

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazione di C.C. n. 67 del 2/2/1973
Modificato con deliberazione di C.C. n. 63 dell' 11/7/2003

I N D I C E

CAPO I - LICENZA EDILIZIA

- Art. 1. Opere soggette a licenza edilizia
- Art. 2. Opere di competenza dello Stato o di altri Enti Pubblici
- Art. 3. Lavori urgenti e opere di manutenzione
- Art. 4. Autorizzazione del Sindaco per opere provvisorie e per collocazioni di cose asportabili
- Art. 5. Opere in edifici di particolare interesse o su aree soggette a vincolo paesistico
- Art. 6. Autorizzazioni speciali
- Art. 7. Opere esistenti difformi dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali
- Art. 8. Opere di urbanizzazione e diniego di licenza in aree non urbanizzate
- Art. 9. Condizioni generali per il rilascio della licenza edilizia
- Art. 10. Modalità per richiedere la licenza di costruzione
- Art. 11. Documenti a corredo della richiesta di licenza di costruzione
- Art. 12. Esame dei Progetti e comunicazione dell'esito
- Art. 13. Limiti di validità della licenza e diritti dei terzi
- Art. 14. Intestazione e scadenza della licenza edilizia
- Art. 15. Revoca e decadenza della licenza edilizia
- Art. 16. Responsabilità

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

- Art. 17. Composizione della Commissione Edilizia
- Art. 18. Attribuzioni della Commissione Edilizia
- Art. 19. Funzionamento della Commissione Edilizia

CAPO III - ESECUZIONE E CONTROLLO DEI LAVORI - OCCUPAZIONE - NUMERI CIVICI - SANZIONI

- Art. 20. Determinazione dei punti fissi e del sistema di smaltimento delle acque
- Art. 21. Esecuzione dei lavori
- Art. 22. Vigilanza sui lavori e sui fabbricati esistenti
- Art. 23. Licenza di occupazione e opposizione di numeri civici
- Art. 24. Contravvenzioni alle norme urbanistiche ed edilizie: rinvii
- Art. 25. Conseguenze finanziarie e fiscali delle infrazioni alle norme urbanistiche ed edilizie

CAPO IV - OPERE PROVVISORIALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art. 26. Misure di sicurezza per l'esecuzione delle opere
- Art. 27. Formazione dei cantieri
- Art. 28. Demolizioni, scavi, deposito e trasporto dei materiali
- Art. 29. Lavori durante il gelo

CAPO V - OCCUPAZIONE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO - RINVENIMENTI E SCOPERTE

- Art. 30. Occupazione temporanea del suolo pubblico
- Art. 31. Lavori nel pubblico sottosuolo
- Art. 32. Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico
- Art. 33. Demolizione e rimozione di opere che occupano abusivamente spazi pubblici
- Art. 34. Rinvenimenti e scoperte

CAPO VI - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 35. Azionamento e tipologia edilizia: rinvio generale

- 1. Azionamento generale*
- 2. Criteri edilizi delle zone edificabili*
- 3. Tipologia edilizia.*

Art. 36. Previsione di posti macchina

Art. 37. Densità edilizia e volume costruibile - Sottotetti abitabili

Art. 38. Misura delle distanze e delle altezze

Art. 39. Allineamenti, arretramenti e obblighi connessi

Art. 40. Distacchi

Art. 41. Altezza massima delle costruzioni

Art. 42. Cortili regolamentari

CAPO VII - LOTTIZZAZIONE E URBANIZZAZIONE DI AREE PRIVATE

Art. 43. Principi generali

Art. 44. Prescrizioni e documenti ai fini della autorizzazione dei piani di lottizzazione convenzionati

Art. 45. Contenuto della convenzione

Art. 46. Procedura e autorizzazione a lottizzare

Art. 47. Lotti irregolari o privi di accesso

Art. 48. Formazione e apertura al pubblico di strade private

Art. 49. Espropriazioni e pubblicazione di aree private a scopo di urbanizzazione

Art. 50. Distanze di rispetto lungo le strade esterne all'abitato

CAPO VIII - DISCIPLINA ESTETICA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 51. Decoro degli edifici

Art. 52. Intonacatura e tinteggiatura dei fabbricati

Art. 53. Manutenzione dei prospetti

Art. 54. Cinte

Art. 55. Affissi pubblicitari o per altro scopo

Art. 56. Chioschi e cabine balneari

Art. 57. Serramenti, tende a sporgere e aggetti di mostre

Art. 58. Elementi di costruzione in aggetto

Art. 59. Volumi tecnici

Art. 60. Servitù pubbliche per indicatori e altri apparecchi

CAPO IX - NORME IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 61. Obbligo di recingere le aree fabbricabili non ancora edificate

Art. 62. Salubrità del terreno per la costruzione

Art. 63. Murature

Art. 64. Sovraccarichi - Tetti e gronde

Art. 65. Scale

Art. 66. Isolamento termico e acustico e protezione dall'umidità

Art. 67. Deflusso delle acque pluviali

Art. 68. Acqua potabile

Art. 69. Impianti igienici interni e canalizzazioni interne

Art. 70. Scarichi di vapore e di gas

Art. 71. Fognoli di raccordo con la fognatura pubblica

Art. 72. Fosse di depurazione biologica e pozzi neri

Art. 73. Superficie ed altezza dei locali

Art. 74. Aereazione e illuminazione dei locali

Art. 75. Seminterrati, sotterranei e sottotetti abitabili

Art. 76. Gabinetti

Art. 77. Alloggi collettivi

- Art. 78. Locali ad uso commerciale e artigianale
- Art. 79. Depositi e magazzini
- Art. 80. Edifici industriali: rinvio
- Art. 81. Forni e camini industriali

CAPO X - FABBRICATI RURALI

- Art. 82. Norme generali
- Art. 83. Locali di abitazione nei fabbricati rurali
- Art. 84. Gabinetti, acqua potabile e scarichi nei fabbricati rurali
- Art. 85. Edifici per il ricovero degli animali
- Art. 86. Letamai

CAPO XI - NORME ANTINCENDIO

- Art. 87. Rinvio generale
- Art. 88. Norme antincendio relative a condotte, fonti e impianti di calore - Costruzioni in legno
- Art. 89. Installazione di bombole
- Art. 90. Norme antincendio per edifici speciali
- Art. 91. Impianti interni di spegnimento

CAPO XII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 92. Edifici pericolosi per la pubblica incolumità
- Art. 93. Abitazioni antigieniche
- Art. 94. Adeguamento degli edifici non regolamentari
- Art. 95. Disposizioni transitorie
- Art. 96. Entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio
- Art. 97. Abrogazione di precedenti disposizioni comunali in materia
- Art. 98. Facoltà di deroga
- Art. 99. Inquinamento atmosferico

CAPO XIII - COMMERCIO

- Art. 100. Edifici adibiti al commercio - Parcheggi

ALLEGATO

- Tabella principali norme edificatorie

CAPO I LICENZA EDILIZIA

Art. 1. Opere soggette a licenza edilizia

In tutto il territorio comunale, chiunque intende eseguire nuove costruzioni, ampliare, demolire e modificare quelle esistenti nelle parti che ne interessano la struttura o l'aspetto, ovvero procedere all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al Comune.

Art. 2. Opere di competenza dello Stato o di altri Enti Pubblici

Fatta eccezione per le opere destinate alla difesa nazionale, qualora lo Stato o altro Ente Pubblico intendano effettuare taluna delle opere indicate nell'articolo precedente su aree demaniali o non demaniali del territorio comunale, l'amministrazione pubblica competente dovrà previamente accertarne la conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti nel Comune, interpellarne il Sindaco, il quale sentirà in proposito la Commissione Edilizia ed il Consiglio Comunale. Il parere della Commissione Edilizia deve essere previamente sentito anche per le opere che intenda effettuare l'Amministrazione Comunale.

