro degli edifici rurali di abitazione colonica o comunque attinenti alla attività agricola sono autorizzabili esclusivamente nelle zone del territorio comunale destinate a verde agricolo.

Per gli edifici rurali esistenti nelle zone di espansione, il Comune indicherà caso per caso l'epoca della loro eliminazione, in relazione all'attuazione dei singoli piani particolareggiati.



Gli edifici rurali sono soggetti a tutte le norme del presente Regolamento per quanto riguarda presentazione dei progetti, caratteristiche distributive, tecniche ed igieniche.

Qualunque nuova abitazione rurale dovrà essere costruita sopra terreno bene asciutto e dovrà avere il pavimento dei locali destinati ad abitazione e quelli delle stalle elevato almeno di m. 0,30 sul piano di campagna, e protetto dall'umidità del suolo con ben aerato vespaio.

I cortili, le aie, gli orti, etc. annessi alla casa rurale dovranno sempre essere provvisti di adatte pendenze e di adatta canalizzazione, affinché non si verifichino impaludamenti.

Tutti gli ambienti dovranno essere intonacati internamente, e lo saranno pure le facciate esterne a meno che queste siano costruite in pietra od in altri materiali riconosciuti idonei, ben connessi e ben stuccati.

Ogni focolare o camino dovrà avere apposita gola per il fumo, di conveniente sezione, prolungata al di sopra della copertura e terminata con fumaiolo.

Il focolare della cucina e quelli destinati ad altre operazioni domestiche dovranno essere muniti di apposita cappa.

Ogni casa rurale dovrà essere provvista di acqua potabile. Questa dovrà essere, secondo giudizio dell'Ufficiale Sanitario, di buona qualità ed in quantità sufficiente al numero delle persone ed ai bisogni della casa.

Ove non sia possibile di approvvigionare la casa con buona acqua potabile di sorgente, e quando questa sia troppo lontana per essere utilizzata, si ricorrerà, secondo i casi, allo scavo dei pozzi o alla costruzione di cisterne che dovranno corrispondere alle migliori condizioni di sicurezza igienica.

Le latrine e gli acquai dovranno essere muniti di chiusure atte ad evitare ogni esalazione e i tubi di scarico saranno costruiti con materiali impermeabili, ben connessi nelle loro giunture, in modo da impedire qualsiasi infiltrazione od esalazione.

Le latrine dovranno immettere in apposito pozzo nero a perfetta tenuta costruito a regola d'arte.

Le acque domestiche di rifiuto, quando non esista la fognatura che possa raccogliercle, potranno essere condotte, con tubi impermeabili e ben connessi, alla concia



Le stalle, gli ovili, i porcili ed i pollai non dovranno avere diretta comunicazione con locali di abitazione, né prospettare sulla pubblica via se non alla distanza di m. 10 dal filo stradale.

Le stalle avranno un'altezza non minore di m. 3 dal pavimento al soffitto e dovranno essere ben ventilate ed illuminate. Al ricambio d'aria si provvederà anche con finestra sistemata a wasistas.

Le stalle dovranno avere una cubatura di almeno mc. 22 per ogni capo grosso di bestiame e della metà per il bestiame minuto.

Il pavimento delle stalle sarà costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in depositi di conveniente ampiezza e costruiti secondo le prescrizioni del presente Regolamento, verranno convenientemente allontanate dalla stalla, avviandole alla concimaia mediante tubi impermeabili.

Le pareti delle stalle, dovranno essere intonacate con cemento o rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m. 2 dal pavimento.

Le mangiatoie saranno costruite con materiale facilmente lavabile.

Gli abbeveratoi saranno costruiti con materiale di facile lavatura e non dovranno mai essere alimentati dallo stesso rubinetto che fornisce l'acqua per le persone.

Le vasche per la lavatura del bucato debbono essere isolate dagli abbeveratori, dei quali non devono raccogliere le acque che sopravanzano o di vuotatura.

Ogni podere o casa rurale, ove si eserciti l'industria dell'ortaggio, dovrà essere provvisto di apposita vasca costruita in muratura, facilmente lavabile e disinfettabile e alimentata da acqua di buona qualità, che si possa frequentemente rinnovare per il lavaggio e rinfrescamento dell'ortaggio stesso. Dovrà essere provvisto altresì di apposita stanza, ben aerata e pulita, per il deposito momentaneo, per la cernita e la sistemazione commerciale dei prodotti.

Ogni stalla deve essere provvista di apposita concimaia che dovrà corrispondere alle condizioni stabilite dalle vigenti leggi e disposizioni in materia.

Le concimaie dovranno essere costruite possibilmente a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi, dalla parte abitabile delle corrispondenti case coloniche e di qualunque altra abitazione, nonché delle pubbliche vie.



CAPO V

IMPIANTI TECNICI NEGLI EDIFICI

ART. 102 - Protezione termica delle terrazze

Le terrazze di copertura anche parziale dei fabbricati debbono avere una sottostante camera d'aria per l'altezza minima di cm. 35 ventilata mediante aperture verso l'esterno munite di griglie.

Le camere d'aria tanto per il tetto quanto per le soffitte può essere sostituita, con l'approvazione preventiva del Comune, da uno spessore a tre strati di materie isolanti, può essere ridotta a cm. 10.

Quando le coperture sono rivestite di asfalto questo dovrà essere protetto da un pavimento che lo difenda dal calore.

ART. 103 - Murature d'ambito - Isolamento acustico.

I muri d'ambito delle case di abitazione debbono avere spessore tale, secondo il materiale impiegato ed il sistema di costruzione, da proteggere adeguatamente i locali interni delle variazioni atmosferiche.

Le murature in laterizio di spessore inferiore a cm. 26 sono consentite solo se comprendono materiali isolanti.

Per gli edifici, siano abitativi delle zone semintensive e semiestensive sia per tutti gli edifici a funzione speciale non abitativa di qualsiasi zona, deve obbligatoriamente venir predisposto adeguato isolamento acustico, sia per i muri esterni e divisori di alloggio come per i solai, mediante i migliori mezzi della tecnica.

La realizzazione dell'isolamento acustico di cui al comma precedente deve venir comprovata mediante speciale dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, specificante tipi e caratteristiche degli isolamenti effettuati.

E' facoltà del Comune prescrivere l'accertamento, a tutte spese del proprietario dell'edificio, delle qualità antiacustiche del fabbricato.



ART. 104 - Igiene del suolo e del sottosuolo - Opere interrate

I suoli liberi competenti a fabbricati o comunque inedificati debbono essere mantenuti in costante nettezza, impedendo il formarsi di rifiuti o di acque stagnanti.

Le acque pluviali che non siano immesse in apposite fognature devono rapidamente defluire verso appositi canali di scolo; i suoli edificati ed inedificabili debbono essere mantenuti sani e ben asciutti.

Tutte le opere interrate devono venir eseguite con adeguata protezione del terreno circostante, mediante intercapedini, impermeabilizzazioni, murature stagne.

