

Titolo I
Disposizioni Generali

CAPO I

Norme preliminari

Art. 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Art. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia (1)

CAPO II

Commissione edilizia

Art. 3

Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia dà parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a licenza di costruzione di cui all'art. 6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'articolo 17;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

Art. 4

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

LA COMMISSIONE EDILIZIA E' COMPOSTA:

- a) dal Sindaco o da un suo delegato scelto tra gli assessori in carica o tra i membri eletti dal Consiglio Comunale, che la presiede.
- b) dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale senza voto deliberativo.
- c) dall'Ufficiale Sanitario.
- d) da tre Consiglieri Comunali di cui uno della minoranza designati dal Consiglio.
- e) da un ingegnere o architetto, designato dal Consiglio Comunale.
- f) da un geometra o perito edile designato dal Consiglio Comunale.
- g) da tre esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia designati dal Consiglio Comunale.
- h) da un rappresentante della Pro Loco, o della Costituenda Azienda Autonoma di Soggiorno e Turismo.

I Commissari eletti di cui alle lettere d- e- f- g- h- durano in carica due anni; e non sono rieleggibili per il biennio successivo, e saranno considerati dimissionari o sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art. 5

Funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione si riunisce almeno due volte al mese, su convocazione del Sindaco almeno tre giorni prima dell'adunanza. Le adunanze sono valide quanto intervengono almeno la metà più uno dei commissari di cui alle lettere d) e) f) g) 4.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

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

I componenti della commissione edilizia non potranno presenziare allo esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. La osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designate dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.

Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia", completa dalla data e dal visto di un commissario delegato dal Presidente.

CAPO III

Licenza di costruzione

Art. 6

Opere soggette a licenza di costruzione

Le seguenti opere, permanenti semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a licenza di costruzione:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;
- b) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- c) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;
- d) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- e) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;
- f) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- g) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sulle spazie pubblico o privato.

- - 4 -

Articolo 7

Lavori eseguibili senza licenza

Non è richiesta licenza di costruzione per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico;

- a) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- b) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- c) spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici (2), e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.

Articolo 8

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di licenza di cui al precedente articolo 6.

Articolo 9

Domande di licenza

La domanda di licenza per eseguire lavori di cui al precedente articolo 6, redatta in carta da bollo, su apposito stampato fornito dal Comune, firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti (1);
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della licenza.

Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge (3) per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.

d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario della persona od ente al quale dovrà essere intestata la licenza di costruzione.

Art. 10

Documentazione a corredo delle domande-
Progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'articolo 6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

a) corografia in scala non inferiore a 1: 5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1: 1.000, estesa per un raggio di almeno m.40 ripartente 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, ~~ai estremi circostanti e le distanze rispetto ad essi,~~ gli estremi catastali degli immobili e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;

c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1: 500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio e rampe di accesso ai locali interrati;

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

- 0 -

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

Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il Progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21 x 29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di elementi decorativi o reclamistici, di monumenti dovranno illustrarne l'ambientamento di essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Per le Varianti non è necessaria la presentazione di tutti gli elaborati richiesti nell'art. 10, in quanto essi vengono esaminati in virtù da un progetto precedente ed in rapporto alla cubatura autorizzata ad eccezione degli elaborati costituenti la variante stessa.

Si ammette per le varianti di fabbricati già costruiti autorizzati con licenze edilizie precedenti una tolleranza del 10% in più di cubatura per le sole case di abitazione *nelle zone B.*

Art. 11

Istruttoria preliminare dei progetti.

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli Uffici Comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di licenza di costruzione sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data e dalla recezione del visto favorevole della sovrintendenza ai monumenti, ove richiesto, avrà inizio il termine di legge per il rilascio della licenza stessa.

Art. 12

Licenza di costruzione

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia e della Soprintendenza ai monumenti ove richiesto (4) dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge (5) e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non alla osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della licenza di costruzione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente visti.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato.

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di licenza di costruzione, nella licenza stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Copia della licenza di costruzione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti (5) e chiunque potrà prendere visione presso gli Uffici Comunali.

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

Articolo 13

Validità della licenza di costruzione

La licenza di costruzione è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia (1).

La Licenza di costruzione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto dall'art.9/d.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione della intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova licenza in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente revocata.

Restano salve ed efficaci le licenze edilizie rilasciate in data anteriore all'approvazione del presente regolamento, purché i lavori siano stati iniziati e non risultino dichiarati illegittimi a norma delle leggi vigenti.

Articolo 14

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della licenza di costruzione

La licenza di costruzione ha la durata di un anno, e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto una tantum il rinnovo della licenza che il Sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

La licenza di costruzione decade:

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

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

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

Le opere cui si riferisce la licenza debbono comunque essere ultimati entro tre anni dal loro inizio (18) mentre le opere cui si riferiscono le licenze in variante debbono essere ultimate entro tre anni a partire dalla approvazione ed adozione del presente regolamento.