Art. 3. Lavori urgenti e opere di manutenzione

Potranno essere iniziate senza preventiva licenza edilizia i lavori di assoluta urgenza, richiesti da immediato pericolo o da improvvise ragioni igieniche; resta però fermo l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di inoltrare sollecitamente la richiesta di licenza. La licenza edilizia non è necessaria per i lavori di ordinaria manutenzione e per i lavori di straordinaria manutenzione che non alterino la struttura o l'aspetto della costruzione esistente oppure che siano diretti a ripristinarli senza modifiche.

Art. 4. Autorizzazione del Sindaco per opere provvisorie e per collocazioni di cose asportabili

Ferme restando le norme vigenti sull'occupazione di aree e spazi pubblici e le disposizioni dei successivi articoli da 30 a 34 e da 55 a 57, per collocare su aree pubbliche opere di carattere provvisorio e asportabili, come chioschi di vendita e pubblicitari, attrezzature ricreative, cabine per bagni e simili, deve essere previamente ottenuta l'autorizzazione del Sindaco, il quale di volta in volta stabilisce il termine entro cui l'opera deve essere rimossa; il termine stesso può essere abbreviato o prorogato con motivato provvedimento.

Chiunque intenda collocare per un breve periodo di tempo: iscrizioni, insegne, stemmi, mostre, vetrine, verande, tabelle, oggetti luminosi, cartelloni e ogni altro affisso a scopo pubblicitario o per altro scopo, in modo visibile da vie e spazi pubblici, oppure intenda apporre tende e simili, aggettanti sullo spazio pubblico, deve previamente ottenere l'autorizzazione del Sindaco, il quale in seguito, con motivato provvedimento, può disporre l'asportazione.

In ambedue le ipotesi il Sindaco, prima di emettere il provvedimento, può richiedere il parere della Commissione Edilizia; nei casi contemplati dalle norme di tutela paesaggistica e storico-artistica, il provvedimento del Sindaco deve essere preceduto da regolare nullaosta della Soprintendenza ai Monumenti.

I progetti di chioschi, verande, vetrine e mostre devono essere sempre sottoposti al parere della Commissione Edilizia.

Art. 5. Opere in edifici di particolare interesse o su aree soggette a vincolo paesistico

Per le opere da eseguire in zone sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali oppure in edifici o in ambienti soggetti al vincolo per la tutela delle cose di interesse storico, le domande al Sindaco dovranno essere corredate anche del nullaosta da parte della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia od altri Enti od Organi competenti.

Per le opere da eseguire in zone limitrofe agli ambienti soggetti al vincolo paesistico e non sottoposte al vincolo stesso, l'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenga opportuno, potrà effettuare alla Soprintendenza, la segnalazione che riterrà opportuno, sottoponendo, eventualmente all'esame della Soprintendenza stessa anche la copia del progetto, comunicando al tempo stesso il termine entro il quale le eventuali osservazioni in riscontro dovranno pervenire affinché il Comune, tenuto all'osservanza dell'Art. 31 6° comma della Legge 17/8/1942 n. 1150, possa prenderle in considerazione e comunicare le determinazioni al Sindaco, mediante notificazione al richiedente entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti, come previsto dall'Art. 31 6° comma della Legge 17/8/1942 n. 1150, modificata dall'Art. 10 della Legge 7/8/1967 n. 765.

Art. 6. Autorizzazioni speciali

Tutti i progetti di nuove costruzioni o di radicali trasformazioni di edifici, qualunque ne sia la destinazione, devono essere sottoposte alla approvazione del Comando Vigili del Fuoco, secondo le norme di legge e le disposizioni ministeriali vigenti.

Delle opere in conglomerato cementizio semplice, armato o precompresso, dev'essere fatta preventiva calcolazione e deposito della stessa, assieme ai necessari disegni, al Genio Civile a norma della legge 5/11/1971 n. 1068. Così pure dicasi per le strutture portanti in ferro.

Devono pure riportare la preventiva autorizzazione dell'Autorità competente gli edifici che sorgeranno a margine di autostrade, strade statali, strade provinciali e rilevati ferroviari, nonché gli allacciamenti di strade private alle strade statali o provinciali.

Art. 7. Opere esistenti difformi dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali

Negli immobili esistenti, che non rispondono alle regole di edificabilità disposte dagli strumenti urbanistici ed edilizi in vigore, è vietato eseguire lavori per i quali sia prescritta la licenza ai sensi del precedente Art. 1, a meno che non si vogliano adeguare gli immobili stessi alle prescrizioni vigenti.

I fabbricati per qualsiasi causa demoliti potranno essere ricostruiti solo in conformità alle disposizioni in vigore, fermo restando quanto stabilito in via eccezionale per il centro storico.

Art. 8. Opere di urbanizzazione e diniego di licenza in aree non urbanizzate

Sono opere di "urbanizzazione primaria":

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e parcheggio;
- le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione di energia elettrica ed eventualmente del gas e la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato in prossimità e al servizio delle abitazioni.

Sono opere di "urbanizzazione secondaria":

- i parchi di quartiere, il verde per attrezzature sportive o balneari o turistiche e le altre aree verdi riservate a particolari impianti;
- le opere indispensabili alla vita della comunità, quali i centri sociali, i centri scolastici, i centri religiosi, i centri amministrativi, gli ambulatori, i mercati e simili.

Nelle zone di completamento o di espansione di quartieri e di centri abitati del Comune, previste dallo strumento urbanistico vigente, non sarà concessa la licenza edilizia su aree non ancora dotate delle opere di urbanizzazione primaria essenziali, soprattutto sotto il profilo igienico e viario, a meno che il richiedente non si impegni ad attuarle a sue spese prima o contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza oppure non paghi al Comune una somma commisurata al costo presumibile delle opere stesse, da versarsi su libretto di risparmio fruttifero, vincolato alla loro realizzazione.

Per l'autorizzazione dei piani di lottizzazione e per le convenzioni circa l'urbanizzazione di aree private dispongono i successivi articoli da 43 a 50.

Ai fini del presente regolamento e delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici in vigore, sono da intendersi "centri abitati" quelli previsti dagli strumenti stessi.

Art. 9. Condizioni generali per il rilascio della licenza edilizia

La fabbricazione può essere consentita soltanto se il progetto esibito è conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico in vigore all'atto della richiesta di licenza edilizia.

Nel caso di aree isolate entro zone già in massima parte costruite o comunque non lottizzabili, è sufficiente produrre, in sostituzione del piano di lottizzazione, la planimetria quotata riflettente l'esatta situazione della zona limitrofa.

Per l'uso edilizio di aree non accessibili da spazi pubblici dovrà prima ottenersi l'approvazione di un conveniente accesso da spazio pubblico o da strada privata aperta al pubblico, presentando, ove richiesto, il relativo piano di lottizzazione.

L'Amministrazione si riserva, ai fini di una decorosa e conveniente distribuzione delle masse edilizie entro le varie zone, di controllare l'ingombro del costruendo edificio mediante approntamento di incastellature a spese del richiedente.

Art. 10. Modalità per richiedere la licenza di costruzione

La richiesta della licenza dev'essere redatta su modulo debitamente bollato e predisposto dall'Autorità Comunale. Il richiedente ha l'obbligo di rispondere a tutte le domande del questionario, il cui modello è approvato dal Consiglio Comunale.