Sono vietate le opere nel sottosuolo che cagionino ostacolo al regolare deflusso delle falde acque sotterranee, per cui queste si innalzino così da determinare umidità negli strati superficiali del terreno o ai muri degli edifici a danno di opere di interesse igienico.

Sono vietate le cave di prestito nei terreni o la escavazione di fosse che possano dar luogo a raccolta di acque stagnanti.



ART. 105 - Impianti di approvvigionamento elettrico

a) impianti esterni.

Chi vuole introdurre in luoghi di sua proprietà o tenuti a godimento, correnti elettriche ad elevato potenziale (oltre 600 volts per corrente continua e 300 per corrente alternata) ovvero eseguire rilevanti variazioni nei preesistenti impianti, deve darne preventivo avviso scritto al Sindaco firmato dal proprietario e dall'assuntore dei lavori, ed ottenere la relativa autorizzazione.

Per la esecuzione di impianti di condutture elettriche si dovranno seguire le norme dettate dall'Associazione Elettrotecnica Italiana.

Per le linee di condutture elettriche ad alta tensione, oltre che alle prescrizioni dell'Associazione Elettrotecnica Italiana si dovranno osservare anche le seguenti norme:

- 1) Ogni tirante, oltre ad essere isolato dalla linea, se è assicurato ad un fabbricato deve pure essere isolato dal fabbricato stesso;
- 2) nei luoghi accessibili e poco sorvegliati, i pali devono essere muniti di un'iscrizione chiara che metta in guardia il pubblico contro il pericolo di toccare i fili. Altrettanto deve farsi per le mensole sopra le coperture dei fabbricati. Tutti questi segnali devono mantenersi in buono stato;
- 3) i pali, le mensole e gli altri sostegni per conduttori, sui quali si abbiano potenziali pericolosi debbono essere muniti di ripari atti ad impedire che si acceda ai conduttori stessi senza l'aiuto di scale mobili o di mezzi analoghi e i fili debbono collocarsi a tali distanze dalle finestre, dalle terrazze e dai tetti, da non poter essere toccati;



- 4) i conduttori fra i quali esiste differenza di potenziale debbono collocarsi in modo che possano, cadendo od allungarsi, venire in contatto l'uno dell'altro. Nei casi in cui questa condizione non possa agevolmente soddisfarsi, si curerà interposizione tra i due conduttori, di una rete di sicurezza, di robustezza sufficiente e convenientemente disposta e isolata;
- 5) i trasformatori elettrici devono essere collocati in luoghi segregati e riconoscibili mediante indicazioni speciali e visibili a distanza;
- 6) i fili delle condutture elettriche devono essere collocati a conveniente distanza dai tubi del gas, così che sia assicurato l'isolamento reciproco.

b) Impianti interni.

Il problema degli impianti interni va studiato sotto due aspetti diversi:

- 1) Come campo applicativo dell'elettricità, per quanto riguarda la distribuzione e la esecuzione generale dell'impianto (diametro dei conduttori, posizione delle valvole, etc.) affinché ne risulti garantito l'isolamento ed evitare il pericolo di incendi o di altri incidenti;
- 2) come campo applicativo della fotometria, affinché soddisfi alle esigenze di carattere fisiologico, assicurando una perfetta visibilità degli ambienti.

All'ingresso dei conduttori di luce elettrica nell'appartamento e nell'ufficio deve essere sempre posto un interruttore generale di facile manovra che serva ad isolare la rete interna da quella stradale.



ART. 106 - Impianti di approvvigionamento idrico

Per nessuna casa verrà concesso il certificato di abitabilità se non sarà fornita di acqua potabile buona e sufficiente, per i bisogni personali e domestici, di facile e pronto attingimento, convenientemente protetta da qualsiasi causa di inquinamento.

La quantità di acqua potrà ricavarsi:

- a) mediante allacciamento alle rete idrica;
- b) dalle cisterne;
- c) da pozzi.

Sarà tollerato l'uso delle cisterne e dei pozzi dove e fino a quando sarà impossibile o strettamente difficile provvedersi di acqua potabile corrente.

Per gli allacciamenti alla rete dell'acquedotto pubblico nonché per i relativi scarichi, si dovranno applicare le norme e le disposizioni predisposti dal Comune al quale è affidata l'esecuzione, la manutenzione e l'esercizio della rete pubblica di alimentazione idrica.

Per gli impianti che distribuiscono l'acqua potabile nell'interno delle case si prescrive:

- a) le condutture per l'acqua calda e fredda, coi relativi pezzi speciali e braccialetti, debbono essere tutte in tubi di ferro zincato, od altro materiale riconosciuto idoneo dall'Ufficio Tecnico Comunale, escluso il piombo;
- b) dev'essere esclusa la saldatura autogena delle tubazioni onde evitare la bruciatura della zincatura;
- c) le tubazioni devono essere distanziate dai condotti di fognature non meno di un metro e negli incroci essere poste al di sopra di essi;
- d) allorquando la distribuzione venga dall'alto con serbatoi (lente idrometrica) i tubi che convogliano l'acqua diretta, sempre in moto dovranno essere accuratamente rivestiti di materiale coibente atermico per evitare le condensazioni su di essi di umidità atmosferica (trasudo) anche se sono in traccia. I serbatoi dovranno essere costruiti con materiali che non possono alterare la purezza dell'acqua anche con una lunga permanenza; non saranno mai rivestiti di piombo, né ricoperti con vernici contenenti piombo; dovranno essere collocati in luogo chiuso a chiave, ma non di difficile accesso per regolari e fre-



quenti ispezioni e ripuliture; saranno provveduti di coperchio e difesi per quanto possibile da calori estivi e dal gelo invernale; l'acqua di sopravanzo non si scaricherà mai con tubo di retto nelle canne delle latrine o nei pozzi neri. I serbatoi di riserva idrica possono essere comunicanti tra di loro formando così un'unica capacità di riserva, laddove l'utente dei servizi sanitari di tutto l'edificio è unico; se gli utenti sono più di uno, ciascuno di essi deve avere la sua dotazione di riserva di acqua in dipendentemente dagli altri. Occorre in tal caso che l'acqua proveniente dalla lente idrometrica (erogante la quantità occorrente per tutti gli appartamenti) venga ripartita in parti esattamente uguali tra i vari inquilini;

- e) in tutti i sistemi di distribuzione, se la pressione dell'acqua non è sufficiente per raggiungere il punto più alto di erogazione, occorre inserire una pompa di sopraelevazione di portata uguale al consumo massimo d'acqua prevedible al minuto primo e prevalenza pari alla differenza fra la quota più alta di erogazione (più le perdite di scarico nelle tubazioni) e la pressione massima dell'acqua nell'acquedotto;
- f) la tubatura di distribuzione e di scarico della acqua per uso potabile non dovrà mai avere alcuna continuità con quella per la distribuzione e scarico dell'acqua per le latrine;
- g) tutti gli impianti delle tubazioni di acqua non potabile ad uso industriale, dovranno essere distinti da quelli dell'acqua potabile e terminare senza alcuna interruzione negli apparecchi di utilizzazione e senza alcun rubinetto d'uso esterno, dal quale sia possibile attingere acqua.