Art. 15

DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (6) e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere licenze di costruzione in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

Art. 16

Responsabilità

Il proprietario titolare della licenza, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti (1), e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella licenza di costruzione.

CAPO IV

Autorizzazioni

Art. 17

Attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti (7);

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla Osta delle competenti autorità;
- 2) I cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;
- 3) i depositi su aree scoperte;
- 4) le occupazioni di suolo pubblico.

Art. 18

Lottizzazioni

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

Il progetto che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti e geometri nei limiti di legge iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;

b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1: 1.000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale, ^{con riferimento da un metro e quote planimetriche} del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

c) mappa della zona nel rapporto almeno 1: 5.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente con l'indicazione delle infrastrutture e

dei servizi esistenti o programmati;

d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1: 1.000 in dicante:

1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;

2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;

la delimitazione delle aree destinate allo sport ed al lo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;

3) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;

e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1: 500;

f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1: 500;

g) planimetria generale nel rapporto almeno 1: 1.000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;

h) una relazione generale dettagliata illustrante per tutto il piano di lottizzazione:

1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;

2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e 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,

ricolargi obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzione, illuminazione; sistemazione 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 d'intervento;

i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti (7) il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

Le autorizzazioni comunali di lottizzazione approvate ed operate cioè ove si è data inizio a costruzioni prima dell'entrata in vigore della legge 6/8/1967 N.705 restano valide ed efficaci e diventano operanti con la stipula dell'atto di cessione delle opere di urbanizzazione realizzate attraverso una delibera di Consiglio.

Per le aree residue ricadenti in tali lottizzazioni si precisa che gli indici di edificabilità ed i relativi limiti saranno conservati in base a quanto stabilisce il P. R.G.

CAPITOLO V

Esecuzione e controllo delle opere

Art. 19

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi ultimati.

della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Art. 20

Controllo sull'esecuzione dei lavori e
vigilanza delle costruzioni.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti (1) e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la licenza, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Sindaco attraverso disposizioni di servizio degli agenti o vigili urbani o funzionari.

A tal uopo la licenza e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti vigili o funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della licenza.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire operazione di controllo.

Art. 21

Ultimazione dei lavori
Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

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

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie (8) e nella licenza di costruzione, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

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

TITOLO II

Disciplina Urbanistica

CAPO UNICO

Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

Art. 22

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 23, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. 23

Definizioni degli indici e dei parametri

1. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamenti abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

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

2 3 4 5. ATTREZZATURE. Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

6. DESTINAZIONE D'USO. Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

7. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

8. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO. Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

9. INDICE DI COPERTURA. E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno delle superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

10. ALTEZZE. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti (9), ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 25%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

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

11. VOLUME. È quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione delle parti interrate e dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. È compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti (10), se coperto. I volumi tecnici non sono considerati volumi ai fini di eventuali calcoli.

12. NUMERO DI PIANI. Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi dell' seguente art. 26.

13.14. DISTACCO FRA GLI EDIFICI. È la distanza minima fra le proiezioni verticali, misurata nei punti di massima sporgenza.

È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

15.16. DISTACCO DAI CONFINI. È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

17. ACCESSORI. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

18. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $3/4$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25,00.

b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00.

c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.8,00 e la superficie del pavimento a $1/5$ di quella delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $1/8$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20,000 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00.

20. INDICE DI PIANTEGGIAMENTO. Indica il numero di piante d'alto fusto (m/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle assenze.

TITOLO III
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

Cap. I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 24

Campionature

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

Art. 25

Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Nelle nuove costruzioni o nelle modificazioni di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzati; con materiale a cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di ripristino, manutenzione e riaccuritura delle facciate e delle recinzioni.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in rela-

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti (11).

Articolo 26

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a m.5 fino all'altezza di m.2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m.2,20 *se la strada è privata di un'arteria di m.2,50 o di m.3,00*

I balconi o aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m.8,00 o a m.6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.2,20 dal piano di marciapiede, o a m.3,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. *Se il marciapiede è di larghezza superiore a quella dell'aggetto, l'altezza massima consentita è quella del marciapiede.*

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

I balconi totalmente chiusi (bow windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m.12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m.3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite si conteggia con superficie coperta.

Art. 27

Arredo Urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio a licenza da parte del Sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuocia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici e limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine, od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche tecnici necessari, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non attempino di essere stati autorizzati...

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

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

I proprietari dei fabbricati su cui apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quanto siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli, sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti (1).

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

Le tende e loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele, in frangia che scendano al di sotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti (1) della Soprintendenza ai monumenti.

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

CAPO II

Norme igieniche

Art. 28

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art.23/19 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art.23/19 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione di ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o translucidi, e per l'altezza del suolo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art.23/19 come "chiostrine" possono affacciarsi soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 29

Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 30

Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fognie perdenti. Nella richiesta di licenza di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 31

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un metro per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminati artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.