La domanda ed ogni documento del progetto debbono essere firmati dal committente dell'opera, dal

progettista, dal direttore dei lavori e dall'esecutore dei lavori.

Il committente deve dichiarare nella domanda la proprietà dell'immobile sul quale l'opera deve essere eseguita. Se egli non è proprietario, la domanda deve essere fatta in concorso o con l'assenso scritto del proprietario o del suo legale rappresentante.

Il progettista e il direttore dei lavori devono essere professionisti iscritti ai rispettivi albi professionali nell'ambito delle competenze attribuite a ciascuna professione delle disposizioni legislative in materia.

La designazione dell'esecutore dei lavori può essere fatta anche successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori. In ogni caso, sinché manca la firma dell'esecutore, al committente e al direttore dei lavori spettano anche le responsabilità proprie e dell'esecutore stesso. Per le comunicazioni inerenti al progetto il committente e l'esecutore dei lavori devono indicare la loro residenza o il loro domicilio, che possono eleggere anche presso il progettista o il direttore dei lavori.

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

La domanda di licenza dev'essere accompagnata dai seguenti documenti, ciascuno in tre copie e, nei casi di successivo invio alla Soprintendenza, in cinque copie:

- a. una planimetria d'insieme in scala 1:2000, desunta dalla mappa catastale, contenente le strade, i fabbricati esistenti e da eseguire, l'orientamento e i mappali della proprietà interessata; tale planimetria va inserita nell'eventuale piano di lottizzazione o piano planovolumetrico della zona precedentemente approvato;
- b. una planimetria quotata in scala non inferiore ad 1:500 dell'area interessata, corredata dal calcolo del volume edilizio ammesso e richiesto e dal rapporto di copertura, nonché da tutto quanto valga a far conoscere i rapporti planimetrici ed altimetrici della erigenda costruzione con gli immobili confinanti; essa dovrà inoltre contenere la dimostrazione che gli eventuali cortili sono regolamentari e che tutte le prescrizioni sui tipi edilizi di zona sono osservate; nella planimetria infine dovrà essere esattamente indicato l'allineamento stradale;
- c. le piante quotate di tutti i piani non identici tra di loro in scala 1:100 con la destinazione dei singoli ambienti;
- d. tutte le facciate esterne e interne dell'edificio in scala 1:100 con l'indicazione dei materiali e colore da impiegare;
- e. almeno una sezione quotata sulla linea più interessante dell'edificio e sulla linea degli eventuali cortili;
- f. il tipo dimostrativo, in scala 1:100 della fognatura domestica e dello scarico delle acque pluviali in relazione alla fognatura pubblica, nonché la localizzazione del deposito delle immondizie;
- g. nulla-osta rilasciato dalla Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia, qualora l'area sia soggetta a vincolo paesistico;
- h. eventuali disegni di particolari in scala 1:20 con l'indicazione dei materiali e colori da impiegare.

Le sezioni dovranno essere quotate.

I disegni devono inoltre indicare le forme e dimensioni dell'eventuale sottotetto abitabile, nonché i camini e gli abbaini.

Per i lavori non di nuova costruzione, che siano di piccola entità, i documenti tecnici da allegare alla domanda possono essere ridotti e semplificati, purché rappresentino con sufficiente chiarezza ciò che si intende eseguire.

In un secondo tempo, fermo restando quanto disposto dal comma terzo dell'articolo successivo, possono essere richiesti dati e schizzi di particolari sulla erigenda costruzione e su quelle contigue, saggi di coloritura delle facciate e quant'altro fosse necessario od opportuno per un adeguato giudizio sulla nuova opera e sulla sua ubicazione.

Alla domanda di licenza di nuove costruzioni o ricostruzioni dovrà essere allegato uno schema di atto impegnativo da registrarsi in atti pubblici per il vincolo totale o parziale dell'area utilizzata ai

fini del computo volumetrico (impegnativa volumetrica).
La registrazione di tale atto avverrà su richiesta del Comune.

Art. 12. Esame dei Progetti e comunicazione dell'esito

La licenza edilizia viene rilasciata dal Sindaco con atto scritto e deve essere notificata all'interessato entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco, come previsto dall'Art. 31 comma 6° della Legge 17/8/1942 n. 1150, modificato dall'Art. 10 della legge 7/8/1967 n. 765.

La domanda corredata dai documenti indicati nelle lettere da a) ad h) del primo comma dell'articolo precedente, dovrà essere sottoposta all'esame della Commissione Edilizia.

Ove il Sindaco richieda documenti aggiuntivi che siano di importanza determinante ai fini del giudizio, il detto termine decorre dalla data del protocollo di arrivo dei nuovi documenti.

La richiesta del Sindaco con tale effetto sul termine potrà avvenire una sola volta.

Se il Sindaco non si pronuncia sulla domanda di licenza di costruzione nel termine stabilito, l'interessato può ricorrere contro il silenzio-rifiuto entro i termini legati, decorrenti dal giorno successivo. Indipendentemente dal ricorso o dal suo esito, il Sindaco conserva il potere di determinarsi sulla domanda di licenza anche dopo la scadenza del termine.

Il rilascio della licenza può essere condizionato alla osservanza di determinate modalità, prescrizioni o modifiche al progetto presentato oppure a un particolare ordine di esecuzione dei lavori.

La licenza di costruzione dovrà contenere:

- gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere;
- l'eventuale indicazione del periodo di tempo entro il quale i lavori non possono essere iniziati o devono essere sospesi;
- altre eventuali precisazioni.

Dell'avvenuto rilascio della licenza viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio di un estratto con i dati essenziali della stessa per almeno quindici giorni consecutivi a partire dal primo giorno festivo successivo alla data del rilascio.

Chiunque in qualunque tempo può prendere visione presso gli uffici comunali della licenza rilasciata e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio stesso, in quanto sia in contrasto con le vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie generali o comunali.

La licenza di costruzione e la copia bollata e vidimata del progetto da eseguire, restituite dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.

Art. 13. Limiti di validità della licenza e diritti dei terzi

La licenza edilizia costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere da eseguire alle norme in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera pertanto il committente, il proprietario, il direttore e l'esecutore dei lavori dall'attenersi a dette norme sotto la loro personale responsabilità.

In ogni caso restano sempre salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Salvo comprovati casi di urgenza, durante il corso dei lavori, nessuna variazione o aggiunta potrà essere apportata al progetto approvato, senza che per essa sia stata previamente ottenuta specifica licenza del Sindaco.

Art. 14. Intestazione e scadenza della licenza edilizia

La licenza di costruzione è strettamente personale; essa pertanto si intende valida per il solo richiedente, al quale viene intestata.

Chi eventualmente acquisti il diritto di subentrare al richiedente, ha l'obbligo di domandare immediatamente al Sindaco il cambio di intestazione della licenza, dimostrando la legittimità della sua richiesta.

La licenza ha la validità di un anno dalla data di emissione e non è prorogabile. Le opere non

iniziate entro questo termine e quelle iniziate, ma sospese per un anno, non potranno essere iniziate o continuate, se non avranno ottenuto il rinnovo della licenza o una nuova licenza, nel caso che quella scaduta non risponda più alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Ai fini del presente articolo e del successivo i soli lavori di scavo, sbancamento e rimozione del terreno non costituiscono inizio dell'opera.

Art. 15. Revoca e decadenza della licenza edilizia

La licenza può essere revocata:

- quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
- quando non siano state osservate le condizioni e modalità esecutive inserite nell'atto di autorizzazione;
- quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
- quando, non preesistendo opere di urbanizzazione, il richiedente non osservi l'impegno di eseguirle prima o contemporaneamente alla costruzione.