Qualora insieme alle prese di acqua potabile delle condotte dell'acquedotto Comunale esista anche un impianto di distribuzione di acqua proveniente da cisterne o da pozzi, non vi dovranno essere, nella maniera più assoluta, collegamenti diretti delle condutture dell'acquedotto stesso con le condutture dell'altra acqua. Perciò l'impianto deve essere disposto in modo da dare la più completa garanzia che la rete di distribuzione della casa non possa essere alimentata promiscuamente da acqua della condotta pubblica e dall'acqua dei pozzi o delle cisterne.



I pozzi e le cisterne dovranno essere scavati o costruiti lontani da qualsiasi causa di inquinamento; in ogni caso dovranno essere situati a non meno di m. 20 dai pozzi neri, da depositi di letame o di altre immondizie.

I pozzi dovranno essere costruiti con buona muratura, rivestiti internamente di uno strato di cemento o con pareti rese altrimenti impermeabili per impedire infiltrazioni di acque. Essi dovranno essere sempre chiusi alla loro bocca e l'attingimento dell'acqua dovrà effettuarsi possibilmente a mezzo di pompe o di altri mezzi meccanici.

Sarà permesso l'uso delle cisterne quando abbiano i requisiti richiesti dall'Ufficio d'Igiene e forniti di pompa per l'estrazione.

Le pareti delle cisterne e dei loro condotti di alimentazione dovranno essere fatti di materiale assolutamente impermeabile.

Prima di utilizzare l'acqua delle cisterne, convogliata dai pluviali, questa dovrà passare in un pozzetto chiuso di chiarificazione e poi attraverso appositi filtri. L'estrazione dell'acqua dovrà effettuarsi a mezzo di pompe o di altri mezzi meccanici.

In caso di inosservanza di una qualunque delle norme innanzi esposte, il Comune avrà diritto di far sospendere l'attingimento dell'acqua, valendosi di mezzi che crederà più opportuni.

ART. 107 - Locali per forni, fucine, etc. apparecchi di riscaldamento e focolai in genere, focolai, camini, condotti di calore o di fumo.

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

I focolai devono essere costruiti sopra volta in muratura e sopra materiali incombustibili. Ogni focolare e cucina di qualsiasi tipo deve avere canna propria e indipendente dalle altre, la quale si prolunghi fino oltre il tetto o terrazza, salvo che trattasi di cucina elettrica, nel qual caso è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo alla aspirazione dei vapori. Gli scaldabagni ed i fornelli isolati debbono essere muniti di canna indipendente per l'asportazione dei prodotti della combustione. Le canne dei camini e dei caloriferi debbo



no essere costruite con tubolatura incombustibile ed inalterabile e collacate a distanza di almeno cm. 20 da ogni trave o travicello in legno.

Quando occorre di attraversare con conduttori di calore o di fumo un solaio o altra parte di fabbrica che possa incendiarsi, si debbono impiegare tubi di ferro o di altri metalli, rivestiti da altro tubo incombustibile ed isolati dalle parti combustibili.

Gli apparecchi di riscaldamento con focolai di caloriferi, le stufe a carbone, a legna, a gas ed elettriche, i caminetti, le cucine cosiddette economiche, etc. devono essere convenientemente distanziate ed isolate dalle strutture con materiale incombustibile.

I condotti del fumo devono:

- a) essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte in modo che si possa facilmente provvedere alla loro pulitura con mezzi meccanici, e, quando non siano costituiti con tubi continui di terra cotta, gres o cemento, abbiano gli angoli arrotondati e le pareti lisce ed impermeabili al fumo o rese impermeabili mediante rivestimento di materiale adatto che valga ad impedire, dove i condotti rasentino locali di abitazione la filtrazione di fas irrespirabile ed il soverchio riscaldamento di mobilio o di oggetti posti a contatto con le pareti;
- b) essere provvisto di bocchette o sportelli per la ispezione e la spazzatura, in corrispondenza ai sottotetti e negli altri punti ove sia necessario. Questi sportelli devono essere distanti, possibilmente cm. 40 da ogni struttura in legno, a perfetta tenuta e costruiti con materiale resistente al fuoco;
- c) essere costruiti con tutte le caratteristiche e norme prescritte dall'art. 6 del presente Regolamento.

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

ART. 108 - Centrali termiche ad olio combustibile

La caldaia ed il serbatoio dell'olio combustibile devono essere posti in due locali distinti, entrambi an-
tistanti verso la strada, cortili o distacchi.

Il solaio di copertura del locale della caldaia de-
ve essere preferibilmente in cemento armato, in caso di-
verso, dovrà costruirsi al di sotto del solaio esisten-
te una soletta di cemento armato dello spessore minimo
di cm. 5, per la protezione termica del solaio di co-
per-
tura. Tale soletta deve essere opportunatamente distanzia-
ta dal solaio soprastante per costituire intercapedine.
E' comunque fatto divieto che il solaio di copertura sia
in legno; in tal caso dovrà essere sempre sostituito da
un solaio di materiale incombustibile.

Tutte le pareti dei due locali devono essere in mu-
ratura piena dello spessore minimo di almeno cm. 25 od
in calcestruzzo armato dello spessore di cm. 15.

I due locali possibilmente non devono essere comu-
nicanti tra loro, in ogni caso, devono avere accessi di-
stinti dal corridoio del cantinato e verso l'esterno. Gli
accessi devono essere protetti con serramenti in ferro
apribili verso l'esterno e chiudibili con congegno di
richiami; l'accesso al locale serbatoio avrà una soglia
sufficientemente sopraelevata in modo da costituire al-
l'interno un bacino di contenimento della capacità alme-
no uguale a quella del serbatoio. Una análoga soglia
dovrà realizzarsi anche nell'eventuale vano di comunica-
zione che può esistere tra i due locali. Il vano di co-
municazione dovrà inoltre essere chiuso da una porta
metallica a chiusura ermetica.

Il bacino di contenimento dovrà avere le pareti
interne intonacate con malta di cemento liscio.

I singoli locali nei quali è installato l'impianto
di riscaldamento devono avere una superficie di area-
zione diretta verso l'esterno di circa 1/30 del su-
perficie in pianta del locale.

Se il serbatoio del combustibile è in ferro, attor-
no ad esso dovrà essere lasciato un passaggio libero di
almeno m. 0,50.