Art. 32

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 21 del presente regolamento ogni qual volta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti (2).

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolari e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza (2).

Si accettano le cucine economiche con cappa a filtro, sono vietati i forni per cottura alimenti con bocche all'aperto.

Le canne fumarie si possono ridurre a m. 300 di altezza, e muniti di depuratori.

Art. 33

Edifici e complessi produttivi

Gli edifici e complessi produttivi, in essi compresi gli alberghi, pensioni, villaggi, turistici etc. sono soggetti alle seguenti disposizioni:

Negli alberghi pensioni etc. la cubatura minima delle camere a un letto è fissata in metri cubi 24 e quella delle camere a due letti in metri cubi 42. La superficie minima sarà rispettivamente di metri quadrati 8 e metri quadrati 14. L'altezza utile interna sarà in base a quanto stabilito negli art. 35-36-37-38-39 del presente regolamento.

Per le camere a più letti la cubatura e la superficie minima sono quelle risultanti dalle misure stabilite per le camere a due letti aumentate, per ogni letto in più di un numero rispettivamente di metri cubi o quadrati pari alla differenza di cubatura o superficie tra le camere ad uno e quelle a due letti.

Nella cubatura della camera si può calcolare il corridoio di accesso alla camera, se non vi è porta di chiusura del cortidajo.

La consistenza ricettiva degli alberghi e delle pensioni è indicata nelle licenze di costruzione, nell'autorizzazione all'abitabilità nel provvedimento di classificazione e nella licenza di esercizio.

I pavimenti dovranno essere costruiti con materiale impermeabile; è tuttavia consentito l'uso di pavimenti di legno.

Per le camere da letto si cercherà di usufruire meglio che sia possibile delle esposizioni più areate e soleggiate e di disporle in modo che ne resti lontano tutto ciò che possa costituire fonte di insalubrità.

Salva l'osservanza della disposizione degli artt. 218 e 221 del T.U. leggi sanitarie, e di quelle contenute nel regolamento di igiene, le latrine in numero non inferiore ad una per piano o ad una per ogni venti persone, dovranno essere sempre a chiusura ermetica ed inoltre, e, nei luoghi dove esiste distruzione interna di acqua nelle case, dovranno essere a chiusura idraulica e con cassette di laggio nelle località, ove manchi la fognatura e circolazione continua, dovranno essere adottati, per la raccolta e lo smaltimento delle acque luride dell'albergo, quei sistemi di fognatura statica che garantiscono i locali dell'albergo da qualsiasi esalazione ed il sottosuolo da qualsiasi inquinamento.

I progetti da presentare al Sindaco dovranno sempre contenere una descrizione dettagliata ed illustrata degli impianti di raccolta e smaltimento delle acque luride predette.

Le latrine ed i bagni, se destinati ad uso comune di più camere, dovranno essere illuminate e ventilate con finestre all'esterno e dovranno avere le pareti rivestite fino a m. 1,60 di altezza di materiale lavabile ed impermeabile, preferibilmente di mattonelle smaltate, maiolicate, arrotondati.

Qualora le latrine ed i bagni sono annessi a singole camere, è consentita la illuminazione artificiale e l'aerazione forzata mediante idonea apparecchiatura meccanica.

Si può accedere al gabinetto anche direttamente dalla camera d'albergo. I gabinetti ed i corridoi d'ingresso alle camere possono avere una altezza minima utile di metri 2,40.

Gli alberghi dovranno essere forniti di congrui gabinetti da bagno in numero proporzionale all'importanza di essi, determinata dalla categoria ove trovansi classificati.

I camerini da bagno dovranno avere pavimenti impermeabili e pareti rivestite nel modo indicato. Le cucine, le dispense e le sale da pranzo dovranno essere ben ventilate ed avere luce diretta od indiretta attraverso pozzi di luce etc.

Gli alberghi che dispongono di un numero di letti superiore a cento dovranno prevedere ambienti appartati, in ragione di un ambiente ogni cento posti letto, rispondenti a speciali requisiti igienici con annessi servizi che debbano essere resi disponibili per l'eventuale ricovero temporaneo di infermi che, in base ad accertamenti siano ritenuti sospetti o riconosciuti affetti da malattie contagiose, fino al loro allontanamento.

Art. 34

Parcheggi

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

L'obbligo di dotare gli edifici accessibili dalle vie caruggiate di parcheggi è stabilito all'atto del rilascio della licenza di costruzione con una dichiarazione di vincolo permanente delle aree e locali destinati allo scopo. I parcheggi consentiti all'interno degli edifici per una superficie massima uguale alla metà di quella obbligatoria limitatamente alle zone A e B, nelle altre zone possono essere previsti solamente all'esterno degli edifici (18).

In casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone A e B la superficie da destinare a parcheggio

deve essere ridotta a metà rispetto a quella prescritta

Art. 35

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti (13).

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di collegamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

L'altezza utile interna non deve essere inferiore a

2,40.

14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Art. 36

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostante il fabbricato, possono essere adibiti ad uffici, night, sale da ballo, locali caratteristici, ristoranti, bar, negozi, generi alimentari depositi, saloni parrucchieri ecc. purchè con aereazione forzata, soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno m.2,45, salvo le maggiori altezze prescritte (13) per particolari d'uso.

Per le abitazioni l'altezza utile interna non potrà essere inferiore a m.2,70.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art.25.

Art. 37

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni od uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno cm.50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficio Sanitario, la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m.2,70, riducibile a m.2,40 per i corridoi, disimpegno in genere, bagni, gabinetti e ripostigli.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, locali pubblici ecc. devono altezza utile netta non inferiore a m.2,70 salvo diverse prescrizioni di norme igieniche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura, o a deposito motocicli o carrozzini, possono avere una altezza utile netta di metri 2,30. Per i night, sale da ballo, locali folcloristici, ristoranti, bar, negozi, generi alimentari, depositi, saloni parrucchieri, etc. con aereazione forzata l'altezza utile interna può avere riduzione non superiore al 15% su m.2,70.

Art. 38

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni od uffici, se l'altezza utile interna è di m.2,60 e l'altezza minima non inferiore a m.2,00; e se l'isolamento dell'apertura è realizzata con camera d'aria o con materiali isolanti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Art. 39

Piani sopraelevati oltre il piano terra

Devono avere una altezza utile interna non inferiore a metri 2,70.

Art. 40

Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a $\frac{1}{8}$ della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,80.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisca ad altezze superiori a m. 2,80; l'aumento di tale rapporto a $\frac{1}{6}$ consente di ridurre l'altezza interna da m. 2,80 a m. 2,60. Il rapporto tra pavimento o superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6,00 e superficie inferiore a m. 7,20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5,00 e i vani abitabili non inferiore a mq. 8,00.

Negli edifici destinati ad abitazione, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici delle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi. Dalle cucine si può accedere ai gabinetti senza opportuno antigabinetto. Ad ogni allacciamento di fabbricati al civico acquedotto va obbligata la valvola di chiusura.

Art. 41

Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti (14) per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10,00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie dell'.

Condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dallo
Ufficiale Sanitario o dai vigili del fuoco.

Art. 42

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dalla approvazione del presente regolamento, debbono essere appor-
tate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali
migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali
igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la
dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igie-
nico creato secondo le norme di cui ai precedenti artico-
li. L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai
sensi delle leggi vigenti (15) le unità di abitazione che
non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accet-
tabile.

CAPO III

Norme relative alle aree scoperte

Art. 43

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi
allo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e
quelle di pertinenza degli esistenti debbono essere man-
tenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igi-
ene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per
assicurare il rispetto di tali condizioni sotto commin-
atoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario
inadempiente.

Art. 44

Depositi su aree scoperte

Depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi
soltanto previa autorizzazione di cui all'art.17. L'au-
torizzazione specificherà le opere che dovranno essere
effettuate per assicurare l'igiene, il decoro la sicurezza pubbli-

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione di ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV

Norme di buona costruzione

Art. 45

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni (16) con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 46

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti (16).

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti fissando le modalità di lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione di ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPO V

Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

Art. 47

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica dal Sindaco, il quale può accordarla sentita la Commissione edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità. Il Sindaco sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e la occupazione di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale,

con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazione idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo III.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta 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. 48

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi (4) sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore, l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti avvenuti presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le ^{e tutte le} persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 49

Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è stata indicazione nella licenza di cui all'articolo 6/c.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

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

CAPO VI

Garanzia della pubblica incolumità

Art. 50

Segnalazione, recinzione, ed illuminazione della zona dei lavori.

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissata, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome, cognome del proprietario committente ed eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori e indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.
- 6) estremi d'autorizzazione comunale.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale lanterna provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del 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'esenzione dall'obbligo della recinzione quanto:

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

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m.2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicura riparo per lo spazio sottostante.

Art. 51

Ponti e scale di servizio

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

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

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 perali degli avvenuti causa.

Art. 52

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, materie di qualsiasi genere.

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

Il responsabile 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, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 53

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano prevenire dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 54

Rimozione delle recinzioni

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

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

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte le spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti (1).

TITOLO IV

Sanzioni e disposizioni transitorie

Art. 55

Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica (1).

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del sindaco comporta 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 ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

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

In ogni caso di inadempienza il sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini

professionali.

Art. 56

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 costruzione e la rimozione di strutture occupanti o restrigenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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

Art. 57

Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, secondo quanto prescritto dal precedente art. 14.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.