La ordinanza di revoca deve contenere:

- a. la contestazione del fatto;
- b. la comunicazione della revoca;
- c. l'ordine di sospensione dei lavori;
- d. le sanzioni eventualmente prese a carico dell'interessato.

Quando il titolare avrà ottemperato a quanto gli sarà stato ordinato dal Sindaco nella ordinanza di revoca, potrà essergli concesso il rinnovo della licenza.

L'entrata in vigore delle nuove previsioni urbanistiche del territorio del Comune comporta la scadenza della licenza in contrasto con esse, salvo che i lavori siano stati iniziati.

Art. 16. Responsabilità

In ordine alle sanzioni amministrative e penali contemplate dalle vigenti disposizioni i committenti, i direttori e gli esecutori di opere edilizie da realizzare nel territorio comunale sono, per quanto di loro competenza, responsabili dell'osservanza delle prescrizioni urbanistiche, delle norme del presente regolamento e delle condizioni e modalità esecutive stabilite nella licenza edilizia.

I committenti e i progettisti sono responsabili per dichiarazioni false espresse in progetto.

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della licenza deve depositare in Comune la dichiarazione del direttore dei lavori e della ditta costruttrice con cui essi accettano l'incarico loro affidato.

Le eventuali sostituzioni del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore dei lavori stessi, devono essere immediatamente comunicate all'Amministrazione Comunale.

CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 17. Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si compone dei seguenti membri:

a) membri di diritto:

- il Sindaco o un Assessore o un Consigliere comunale o un cittadino in possesso di comprovata competenza in materia urbanistico-edilizia da lui delegato che la presiede;
- l'Assessore all'urbanistica ed all'edilizia privata;
- l'Ufficiale Sanitario (ora Medico Igienista dell'ASL);
- il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- un rappresentante dell'Ente Provinciale per il turismo, dallo stesso nominato (ora Azienda di Promozione Turistica);
- il Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo rappresentante;

b) membri elettivi:

- un architetto;
- un ingegnere;
- un geometra o perito edile;
- due membri scelti fra i cittadini residenti nel Comune;
- un rappresentante dei costruttori edili iscritto al relativo Collegio;
- un esperto in materia di abolizione barriere architettoniche;
- due esperti in materia di tutela paesaggistica-ambientale;

L'Ufficiale Sanitario, il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale e il rappresentante del Comandante dei Vigili del Fuoco hanno solo voto consultivo.

Dei membri elettivi almeno due devono essere stati designati dall'opposizione.

I membri durano in carica per lo stesso tempo del Consiglio comunale e la durata del mandato si intende protratta fino alla nomina dei nuovi membri.

Devono ritenersi decaduti i membri che non partecipano a più di tre sedute consecutive senza giustificato motivo; la dichiarazione di decadenza è deliberata dal Consiglio Comunale su proposta del Sindaco.

I membri che per qualunque motivo decadono dalla Commissione sono sostituiti con le stesse modalità di nomina e di scadenza con le modalità di nomina e di scadenza.

Art. 18. Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia deve essere consultata ed esprimere il proprio parere, nell'ambito delle norme di legge e di regolamento, su tutti i progetti di opere che sono soggetti a licenza ai sensi dell'art. 1 e su quelli di cui all'art. 2 e al comma 4 dell'art. 4 del presente regolamento.

Il Sindaco con pertinente motivazione può richiedere alla Commissione il riesame di un progetto sul quale essa si sia già pronunciata.

Inoltre il Sindaco deve richiedere il parere della Commissione:

- a. su progetti di piani di lottizzazione e relative convenzioni e su progetti di piani particolareggiati;
- b. sull'interpretazione e sull'adattamento alla situazione di fatto delle prescrizioni contenute nello strumento urbanistico vigente, nei piani di lottizzazione e nei piani particolareggiati, nonché su proposte eventuali di modifiche o integrazioni delle medesime;
- c. sull'interpretazione e sull'esecuzione, nonché su proposte eventuali di modifiche o integrazioni del presente regolamento;
- d. su opere e lavori di cui al presente art. 4 e in generale su ogni questione di natura edilizia e urbanistica.

Il giudizio della Commissione riflette l'osservanza delle disposizioni di legge e di regolamento, il valore estetico e il decoro dei progetti presentati e l'adattabilità delle opere nell'ambiente in cui si inserisce, rispettando tuttavia la libertà di scelta dello stile da parte degli autori. Il parere della Commissione non è vincolante per il Sindaco, al quale spetta ogni determinazione interlocutoria o definitiva sulla concessione della licenza.

Se la determinazione del Sindaco è difforme dal parere della Commissione, nei casi in cui tale parere è obbligatorio, essa deve essere motivata.

La Commissione può rinviare il progetto in esame, prescrivendo modifiche o integrazioni nel caso che esso riveli deficienza di studio.

Art. 19. Funzionamento della Commissione Edilizia

I progetti per i quali il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio devono venire al suo esame corredati da una relazione dell'Ufficio Tecnico e da altra relazione dell'Ufficio Sanitario.

Il Capo dell'Ufficio Tecnico funziona da Segretario. Egli riferisce sull'argomento in esame e redige i verbali delle adunanze, che devono essere firmati da lui e dal Presidente e approvati dalla Commissione.

Per le sedute alle quali il Capo dell'Ufficio Tecnico non può partecipare, sarà da lui delegato a sostituirlo di volta in volta altro tecnico dell'Ufficio.

Le sedute della Commissione sono valide con la presenza della maggioranza dei membri, dei quali almeno tre degli elettivi. Le decisioni sono prese a maggioranza dei presenti. In caso di parità dei voti è determinante il voto del Presidente.

I membri comunque interessati all'argomento in discussione devono denunciare preliminarmente tale loro condizione ed assentarsi dalla seduta durante l'intera trattazione di esso; dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

La Commissione si riunisce in seduta ordinaria due volte al mese in giorni fissi e in seduta straordinaria ogni volta che il Sindaco lo crede opportuno oppure su richiesta scritta di almeno cinque membri.

Gli argomenti per i quali il parere della Commissione è obbligatorio devono essere sottoposti all'esame della Commissione rigorosamente nell'ordine cronologico di presentazione al protocollo della domanda di licenza.

Quando si debbono trattare argomenti o questioni di particolare importanza o che richiedano una speciale competenza, la Commissione a maggioranza può far intervenire alla discussione uno o più esperti, i quali non hanno diritto di voto. I loro interventi devono essere verbalizzati.

Su richiesta del progettista la Commissione può incaricare taluno dei suoi membri a conferire con lui per chiarimenti.

CAPO III

ESECUZIONE E CONTROLLO DEI LAVORI - OCCUPAZIONE - NUMERI CIVICI - SANZIONI

Art. 20. Determinazione dei punti fissi e del sistema di smaltimento delle acque

Almeno cinque giorni prima dell'inizio dei lavori il committente deve comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la data dell'inizio stesso.

Entro quindici giorni dalla data della comunicazione gli incaricati municipali dovranno procedere sul posto al controllo dei punti fissi di allineamento e di quota rispetto ad una quota invariabile (ad esecuzione strada) e delle prescrizioni per lo smaltimento delle acque, per le quali operazioni il committente e l'esecutore dei lavori sono tenuti a fornire il personale e gli attrezzi occorrenti e a prestarsi ad ogni necessaria ed opportuna richiesta degli incaricati, sostenendo le spese relative. Delle operazioni e prescrizioni predette deve essere redatto apposito verbale in duplice esemplare.