Il serbatoio del combustibile dovrà essere ermeti-
camente chiuso provvisto di tubo in ferro per il carico
e il tubo di sfiato portato all'esterno dei vari locali,
che deve avere alla estremità superiore una reticella
metallica inossidabile ad un'altezza di circa m. 2,50
dal praticabile e lontano il più possibile da finestre,
in modo da impedire il facile avvicinamento delle fiam-





me. La saracinesca per l'intercettazione dell'olio com
bustibile del serbatoio principale dovrà essere disposta
quando l'alimentazione della caldaia avviene per gravi-
tà, fuori della caldaia e facilmente accessibile; in ca
so contrario dovrà trovarsi a distanza dalla saracinesca
e in posizione facilmente accessibile, un comando della
saracinesca stessa realizzato con qualsiasi congegno
meccanico.

Al di fuori dei locali nei quali è installato l'im-
pianto di riscaldamento dovrà essere predisposto un in-
teruttore generale dei circuiti elettrici locali; com
presi quelli che determinano il funzionamento del brucia-
tore e delle eventuali resistenze di riscaldamento.

Quando l'accesso al cantinato si trovi all'interno
della scala dell'edificio, il serramento posto all'acces-
so dovrà essere resistente al fuoco.

Il progetto dell'impianto dovrà riportare il pre-
ventivo nulla osta del Comando Provinciale Vigili del
Fuoco.

ART. 109 - Impianti di ascensori

Per la costruzione, l'installazione, la manutenzio-
ne e l'esercizio degli ascensori e montacarichi instal-
lati in edifici pubblici e privati a scopi di usi priva-
ti anche se accessibili al pubblico, si dovranno appli-
care le disposizioni di legge vigenti in materia.

Gli ascensori ed ogni altro mezzo di elevazione mec-
canica devono avere sede propria; nelle nuove costruzioni,
non sono pertanto concessi ascensori liberi nei cortili
o in tromba di scala. Negli edifici esistenti, ove manchi
qualsiasi altra possibilità, può venir consentita questa
ultima posizione.

Il pozzo degli ascensori che non sia nella gabbia
di scala deve essere completamente chiuso da pareti re-
sistenti al fuoco ed essere munito di porte pure resisten-
ti al fuoco.

ART. 110 - Antenne radio e tv.

Per tutti gli edifici di nuova costruzione dovrà
essere previsto l'installazione dell'impianto di an-
tenna radio e TV centralizzate.

Negli edifici esistenti all'estremo dei quali sia-
no installate più di due antenne per radio o televisio-

ne, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata, entro il termine di due anni, dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 111 - Edifici per cui è obbligo di impianti interni di spegnimento

Dovranno essere protetti mediante impianti interni di spegnimento ad acqua, sotto pressione sufficiente i fabbricati di qualsiasi altezza, che abbiano una delle seguenti destinazioni speciali:

- a) alberghi, collegi, pubblici dormitori, etc.;
- b) grandi sale di riunione (capaci di almeno 150 persone), sale da cinematografo, da ballo, per rappresentazioni, anche se sia ammesso pubblico non pagante, grandi magazzini;
- c) depositi di combustibili o infiammabili, soste di legnami, scuderie, rimesse per automobili;
- d) le costruzioni di qualunque altezza e con qualunque destinazione le quali coprono una superficie di almeno mq. 3.000 ed abbiano una profondità superante i m. 100 dalla fronte stradale.

Le prese d'acqua degli impianti interni dovranno essere muniti di raccordi uguali a quelli stabiliti dalla Amministrazione Comunale per il pubblico servizio di spegnimento ed essere convenientemente corredate di tubo flessibile e di lancia.

ART. 112 - Installazione di cassette per le lettere negli edifici

Ogni fabbricato adibito ad uso di abitazione deve essere munito di cassette per lettere.

Le relative dimensioni minime e massime di tali cassette saranno consigliate dall'Amministrazione delle PP.TT.

ART. 113 - Accessi ai tetti e alle terrazze - Muri tagliafuoco.

Ogni fabbricato deve essere munito di comodo accesso al tetto o alla terrazza, in numero di almeno uno per ogni campata o parte di campata compresa fra due successivi muri tagliafuoco.



I fabbricati contigui debbono essere separati completamente da muri tagliafuoco dello spessore minimo di metri 0,25.

Se i fabbricati sono di differente altezza, il muro tagliafuoco dovrà proteggere per intero il fabbricato di altezza superiore.

Il muro di divisione deve essere comunque costruito in modo da proteggere con uno spessore minimo di cm. 25 di materiale incombustibile, tutte le parti in legno dell'edificio più alto.

ART. 114 - Autorimesse private

Gli ambienti destinati ad uso di autorimesse devono avere le pareti di perimetro ed il soffitto resistenti al fuoco, le porte in materiale incombustibile e debbono essere ventilati ed avere impianti interni o apparecchi di spegnimento.

L'agibilità all'uso di questi locali viene rilasciata dal Comune, previo regolare collaudo eseguito dal Comando dei VV. FF.

ART. 115 - Obbligo di immissione in fogna

Tutti gli scoli delle acque piovane, provenienti dalla copertura dei fabbricati e dagli spazi liberi ad essi competenti, e degli acquai, bagni, lavatoi, latrine ed in genere tutte le acque di rifiuto e le materie fecali provenienti dagli stabili di qualsiasi specie fronteggianti, anche solo in parte, una via o spazio pubblico percorso da un canale di fognatura, devono essere condotti, con tubazione al canale stesso, secondo le prescrizioni del presente titolo, con divieto di usare pozzi neri o di effettuare qualsiasi immissione lorda in altri canali pubblici o privati.

Quando sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella fognatura esistente, potrà l'Autorità Comunale permettere che le acque lorde o le materie fecali vengano provvisoriamente immesse in pozzi neri o in altri canali pubblici o privati previa efficace depurazione con quelli speciali sistemi che, a giudizio della Autorità Comunale stessa, saranno atti allo scopo. Detti impianti di depurazione dovranno sempre essere mantenuti in perfetto stato di perfezionamento e saranno soggetti a speciale sorveglianza da parte dell'Autorità Comunale, la quale potrà revocare senz'altro il permesso, ove



trovasse non osservate o inefficaci le cautele intese ad evitare qualsiasi nocimento alla pubblica igiene. Per le nuove costruzioni che si erigeranno lungo strade non fognate, nè tombinate nè provvedute di colture stradali, potrà l'Autorità comunale concedere che l'acque di pioggia dei tetti e dei cortili, escluse assolutamente le acque lorde o lordabili, vengano disperse mediante regolari condutture su circostante terreno atto ad assorbire naturalmente le pluviali che vi defluiscono.

Gli speciali permessi di che al comma precedente si intendono sempre a fatto precario e revocabili a giudizio dell'Autorità comunale. Essi poi, cadranno di pieno diritto non appena verranno a cessare le condizioni che le determinano, col rendersi possibile altro mezzo definitivo di scarico, che dovrà dai proprietari essere tosto attuato.