Art. 21. Esecuzione dei lavori

È severamente vietato dare inizio ai lavori prima di avere ottenuto la licenza edilizia.

I lavori dovranno essere eseguiti, sotto la personale e solidale responsabilità del direttore dei lavori e dell'assuntore dell'opera, secondo le buone regole d'arte in conformità alle norme di legge e di regolamento, al progetto approvato ed alle prescrizioni della licenza edilizia, in modo da arrecare il minimo disturbo ai cittadini, da garantire l'incolumità pubblica e quella degli operai e da ottenere una costruzione solida, igienica, decorosa e atta alla sua destinazione.

È fatto obbligo di comunicare al Sindaco l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere per iscritto la licenza di occupazione, previo versamento dell'eventuale tassa di concessione governativa.

Nell'ipotesi di interruzione dei lavori, dovranno essere eseguite le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite; trascorso un mese dalla cessazione di provate cause di forza maggiore della interruzione, il Sindaco potrà far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata.

In caso di inadempienza alla disposizione del comma precedente il Sindaco potrà provvedere con ordinanza contingibile e urgente, qualora ricorrano i requisiti e i presupposti di cui alle norme relative disposte nel T.U. della legge comunale e provinciale e a spese dell'interessato.

Art. 22. Vigilanza sui lavori e sui fabbricati esistenti

È nei poteri del Sindaco di controllare i lavori e le costruzioni in qualunque fase e condizioni si svolgano e con ogni mezzo da lui ritenuto idoneo.

I funzionari e gli agenti dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficio igienico-sanitario e della Vigilanza

Urbana devono accertare che chiunque esegue lavori contemplati dal presente regolamento, sia in possesso della relativa autorizzazione del Sindaco.

Allo scopo di vigilare sui lavori in corso, per assicurare l'esecuzione in conformità delle disposizioni di legge e di regolamento, alle prescrizioni della licenza e al progetto approvato, i funzionari ed agenti comunali possono accedere ovunque e in qualunque momento si eseguano i lavori e a loro richiesta dovranno essere esibiti il documento di licenza e i documenti tecnici ed essere forniti i chiarimenti necessari per una completa visione sulla condotta dei lavori stessi. È obbligatorio munire il cantiere di un cartello affisso alla pubblica vista, che indichi con chiarezza i nomi del committente, del progettista, del direttore, dell'assuntore dei lavori e del calcolatore dei cementi armati, nonché gli estremi della licenza edilizia.

Oltreché nei casi previsti dalle norme igienico-sanitarie, il Sindaco può far procedere ad ispezioni nei fabbricati, impianti e costruzioni esistenti, anche se in essi non si eseguono lavori, ogni qualvolta ne appaia l'opportunità per ragioni di pubblico interesse e ingiungere i provvedimenti del caso.

Art. 23. Licenza di occupazione e apposizione di numeri civici

A norma delle vigenti leggi sanitarie nessun edificio nuovo o trasformato può essere occupato senza preventivo rilascio della licenza di occupazione (certificato di abitabilità o di agibilità).

Tale licenza è rilasciata dal Sindaco su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico, quando concorrano le condizioni di legge previste per il rilascio stesso, quando risulti ottemperato a quanto prescritto dalle disposizioni vigenti per la prevenzione degli incendi e per la vigilanza dell'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio e quando risulti che l'esecuzione delle opere è stata conforme alle disposizioni di legge, di regolamento e di licenza ed al progetto approvato, nonché alle eventuali varianti autorizzate.

La licenza di occupazione è rilasciata su richiesta dell'interessato entro il termine di giorni sessanta dalla presentazione di essa; il suo diniego eventuale dovrà essere motivato e comunicato entro il medesimo termine.

In caso di arbitraria occupazione di un edificio nuovo o trasformato, il Sindaco può ordinare lo sgombero.

Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico e fa apporre l'indicatore del numero assegnato a spese dell'interessato.

Il numero civico viene collocato di norma in fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda la porta; ad un'altezza variabile da mt. 2,50 a mt. 3,50.

Il proprietario riceve in consegna l'indicatore, che deve conservare visibile nel posto ove fu collocato.

Il Sindaco può concedere al proprietario l'applicazione a sue spese di un indicatore di tipo diverso da quello in uso nel Comune, previo accertamento della sua opportunità, convenienza e leggibilità. In caso di demolizione di fabbricati che non devono più essere ricostruiti o di soppressione di porte esterne d'accesso, il proprietario deve notificare al Comune il numero o i numeri civici da abolire e consegnare i corrispondenti indicatori.

Art. 24. Contravvenzioni alle norme urbanistiche ed edilizie: rinvii

Gli agenti del Comune devono accertare e contestare ai responsabili le contravvenzioni alle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti, ivi compresi i piani di zona per l'edilizia economico-popolare e i piani di lottizzazione autorizzati, nonché alle norme di legge e del presente regolamento; il relativo verbale deve essere immediatamente trasmesso al Sindaco, il quale può disporre che l'Ufficio Tecnico compili una dettagliata relazione.

I provvedimenti amministrativi di demolizione o di sospensione dei lavori nelle diverse ipotesi di opere abusive, sono emessi dal Sindaco o, in sua sostituzione, dal Provveditore regionale alle opere pubbliche secondo le norme sanzionatorie della legge urbanistica, senza pregiudizio delle procedure e delle sanzioni penali di competenza dell'Autorità Giudiziaria.

Se le infrazioni riguardano norme igieniche, si applicano le sanzioni previste dalle leggi sanitarie.

Restano salvi ed impregiudicati in ogni caso i diritti dei terzi, nonché i poteri del Sindaco in materia

di ordinanza contingibile e urgente.

Per le infrazioni a norma del presente regolamento, che non rientrino nelle ipotesi contemplate dalle norme della vigente legislazione urbanistico-edilizia o sanitaria, si applicano le sanzioni previste dal T.U. della legge comunale e provinciale per la violazione dei regolamenti comunali in generale.

I provvedimenti del Sindaco di sospensione dei lavori o demolizione delle opere abusive, sono notificati al titolare della licenza o, in mancanza, al proprietario dell'immobile, nonché al direttore e all'assuntore dei lavori e sono resi noti al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, come disposto per la pubblicazione delle licenze edilizie.

Art. 25. Conseguenze finanziarie e fiscali delle infrazioni alle norme urbanistiche ed edilizie

Le spese delle esecuzioni d'ufficio nei casi previsti dalla legge urbanistica sono rimosse secondo le norme stabilite dal T.U. della legge comunale e provinciale in materia di provvedimenti contingibili e urgenti. Al pagamento di esse sono obbligati in solido il committente, il titolare dell'impresa che ha eseguito i lavori e il direttore dei lavori, che non abbia contestato ad essi e comunicato al Comune l'abusività o l'irregolarità delle opere.

Nel caso di infrazione prevista dall'Art. 41 comma primo, lettera a) della legge urbanistica, il Sindaco può sostituire la denuncia all'Autorità Giudiziaria con l'applicazione di una obiezione in via amministrativa ai sensi degli articoli 107 e seguenti del T.U. della legge comunale e provinciale in quanto applicabili; il relativo provvedimento è pubblicato all'albo pretorio per almeno 8 giorni. Qualora non sia possibile procedere alla modifica o alla restituzione in pristino oppure alla demolizione delle opere eseguite senza licenza o in contrasto con questa, il Sindaco applica in via amministrativa la sanzione pecuniaria prevista dall'Art. 41 della legge; il provento riscosso dal Comune è destinato al finanziamento di opere di urbanizzazione.