A misura che entreranno in esercizio i canali di fognatura, il Sindaco ne darà avviso per iscritto ai proprietari di tutti gli stabili preesistenti al canale di fognatura dovranno, entro il termine di un anno dalla notifica dell'avviso, aver provveduto a loro cura e spese all'espurgo completo e alla soppressione dei pozzi neri, all'allacciamento della canalizzazione interna con la fognatura stradale ed alla sistemazione di questa canalizzazione interna ai sensi del presente Regolamento.

Alle disposizioni del presente articolo sono soggetti anche gli stabili lungo strade private, e queste verranno considerate come cortili comuni agli stabili stessi. I proprietari degli stabili fronteggianti dette case dovranno quindi provvedere, nei termini più sopra stabiliti, alla fognatura della strada privata. I progetti relativi dovranno essere approvati dall'Autorità comunale, previa presentazione di disegni particolareggiati con indicazione dei materiali da impiegarsi e con speciale dimostrazione dei riferimenti con la fognatura delle strade pubbliche e quartieri litrofi.

Ove i proprietari interessati non vi provvedano sarà facoltà del Comune di eseguire l'opera, ponendo a carico dei proprietari degli stabili, in tutto o in parte prospicienti la strada stessa, tutte le spese relative, comprese le visite tecniche e le spese per la direzione dei lavori, in proporzione delle rispettive fronti. Ove il pagamento della spesa sopportata non venga effetua-



BIBLIOGRAFIA

- Regolamenti edilizi di Frascati, Minturno, Ardea, Roma
- Min.LL.PP. : Orientamenti per l'attuazione della disciplina urbanistica, Roma 1955
- GES.CA.L. : Norme tecniche di esecuzione delle costruzioni, Roma 1965
- VENTRIGLIA : Schema di regolamento edilizio comunale, Roma 1966
- I.A.S.M. : Regolamento edilizio tipo, Roma 1968
- ANTONUCCI, GIANNELLI e IVELLA : Proposta di norme procedurali e amministrative di regolamento edilizio per Comuni capoluoghi di Provincia o con popolazione superiore a centomila abitanti, Roma 1969
- SPADACCINI : Le licenze edilizie, Roma 1964
- TESTA : Disciplina urbanistica, Milano 1967
- CACOPARDO e ROCCA : Diritto urbanistico ed edilizio, Palermo 1968
- VENTURA : Raccolta delle disposizioni legislative e regolamentari riguardanti la professione di Architetto, Roma 1968
- COLOMBO, PAGANO, ROSSETTI : Manuale di urbanistica, Milano 1969
- SPANTIGATI : Manuale di diritto urbanistico, Giuffrè 1969
- DI LORENZO : Lineamenti di diritto urbanistico, Roma 1969
- FURITANO : Istituzioni di diritto urbanistico e edilizio, Milano 1971
- POGGI : Legge urbanistica e legge ponte, Firenze 1967
- SPADACCINI : Urbanistica, Edilizia, espropriazioni, Roma 1969
- MARTINELLI : Manuale pratico di legislazione urbanistica, Brescia 1970

Art. 72	- Spazi interni chiusi (cortili, semicortili e cavedi)	pag. 52
" 73	- Canne e pozzi di ventilazione	" 56
" 74	- Aggetti e sporgenze	" 56
" 75	- Balconi aperti	" 57
" 76	- Balconi chiusi (bow-windows)	" 58
" 77	- Corpi a sbalzo	" 58
" 78	- Infissi e porte esterne	" 59
" 79	- Terrazzi di copertura - Volumi tecnici (torri rini, scale ascensore, cabine idriche, etc.)	" 59
" 80	- Comignoli e fumaioli	" 60
" 81	- Marciapiedi	" 60
" 82	- Orientamento: isolamento e ventilazione degli alloggi	" 60

CAPO III - Accessi agli edifici-Strade private-sistemazione degli spazi circostanti i fabbricati-Posteggi auto

Art. 83	- Accesso agli edifici non fronteggianti spazi pubblici	pag. 61
" 84	- Strade private	" 61
" 85	- Manutenzione di aree private destinate a strade pubbliche	" 63
" 86	- Chiusura di aree fabbricabili	" 64
" 87	- Giardini e cortili	" 64
" 88	- Campi di gioco per bambini	" 65
" 89	- Androni carrabili e viabilità interna	" 65
" 90	- Parcheggi auto	" 66
" 91	- Recinzioni	" 66
" 92	- Costruzioni accessorie	" 67
" 93	- Numeri civici	" 67
" 94	- Apposizione di indicatori e di altri apparecchi	" 68
" 95	- Tende aggettanti sullo spazio pubblico	" 68
" 96	- Apposizione di insegne e mostre	" 69
" 97	- Apposizione di cartelli e di oggetti di pubblicità	" 71
" 98	- Adattamento per uso privato di suolo e sottosuolo pubblico	" 71

CAPO IV - Edilizia Speciale

Art. 99	- Edifici di uso pubblico o collettivi	" 72
" 100	- Edifici di uso industriale	" 73
" 101	- Edifici rurali	" 73

to nel termine che verrà fissato dall'Amministrazione Comunale, l'esazione verrà fatta dall'Esattore in base a ruolo approvato dall'Autorità Comunale e tutoria.

ART. 116 - Fogne domestiche

L'ammissione delle acque domestiche di rifiuto e delle materie immonde nelle pubbliche fogne, non potrà essere permessa se queste non siano a tubi metallici o di cemento o di gres o, quando, se in muratura, non siano costruite a buona regola d'arte per modo da avere:

- a) sezione ovoidale, circolare o mista, o almeno a fondo concavo e coi piedritti raccordati col fondo stesso, secondo le speciali condizioni di luogo e di portata;
- b) pareti rese impermeabili o per il loro spessore o per il loro materiale di cui sono costituite o intonacate;
- c) sufficiente pendenza per la facile e pronta eliminazione dei liquidi e materiali che ricevono;

Per le immissioni nelle fogne stradali si dovrà approfittare solamente degli imbocchi predisposti e la tubazione privata non dovrà eccedere i diametri degli imbocchi medesimi. A tal'uopo, a richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale fornirà tutte le indicazioni necessarie perchè il progetto di fognatura dello stabile possa essere coordinato alle condizioni della fognatura esistente.

Le tubazioni private di scarico di ogni singolo stabile, dovranno essere condotte direttamente e ciascuna separatamente al canale di fognatura, salvo casi speciali da determinarsi dall'Autorità Comunale.

Qualora sia modificata la sede e la forma della fognatura pubblica, i proprietari di fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o a trasferirli a tutte loro spese, secondo le esigenze della nuova opera comunale.

Le opere per la canalizzazione interna di uno stabile si considerano opere edilizie e pertanto soggette alle disposizioni del presente Regolamento.

Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare provvedimenti tali che possano ovviare agli inconvenienti che provenissero da un eventuale eccesso di pressione nelle colonne montanti.