Nell'ipotesi che l'opera abusiva arrechi danno alla proprietà pubblica comunale e il danno stesso non sia altrimenti riparabile, il contravventore, senza pregiudizio di ogni altra sanzione, pagherà al Comune a titolo di indennizzo una somma determinata dall'Ufficio Tecnico con perizia giurata.

Il Sindaco segnala all'intendenza di Finanza competente nel termine e nelle ipotesi previste dalla legge urbanistica le infrazioni per le quali la legge stessa stabilisce sanzioni fiscali.

CAPO IV

OPERE PROVVISORIALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 26. Misure di sicurezza per l'esecuzione delle opere

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere ai fini della pubblica incolumità, nonché dell'osservanza delle prescrizioni e disposizioni dettate dai regolamenti e dalle leggi vigenti in materia.

Il Sindaco potrà ordinare che vengano prese le necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico per l'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o spazi di uso collettivo.

Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere e, in corrispondenza degli spigoli, per una lunghezza di mt. 2,00 da questi.

In ogni angolo dovrà inoltre essere posta una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa a cura e spese del proprietario secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale.

Tali lanterne dovranno avere dimensioni appropriate ed essere collocate in modo da rendere facilmente visibile il recinto o il riparo su cui sono collocate.

Avranno inoltre luci di color rosso se il transito è interrotto, altrimenti di color verde.

Per i cantieri che si aprono lungo le vie o le piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

Lungo gli spazi ad uso pubblico i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiale.

L'assuntore ed il direttore dei lavori sono responsabili circa l'idoneità dei mezzi di prevenzione e sicurezza posti in essere.

Il Sindaco può controllare l'osservanza delle norme contemplate nel presente articolo ed imporre

eventualmente maggiori cautele.

Art. 27. Formazione dei cantieri

Quando debba procedersi a riparazione o alla costruzione di un edificio prospiciente una via o altro spazio pubblico, occorre recingere la zona dove dovrà svolgersi il lavoro mediante assito o materiale similare sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza; allo scopo si dovrà chiedere regolare autorizzazione all'Autorità Comunale, che dovrà contenere, tra l'altro, l'indicazione

- del suolo pubblico che dovrà essere recintato ai sensi del successivo articolo 30;
- dell'altezza della recinzione;
- del periodo massimo di validità dell'autorizzazione.

I serramenti degli accessi ai recinti dovranno aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

I materiali e i mezzi d'opera dovranno essere posti all'interno del recinto.

Sarà consentito di derogare a tali norme solo quando trattasi di lavori di brevissima durata o di piccola entità. In tali casi, autorizzati di volta in volta dal Sindaco, si dovranno però collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Nella installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si dovranno osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato del Lavoro.

L'alimentazione degli impianti dovrà essere fatta in modo autonomo, essendo vietato attingere acqua dalle fontane o dalle tubazioni pubbliche e immettere energia da condotte di distribuzione, non destinate a tale uso, senza la necessaria autorizzazione.

Si deve comunque evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici. Nel caso che il danno si verifichi, deve essere immediatamente avvisata l'autorità comunale per gli opportuni provvedimenti. Il danno stesso deve essere prontamente determinato nella sua entità, riparato e risarcito al Comune.

I ponti, le andatoie, le scale di servizio ai lavori e le incastellature dovranno essere poste in opera solidamente, secondo le migliori regole d'arte e in modo da prevenire la caduta dei materiali e qualsiasi sinistro agli operai.

In particolare deve essere posta cura speciale, ai fini della prevenzione degli incidenti, per quanto concerne la collocazione delle travi a sbalzo, i collegamenti fra le diverse parti dei ponti, la loro disposizione e conservazione e il raddoppiamento delle tavole.

É vietato l'uso delle scale mobili per il trasporto dei materiali.

I ponti a sbalzo su suolo pubblico e le armature di carattere eccezionale dovranno essere preventivamente approvati dall'autorità comunale.

Le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio devono essere munite di apposito steccato e di segnalazioni adatte alla salvaguardia dell'incolumità delle persone.

Art. 28. Demolizioni, scavi, deposito e trasporto dei materiali

Nelle demolizioni di strutture edilizie si dovranno adoperare tutti quei mezzi che l'arte suggerisce in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si dovrà evitare il sollevamento della polvere, innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

É vietato gettare materiali demoliti od altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi dovranno essere calati a terra con mezzi idonei.

É pure vietato ogni deposito sul suolo pubblico fuori dalla recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese.

I lavori di scavo dovranno essere eseguiti impedendo qualsiasi rovina o franamento alle pareti mediante opportune protezioni, dando ad esse una adeguata inclinazione.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni non riutilizzabili debbono essere trasportati agli scarichi, che, se pubblici, saranno fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere favorevole dell'Ufficio Sanitario.

Negli scarichi pubblici i materiali dovranno essere sistemati in modo da non formare cavità o altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

Solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Amministrazione Comunale potrà concedere lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali su spazi pubblici, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.

Gli spazi pubblici occupati dovranno essere sollecitamente sgomberati.

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita su tutta l'estensione dei lavori e nelle immediate vicinanze.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura deve provvedere a che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve provvedere immediatamente alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

Art. 29. Lavori durante il gelo

I lavori di muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, possono essere proseguiti anche durante i periodi di gelo, purché siano adottate tutte le cautele suggerite dalle tecniche costruttive al fine di evitare danni alle murature, ai terzi e ai beni pubblici.

CAPO V OCCUPAZIONE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Art. 30. Occupazione temporanea del suolo pubblico

È vietato a chiunque di occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Coloro pertanto che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico debbono rivolgere al Sindaco apposita domanda corredata da tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare e le opere che si vogliono erigere.

Il Sindaco nel concedere l'autorizzazione richiesta può imporre il pagamento di un congruo canone di uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, il periodo massimo di durata dell'autorizzazione stessa, senza pregiudizio della tassa di occupazione di suolo pubblico, che dovrà essere comunque corrisposta a norma di tariffa.

Venute a mancare le ragioni che hanno giustificato la autorizzazione e scaduto il termine stabilito senza che ne sia stata richiesta la rinnovazione, il concessionario deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupato, ripristinando l'area, oggetto della concessione, allo stato immediatamente precedente l'autorizzazione, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a sue totali spese.

Se il recinto occupato racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, si dovranno adottare disposizioni per il pronto e libero accesso degli incaricati del Comune in ogni momento.

Il Comune può usare, senza corrispondere alcun compenso e senza pregiudizio delle esigenze della costruzione, gli assiti, graticci o ripari, posti attorno a fabbricati in costruzione o riparazione e occupanti suolo pubblico, per il servizio delle pubbliche affissioni dalla parte che guarda le aree e gli spazi pubblici. Il proprietario della fabbrica può apporvi senza compenso insegne o avvisi inerenti al fabbricato e alla sua destinazione fino ad occupare al massimo la decima parte della facciata utilizzabile, previo accordo con l'ufficio delle pubbliche affissioni circa i punti da occupare con la pubblicità.

Art. 31. Lavori nel pubblico sottosuolo

Chi intende eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenere l'autorizzazione del Sindaco e provvedere alla costruzione all'esterno di opportuni ripari, da realizzare con assiti e altri materiali idonei, per impedire ogni danno alle persone e alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili

di giorno e di notte.

Art. 32. Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico

L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione Comunale solo quando lo richiedono motivate ragioni, sempre che l'occupazione sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Può essere anche consentita la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per arieggiare gli scantinati, come pure può essere autorizzata la costruzione di pesce pubbliche.