Le condutture dovranno essere costituite da tubi levigati internamente ed impermeabili, preferibilmente in gres o in ghisa. Dovranno essere disposti sotto regolari livellette con giunti e chiusure a perfetta tenuta e capaci di resistere con sicurezza e senza perdite di gas alle pressioni alle quali potessero essere soggette per effetto del funzionamento della fognatura e non dovranno avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso.

Tutti gli apparecchi per l'evacuazione delle materie di rifiuto in comunicazione con la rete di fognatura dovranno essere provvisti di chiusura idraulica a sifone in modo da impedire ogni cattiva esalazione. I vasi delle latrine dovranno essere muniti di apparecchio sciacquone, capace di cacciare non meno di otto litri di acqua per volta e gli orinatoi dovranno essere dotati di una quantità sufficiente di acqua.

I condotti di scarico degli acquai, bagni, lavabi, e in genere di tutte le acque di rifiuto, dovranno essere indipendenti nel loro percorso dai tubi di scarico delle latrine e dovranno immettere in appositi pozzetti interruttori a chiusura idraulica, muniti di tubo di aerazione del diametro interno non minore a cm. 5 prolungato fin sopra alla copertura dello stabile.

I condotti collettori degli scarichi delle acque luride e di rifiuto, dovranno pur esse essere indipendenti in tutto il loro percorso, fino allo scarico della fognatura pubblica da tubi eduttori di liquidi provenienti dai pozzi neri a depurazione biologica o da altri sistemi di pozzi neri approvati dall'Autorità Comunale dei quali sia permessa la immissione nella fognatura pubblica.

I tubi principali di scarico dell'uscita dello stabile, dovranno essere muniti di una bocca, per ispezione del tronco in sede stradale e di un sifone intercettatore.

Nessuno degli apparecchi di scarico della fognatura domestica dovrà avere la bocca ad un livello inferiore al piano stradale. A richiesta però del proprietario dello stabile, potrà il Comune concedere l'uso di scarichi a livello inferiore al detto piano stradale, purché vengano prese tutte le cautele opportune ad evitare rigurgiti. Per effetto della richiesta fatta, incomberà esclusivamente al proprietario stesso ogni e qualsiasi responsabilità nei danni che da questi scarichi potessero derivare al suo stabile ed ai terzi per rigurgiti o altrimenti.



Nessuno può manomettere il suolo pubblico e le condotte sotterranee, senza preventiva autorizzazione della Autorità Comunale.

ART. 117 - Pozzi neri provvisori

Ferme restando le disposizioni date dal Regolamento di igiene relative ai pozzi neri nelle case non possono fruire dei canali di fognatura, potrà l'Autorità Comunale permettere che al servizio di esse vengano costruiti e usati provvisoriamente pozzi neri purchè costruiti in buona muratura ed intonacati in cemento o altrimenti costruiti in modo tale da essere impermeabili in via assoluta.

I pozzi neri dovranno essere collocati all'esterno dei fabbricati e costruiti indipendentemente da questi; dovranno distare di almeno m. 20 da qualunque pozzo, acque dotto e serbatoi di acqua potabile. I relativi pozzetti di penetrazione dovranno essere coperti da doppio chiusi no metallico atto a garantire la ermetica chiusura.

I pozzi neri saranno provveduti di condotto diretto di aereazione costituito di materiale non facilmente deteriorabile, da prolungarsi fino al di sopra della copertura dei fabbricati, provveduto di reticella metallica non ossidabile atta ad impedire efficacemente l'uscita degli insetti.

E' vietato immettere nelle fogne stradali liquami provenienti da pozzi neri a tenuta. Sarà permessa l'immissione nelle dette fogne stradali soltanto dei liquami provenienti da impianti depuratori efficienti.

I pozzi neri, messi fuori uso o da sopprimersi, debbono essere completamente vuotati ed accuratamente disinfettati e riempite con materiale pulito.

ART. 118 - Deflusso delle acque piovane

Le acque pluviali provenienti dalla copertura dei fabbricati, debbono essere convogliate in apposite doccie di ampiezza sufficiente.

Dette acque, quando defluiscono verso piazze, vie, cortili, vicoli ed altri luoghi di uso pubblico e privato, dalla doccia debbono essere condotte con tubi verticali sino al suolo, ove devono sfogare per appositi cunicoli nella fognatura pubblica.



Nel caso che siano applicati esternamente ai muri perimetrali devono avere la parte terminale, per l'al-tezza di m. 2,50 dal suolo, in ghisa o altro materiale resistente ed in traccia in modo da non fare oggetto.

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle pubbliche fogne, anche se resi obbligatori dal Comune, sono costruiti a cura e spese del proprietario da eseguire, in base al progetto presentato all'Ufficio Tecnico Cōmunale e regolarmente approvato.

I condotti non dovranno avere né apertura né interruzioni di sorta nel loro percorso. Tutte le giunzioni dei tubi di scarico dovranno risultare perfettamente impermeabili.

I proprietari delle case hanno l'obbligo di mante-
nere in perfetto stato, tanto i canali di gronda quanto i tubi di scarico.

I tubi non debbono trovarsi a contatto con le pareti delle rispettive incassature.

I tubi delle pluviali non si potranno far servire da esalatori della conduttura privata, né si potrà immettere in essi alcun altro scarico all'infuori dell'acqua di pioggia proveniente dalle coperture degli stabili.

Le acque dei cortili, degli spazi liberi e delle strade private competenti agli edifici stessi, verranno raccolte in appositi pozzetti e guidate alle fogne con tubazione metallica o di gres di diametro proporzionato alle aree e pendenza sufficiente.

Nelle vie ove manchi la fogna stradale, ma si tro-
vino solamente cunette e fognoli laterali, potranno es-
sere immessi in questi le sole acque piovane dei tetti
e dei cortili, mentre dovrà provvedersi diversamente al
lo smaltimento delle acque luride in base alle disposi
zioni del presente titolo o a quelle che, caso per ca-
so, verranno impartite dal competente Ufficio Comunale.



TITOLO TERZO

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPO I

NORME DI BUONA COSTRUZIONE E CONSERVAZIONE



ART. 119 - Stabilità delle fondazioni

E' vietato costruire edifici sul ciglio o ai piedi di dirupi, su 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 idonea consistenza.

ART. 120 - Stabilità delle costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni **regolamentari e legislative** riguardanti la stabilità delle costruzioni.

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 regolare, la muratura stessa dev'essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.

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

Nei piani superiori a quello del 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 di 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 (legge 5 nov. 1971 n. 1086), e successive disposizioni complementari sostitutive.

ART. 121 - 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 i requisiti di igiene e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti e rispondano alle esigenze del decoro cittadino.

Il Sindaco, sentita 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 preciso 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 di rovina il Sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, oltre le penalità previste dalle leggi vigenti.