Nel relativo atto di concessione, da rilasciarsi solo dopo avvenuta la concessione del suolo secondo le forme stabilite dalla legge, il Sindaco può fissare il canone che il concessionario deve versare annualmente al Comune, nonché le modalità e le prescrizioni da eseguire, sia durante l'esecuzione delle opere, sia in prosieguo di tempo.

I passi carrabili possono essere concessi a privati con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per la occupazione permanente del suolo pubblico.

In tal caso il privato richiedente ha l'obbligo di ripavimentare il suolo pubblico a proprie spese, in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso vi intende svolgere, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 33. Demolizione e rimozione di opere che occupano abusivamente spazi pubblici

Il Comune potrà prescrivere in ogni tempo la demolizione e la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso senza apposita concessione, qualunque sia l'epoca cui risale la costruzione abusiva.

Se il proprietario si rifiuta di ottemperare alle disposizioni del presente articolo, la demolizione o la rimozione potrà essere fatta eseguire d'ufficio, previa diffida, con ordinanza del Sindaco a spese del proprietario stesso. La nota delle spese, resa esecutoria dal Prefetto, sentito l'interessato, è riscossa dall'esattore nelle forme e coi privilegi stabiliti dalla legge comunale e provinciale.

Art. 34. Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni della legge sulla protezione delle cose di interesse storico-artistico circa l'obbligo di denuncia alla competente autorità da parte di chiunque compia scoperte di presunto valore paleontologico, archeologico e storico-artistico, il direttore dei lavori, l'assuntore delle opere e il titolare della licenza sono tenuti in solido a fare immediata segnalazione al Sindaco dei suddetti ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

Analoga segnalazione dovrà farsi nel caso di reperimento di ossa umane.

Il Sindaco disporrà tutti i provvedimenti che ritiene utile adottare in dipendenza di tali scoperte.

CAPO VI

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 35. Azzonamento e tipologia edilizia: rinvio generale

Lo strumento urbanistico generale in vigore, con le relative norme di attuazione, stabilisce:

1. *l'azzonamento generale* dell'intero territorio comunale;
2. *i caratteri edilizi* e le prescrizioni di fabbricazione per ogni singolo tipo di zona edificabile;
3. *i tipi edilizi* ammessi nell'ambito di ogni zona; le caratterizzazioni e le destinazioni, i vincoli e i divieti, le limitazioni e le prescrizioni per le zone sottratte all'edificazione privata e per le zone a verde.

I piani particolareggiati, i piani di zona per l'edilizia popolare ed economica e i piani di lottizzazione, adottati e autorizzati dall'Amministrazione Comunale sono mezzi di attuazione dello strumento urbanistico generale.

1. Azzonamento generale

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Edilizio e per garantire un conveniente

ordinamento della fabbricazione, il territorio comunale è diviso in zone edificabili e non edificabili, delimitate e distinte graficamente nella allegata tavola dell'azzoneamento.

Nelle varie zone edificabili è consentita la costruzione di fabbricati per abitazione e per usi speciali, in base alle specifiche prescrizioni contenute nella [tabella](#) delle norme speciali di zona e di seguito riassunte.

Le zone omogenee previste sono le seguenti:

- | | | |
|-----|-------------------------------------|------|
| 1) | CENTRO STORICO | (A) |
| 2) | CENTRO STORICO RISTRUTTURABILE | (A1) |
| 3) | RESIDENZIALE SEMINTENSIVA | (B) |
| 4) | RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA | (C) |
| 5) | RESIDENZIALE DI INTERESSE TURISTICO | (C1) |
| 6) | RESIDENZIALE SEMIRADA | (C2) |
| 7) | RESIDENZIALE RADA | (C3) |
| 8) | CENTRO COMMERCIALE | (CC) |
| 9) | ZONA INDUSTRIALE | (D) |
| 10) | ZONA AGRICOLA | (E) |
| 11) | SPAZI PUBBLICI COMPENSORIALI | (F) |
| 12) | ATTREZZATURE A LAGO | (AL) |
| 13) | ZONA DI INTERESSE PAESAGGISTICO | (IP) |
| 14) | ZONA ARTIGIANALE | (ZA) |
| 15) | SPAZI PUBBLICI COMUNALI | (SP) |
| 16) | VERDE PUBBLICO | (V) |
| 17) | VERDE DI RISPETTO | (V1) |
| 18) | VERDE PRIVATO VINCOLATO | (V2) |

2. Criteri edilizi delle zone edificabili

Il carattere edilizio delle varie zone edificabili è inderogabile per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni e per le modifiche dei fabbricati esistenti, ed è definito per ogni zona dalle norme della tabella riassuntiva dalla quale risultano:

- l'indicazione della zona;
- il riferimento alla tavola dell'azzoneamento (retinatura);
- la destinazione edilizia;
- gli indici di utilizzazione edilizia;

- le distanze minime dal ciglio stradale, dai confini e tra i fabbricati;
- le eventuali norme aggiuntive per ciascuna zona.

3. Tipologia edilizia

L'edificazione delle varie zone dovrà rispondere ai seguenti tipi edilizi e rispettarne le prescrizioni fissate per ogni zona comunque sempre entro i limiti stabiliti dal D.M. 2 aprile 1968 e con l'osservanza dell'Art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

1. CENTRO STORICO (A) - (zona omogenea A)

Cortine vincolate: conservazione dell'aspetto originale, degli allineamenti e delle altezze attuali.

1. CENTRO STORICO RISTRUTTURABILE (A1)

Densità edilizia: mc. 3/mq. - piani fuori terra n. 4 - altezza max. = mt. 13,00.

Distanze: dai confini mt. 3,00 - da pareti finestrate mt. 10,00. Per edifici d'interesse particolare l'Amministrazione potrà esigere limiti inferiori, sentita la Soprintendenza ai Monumenti.

Norme speciali delle zone A ed A1

Destinazione edilizia: residenza ed attrezzature attinenti.

- commercio locale ed altre attività compatibili.
- artigianato di servizio non molesto alla residenza.

RISANAMENTO CONSERVATIVO: densità di zona e fondiaria attuali; il massimo di densità sarà da stabilire con piani di ristrutturazione (6° comma art. 17 legge 765 del 6.2.67), previa approvazione della Soprintendenza ai Monumenti.

EVENTUALI TRASFORMAZIONI: altezza massima non superiore a quella degli edifici circostanti storico-artistici. Distanza tra gli edifici non inferiore a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

PER SINGOLI EDIFICI: per risanamenti igienico edilizi è ammesso un aumento di volume del 10% della cubatura esistente.

PER COMPLESSI DI EDIFICI: i miglioramenti sono attuabili mediante piani di ristrutturazione.

EDIFICAZIONE: in serie continua o a blocchi isolati.

1. RESIDENZIALE SEMINTENSIVA (B) - (zona omogenea B)

Destinazione edilizia: Complessi ricettivi ed attrezzature attinenti Artigianato di servizio ed attività terziarie non moleste alla residenza - Residenza.

Densità edilizia massima: mc 1,5/mq. - piani fuori terra n. 3 - Altezza fuori terra max = mt. 11,00.

Distanze: mt. 5,00 dai confini; mt. 10,00 (minima) da pareti finestrate.

2. RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA (C) - (zona omogenea C)

Destinazione edilizia: Complessi ricettivi ed attrezzature attinenti Artigianato di servizio ed attività terziarie non moleste alla residenza - Residenza.

Densità edilizia: mc. 1,00/ mq. - piani fuori terra n. 3 - altezza max mt. 11,00.

Distanze: dai confini mt. 5,00; da pareti finestrate mt. 10,00 (minimo).