CAPO II

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 122 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo, e sottosuolo pubblico



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

Il Sindaco, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisce decoro al fabbricato che deve sorgere a quando, s'intende, lo consentano 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 la occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze o balconi.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire o restaurare fogne o qualsivoglia altro motivo senza la relativa concessione del Sindaco, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori.

Il rilascio della suddetta concessione è subordinata alla relativa tassa ed al deposito di garanzia da effettuarsi alla Tesoreria del Comune e sul quale il 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 o per causa di questi, verrà eseguito dagli appaltatori della manutenzione stradale sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico Comunale a tutte spese del titolare stesso.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere la occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici e con canali

lizzazioni idriche, elettriche, etc. oltre che con chioschi, il cui progetto però segue le norme dettate al titolo I - Capo I.

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

ART. 123 - Rinvenimenti e scoperte

Oltre alle prescrizioni dell'art. 43 e segg. della legge 1 giugno 1939, n. 1089 sull'obbligo di denunciare alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile valore paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e lo 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 reperti di ossa umane. Le suddette persone sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART. 124 - Uso di 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 è data indicazione nella rilasciata dal Comune.

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

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



ART. 125 - Tende aggettanti nello spazio pubblico

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

Tali tende sono però vietate di regola nelle strade prive 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 stoffa o frangia che scendano 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 e alla visibilità.

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

CANTIERI DI LAVORO - CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE

ART. 126 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati, se i lavori non sono eseguiti in economia diretta:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata nei lavori;



- 2) nome, cognome, titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
- 3) impresa dell'assuntore;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente.

Se i lavori sono eseguiti in economia diretta, oltre tale esplicita indicazione dovranno risultare nella tabella i nominativi dei responsabili tecnici della costruzione e delle eventuali demolizioni.

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

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

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

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

In questi casi tuttavia dovranno essere disposti 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 da suolo e nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 127.- Ponti e scale di servizio

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

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta di materiali e dei recipienti che li contengono.



Le impalcature dei ponti e delle andatore debbono essere munite, a mo' 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 debbono essere solidamente ancorati nella muratura e collegati con i ponti di servizio.

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

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

ART. 128 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale 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 ammassati, entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

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

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

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



M



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

ART. 129 - Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori e l'assistente hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano prevenire dalla 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. 130 - Rimozione delle recinzioni

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 e impedimento.

Il proprietario che interrompe, per qualsiasi ragione l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'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 la esecuzione d'ufficio a tutte le spese del proprietario e salve 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 QUARTO

DISPOSIZIONI PENALI, TRANSITORIE E FINALI

CAPO I

SORVEGLIANZA EDILIZIA - OBBLIGO DI OSSERVANZA DEI REGOLAMENTI - SANZIONI ED AMMENDE

ART. 131 - Diritto di accesso ai cantieri

I funzionari ed agenti incaricati della sorveglianza edilizia hanno incondizionato diritto di accedere in qualsiasi momento dovunque si eseguano lavori per ispezionare tutte le opere soggette ad osservanza del presente Regolamento.

ART. 132 - Osservanza del Regolamento

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 dei 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 le disposizioni sull'igiene del suolo e dell'abitato contenuto nel Testo unico delle leggi sanitarie e le norme relative alla prevenzione dei pericoli d'incendio.

ART. 133 - Sanzioni ed ammende

Per le contravvenzioni alle disposizioni del presente Regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalla legge comunale e provinciale. Se la contravvenzione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, la intimazione del Sinda



co 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 e i materiali, nonché di provvedere all'immediato rispristino dello stato 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 constatata inosservanza delle norme del presente Regolamento o delle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione, il Sindaco può ordinare l'immediata sospensione dei lavori con riserva di adottare, sentito il parere della Autorità Urbanistica competente per territorio, i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni e la rimessa in pristino a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

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

Se la contravvenzione riguarda lavori iniziati senza la regolare autorizzazione o proseguiti, dopo l'intimazione della sospensione, il contravventore, ha l'obbligo di provvedere, qualora gli venga ordinato, alla demolizione a suo rischio e spese entro il più breve tempo possibile, salva la facoltà del Sindaco di provvedere d'ufficio a spese del contravventore.

In ogni caso il Sindaco può disporre la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore e deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali, per i provvedimenti del caso.

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 134 - Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà sentita la Commissione edilizia, e se del caso, l'Autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di struttu



re occupanti o restringenti le sedi stradali e te a termine delle norme che vigevano all'epoca loro costruzione, salvo il pagamento dell'indente ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti su pubblico quali gradini, sedili esterni, paracantine, tettoie, soprassaggi, imposte di porte e stre sia assolutamente urgente ed indifferibile occasione di notevoli restauri o trasformazione e fici e delle parti in questione.

ART. 135 - Disposizioni transitorie

Dalla data di adozione valgono per il regolamento, in quanto applicabili, le misure di dia di cui alla legge 5 luglio 1966, n. 517.

Entro un anno dall'entrata in vigore gli esistenti confinanti con spazi pubblici, che ne ancora sprovvisti dovranno provvedere alla pose li di gronda e dei tubi di scarico delle acque.

Entro tre anni dallo stesso termine potra re riviste, modificate ed eventualmente revocate le concessioni relative alla occupazione perman suolo pubblico assentite in base alle precedent sizioni.

ART. 136 - Entrata in vigore del Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore da fissata nel decreto di approvazione e sostituis altra regolamentazione comunale in materia che deve, perciò, intendersi abrogata, **sono fatte e tutte le norme e le circolari emesse dalla Regi in materia urbanistica.**

I N D I C E

TITOLO PRIMO - NORME AMMINISTRATIVO-PROCEDURALI



CAPO I - Disposizioni generali

Art. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento edilizio pag.	1
" 2 - Richiamo a disposizioni Legislative e Rego lamentari "	1

CAPO II - Licenze ed autorizzazioni

Art. 3 - Licenza per opere di urbanizzazione (licen- za urbanistica) "	1
" 4 - Licenza di costruzione (licenza edilizia) . "	2
" 5 - Autorizzazione per opere non comprese nei precedenti articoli (piccola licenza) . . . "	2
" 6 - Opere per le quali non occorre licenza né autorizzazione "	3
" 7 - Lavori eseguibili d'urgenza "	4

CAPO III - Richiesta di licenza o autorizzazione

Art. 8 - Richiesta di licenza o autorizzazione . . "	4
" 9 - Elaborati da allegare alla richiesta di li- cenza per opere di urbanizzazione (licenza urbanistica) "	5
" 10 - Proposta di Convenzione "	8
" 11 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbaniz- zazione secondaria "	9
" 12 - Elaborati da allegare alla richiesta di li- cenza di costruzione (licenza edilizia) . . "	9
" 13 - Elaborati da allegare alla richiesta di au- torizzazione (piccola licenza) "	11
" 14 - Ulteriori documenti ed elaborati da allegare alla richiesta di licenza o di autorizzazio- ne "	12
" 15 - Progetti di massima - Varianti "	13
" 16 - Accettazione delle richieste - Diritti Co- munali "	13

CAPO IV - Istruttoria d'ufficio

Art. 17 - Uffici istruttori "	14
" 18 - Registro istruttorio "	14
" 19 - Istruttoria preliminare - Comunicazioni e richieste di documenti integrativi "	15
" 20 - Interruzione formale dell'istruttoria . . "	15
" 21 - Comunicazioni di terzi "	16



Art. 22 - Conclusione dell'istruttoria pag. 16

CAPO V - Commissione per l'urbanistica e l'edilizia

Art. 23 - Composizione della Commissione - Membri effettivi	pag. 16
" 24 - Decadenza ed incompatibilità	" 17
" 25 - Attribuzioni della Commissione	" 18
" 26 - Funzionamento della Commissione	" 20
" 27 - Verbali delle adunanze	" 21
" 28 - Compensi ai Componenti la Commissione	" 22

CAPO VI - Rilascio, condizioni ed efficacia delle licenze e autorizzazioni

Art. 29 - Determinazioni del Sindaco	" 22
" 30 - Rilascio della licenza o dell'autorizzazione	" 23
" 31 - Validità ed efficacia della licenza e della autorizzazione	" 25
" 32 - Volturazione	" 25
" 33 - Durata, decadenza e rinnovo della licenza edilizia e dell'autorizzazione	" 26
" 34 - Procedura per l'autorizzazione di lottizzazione	" 26
" 35 - Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni	" 27
" 36 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi - Progetti relativi - Esecuzioni - Controlli	" 27
" 37 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante	" 27
" 38 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione	" 28
" 39 - Revoca della licenza o dell'autorizzazione	" 28
" 40 - Deroche	" 29
" 41 - Responsabilità	" 29

CAPO VII - Esecuzione delle licenze o delle autorizzazioni

Art. 42 - Vigilanza sulle costruzioni	pag. 29
" 43 - Variazione del direttore dei lavori o della impresa	" 30
" 44 - Inizio dei lavori - Richiesta dei punti fissi di linea e di livello	" 31
" 45 - Visita preliminare di controllo	" 31
" 46 - Esecuzione e interruzione dei lavori	" 32
" 47 - Comunicazioni del direttore dei lavori	" 32

Art. 48	- Ultimazione dei lavori	pag. 33
" 49	- Richiesta del certificato di agibilità o abitabilità	" 34
" 50	- Visita finale di controllo	" 34
" 51	- Rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità	" 35
" 52	- Prescrizioni per la esecuzione delle autoriz- zazioni (piccola licenza)	" 35
" 53	- Inadempienza alle disposizioni regola- menti - Sanzioni	" 36

TITOLO SECONDO - NORME IGIENICHE, ESTETICHE E FUNZIONALI

CAPO I - Forme relative all'interno delle costruzioni

Art. 54	- Destinazione e distribuzione degli ambien- ti	" 37
" 55	- Rapporti di superficie e numero tra vani e servizi	" 37
" 56	- Dimensionamento dei vani di abitazione . .	" 38
" 57	- Dimensionamento dei vani di servizio . . .	" 38
" 58	- Rapporti di finestratura	" 42
" 59	- Scale e ascensori	" 42
" 60	- Lavatoi e stenditoi	" 44
" 61	- Abitabilità dei seminterrati e dei sotto- tetti	" 45
" 62	- Negozi, magazzini e locali accessori . . .	" 46
" 63	- Locali a piano terreno destinati ad abita- re	" 47

CAPO II - Aspetti, Rapporti, distacchi e aggetti negli
esterni degli edifici

Art. 64	- Unità architettonica e decoro degli edi- fici	" 47
" 65	- Tinteggiatura dei fabbricati	" 48
" 66	- Muri ciechi e confine	" 48
" 67	- Manutenzione e restauri	" 49
" 68	- Rapporti di altezze e distacchi degli edi- fici	" 49
" 69	- Norme relative alla misura delle altezze dei fabbricati	" 50
" 70	- Distacchi minimi per edifici scolastici e per cliniche	" 51
" 71	- Costruzioni, in arretramento dal filo stra- dale	" 51

CAPO V - Impianti tecnici negli edifici

Art. 102	- Protezione termica delle terrazze	pag. 76
" 103	- Murature d'ambito - Isolamento acustico	" 76
" 104	- Igiene del suolo e del sottosuolo - opere interrate	" 77
" 105	- Impianti di approvvigionamento elettrico	" 78
" 106	- Impianti di approvvigionamento idrico	" 80
" 107	- Locali per forni, fucine, etc. apparecchi di riscaldamento e focolai in genere, fo colai, camini, condotti di calore e di fumo	" 82
" 108	- Centrali termiche ad olio combustibile	" 84
" 109	- Impianti di ascensori	" 85
" 110	- Antenne radio e tv	" 85
" 111	- Edifici per cui vi è obbligo di impianti interni di spegnimento	" 86
" 112	- Installazione di cassette per le lettere negli edifici	" 86
" 113	- Accessi ai tetti e alle terrazze - muri tagliafuoco	" 86
" 114	- Autorimesse private	" 87
" 115	- Obbligo di immissione in fogna	" 87
" 116	- Fogne domestiche	" 89
" 117	- Pozzi neri provvisori	" 91
" 118	- Deflusso delle acque piovane	" 91

TITOLO TERZO

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPO I - Norme di buona costruzione e conservazione

Art. 119	- Stabilità delle fondazioni	" 93
" 120	- Stabilità delle costruzioni	" 93
" 121	- Manutenzione e conservazione delle fab briche	" 94

CAPO II - Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

Art. 122	- Occupazione temporanea o permanente di spa zio o suolo, o sottosuolo pubblico	" 95
" 123	- Rinvenimenti e scoperte	" 96
" 124	- Uso di scarichi e di acque pubbliche	" 96
" 125	- Tende aggettanti nello spazio pubblico	" 97

CAPO III - Cantieri di lavoro - cautele contro danni e molestie

Art. 126	- Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	" 97
----------	--	------

Art. 127 - Ponti e scale di servizio	pag. 98
" 128 - Scarico dei materiali-Demolizioni-Net tezza delle strade adiacenti ai cantieri "	99
" 129 - Responsabilità degli esecutori di opere "	100
" 130 - Rimozione delle recinzioni "	100

TITOLO QUARTO
DISPOSIZIONI PENALI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - Sorveglianza edilizia - Obbligo di osservanza
dei regolamenti - Sanzioni ed ammende

Art. 131 - Diritto di accesso ai cantieri	" 101
" 132 - Osservanza del Regolamento	" 101
" 133 - Sanzioni ed ammende	" 101

CAPO II - Disposizioni transitorie e finali

Art. 134 - Adeguamento al Regolamento delle costru zioni preesistenti	" 102
" 135 - Disposizioni transitorie	" 103
" 136 - Entrata in vigore del Regolamento	" 103