Piano esecutivo: convenzionato.

3. RESIDENZIALE DI INTERESSE TURISTICO (C1)

Destinazione edilizia: Residenza - Complessi ricettivi - Attrezzature attinenti.

Densità edilizia: mc. 1,5/mq. (2 mc./mq. per alberghi) - Piani fuori terra n. 3 - altezza fuori terra mt. 11,00.

Distanze: dai confini mt. 5,00 - da pareti finestrate mt. 10,00 (minimo).

Piano esecutivo: convenzionato.

4. RESIDENZIALE SEMIRADA (C2)

Destinazione edilizia: Residenza - Complessi ricettivi - Attrezzature attinenti.

- Densità edilizia:* 1 mc./mq. - piani fuori terra n. 2 - altezza fuori terra mt. 8,00.
Distanze: dai confini mt. 5,00 - da pareti finestrate mt. 10,00 (minimo).
Piano esecutivo: convenzionato.
5. RESIDENZIALE RADA (C3)
Destinazione edilizia: Residenza.
Densità edilizia: mc. 0,5/mq. - Piani fuori terra n. 2 - Altezza fuori terra mt. 8,00.
Distanze: dai confini mt. 5,00 - da pareti finestrate mt. 10,00 (minimo).
Piano esecutivo: convenzionato.
6. CENTRO COMMERCIALE (CC)
Destinazione edilizia: Attrezzature commerciali eventuale residenza annessa.
Densità edilizia: 2 mc/mq. - n. 3 piani fuori terra - altezza massima mt. 13,00; ampio parcheggio antistante.
Distanze: dai confini mt. 5,00 - da pareti finestrate mt. 10,00 (minimo); mt. 30 dalla strada.
N.B. - Nelle zone C - C1 - C2 - C3 - CC è obbligatoria, per la concessione della abitabilità, la messa a dimora di un albero ogni 50 mq. di superficie libera del lotto.
7. ZONA INDUSTRIALE - (D) - (zona omogenea D)
Destinazione edilizia: Piccola industria e residenza di servizio.
Densità edilizia: 2 mc./mq. - altezza massima fuori terra mt. 10,00.
Distanze: mt. 5,00 dai confini - mt. 10,00 da pareti finestrate.
N.1 posto macchina ogni 2 dipendenti dell'industria.
La superficie coperta può essere al massimo pari al 50% del lotto al netto.
8. ZONA AGRICOLA (E) - (zona omogenea E)
Destinazione edilizia: Attrezzature agricole e residenza connessa (purché di modeste dimensioni).
Densità edilizia: 0,20 mc./mq. per attrezzature e residenza connessa direttamente con l'agricoltura; 0,03 mc./mq. per eventuali abitazioni non rurali. Altezza massima fuori terra mt. 8,00.
Distanze: dai confini mt. 5,00, da pareti finestrate mt. 10,00 (minimo).
9. SPAZI PUBBLICI COMPrensORIALI (F) - (zona omogenea F)
Destinazione edilizia: Impianti di carattere generale di uso pubblico Residenza di servizio.
L'utilizzazione delle aree è permessa solo mediante lottizzazione convenzionata, con indicate le caratteristiche costruttive e gli indici di edificabilità, sentito il parere degli organi di tutela.
10. ATTREZZATURE A LAGO (AL)
Destinazione edilizia: Attrezzature sportive, sociali, nautiche, balneari e ricreative ad uso pubblico e organismi edilizi connessi. Piani attuativi di iniziativa comunale.
Densità edilizia: 1/20 dell'area del lotto netto dovrà essere adibito a parcheggio, ove possibile dovranno essere realizzati ampi garage sotterranei. Le costruzioni private esistenti, se non destinate ad uso pubblico, manterranno l'attuale volume e la medesima superficie coperta.
11. ZONA DI INTERESSE PAESAGGISTICO (IP)
Inedificabile per la residenza.
Da adibire a utilizzazione pubblica.
Le attrezzature turistiche esistenti potranno essere conservate mediante manutenzione ordinaria e straordinaria.
Densità edilizia: 0,01 mc./mq.
12. ZONA ARTIGIANALE (ZA)
Destinazione edilizia: Laboratori artigianali con eventuale alloggio di servizio.
Densità edilizia: 1,5 mc./mq. - piani fuori terra n. 2 - altezza massima mt. 10,00.
Distanze: dai confini mt. 5,00 - da pareti finestrate mt. 10,00 (minimo)
Piano esecutivo: convenzionato.
13. SPAZI PUBBLICI COMUNALI (SP)

Destinazione edilizia: Attrezzature di pubblico interesse. Residenza di servizio.

14. VERDE PUBBLICO (V)

Inedificabile. Piccole costruzioni attinenti la custodia delle aree.

15. VERDE DI RISPETTO (V1)

Inedificabile.

16. VERDE PRIVATO VINCOLATO (V2)

Di massima inedificabile, con esclusione dell'area agricola vincolata attorno alla Torre Storica di S. Martino della Battaglia. Obbligo di conservazione del verde; eventuale uso edilizio assentito dall'Amministrazione Com.le nella misura del 10% della cubatura esistente. Per eventuali costruzioni rurali nell'area vincolata adiacente alla Torre Storica di S. Martino, le densità ammesse sono quelle della "ZONA E" ed è prescritto il preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 36. Previsione di posti macchina

Nelle zone in cui è consentita l'edificazione privata, le nuove costruzioni e le ricostruzioni devono disporre di aree di parcheggio coperto o scoperto, a piani anche diversi dal terreno, per il ricovero, la manovra. l'accesso di automezzi nel rapporto di un posto macchina per ogni 300 mc. di costruzione (un mq. ogni 20 mc. di costruzione). Non sono ammesse deroghe a tale obbligo.

Le aree di parcheggio possono essere anche esterne al lotto, purché asservite permanentemente all'edificio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Nelle zone di interesse turistico-alberghiere ed in quelle destinate ad attrezzature di uso pubblico devono inoltre predisporre dei parcheggi all'aperto di capienza sufficiente per i periodi di massima affluenza secondo la ricettività degli impianti.

Art. 37. Densità edilizia e volume costruibile - Sottotetti abitabili

Per ogni edificio dovranno essere rispettati rigorosamente gli indici di utilizzazione che lo strumento urbanistico vigente prescrive circa la densità edilizia della zona in cui esso deve sorgere. La densità edilizia è il volume in mc. costruibile su un mq di area edificabile del lotto.

Nelle zone ove il riferimento per il calcolo della volumetria è di carattere fondiario, cioè limitato alla superficie netta del lotto, le aree che venissero cedute al Comune a titolo gratuito per la formazione di spazi di uso pubblico e di accessibilità pubblica possono essere coacervate alla superficie del lotto stesso ai fini del computo volumetrico.

Nelle zone ove il riferimento per il calcolo della volumetria è territoriale, l'area edificabile del comparto sarà ampliata della metà della via o dello spazio pubblico antistante fino alla concorrenza massima di metri dieci e comunque non superiore al 50% dell'area del comparto stesso (vedansi norme specifiche dello strumento urbanistico).

Il volume costruibile si riferisce alla parte fuori terra dell'edificio e si calcola dalla quota media perimetrale del terreno naturale all'intradosso della soletta dell'ultimo piano, con esclusione del sottotetto, comprendendovi eventuali bow-windows (bovindi) e volumi a sbalzo, nonché costruzioni accessorie di qualsiasi tipo, quali fabbricati di servizio, rustici e autorimesse, che siano fuori terra per una quota superiore a ml. 1,00.

Sono esclusi dal computo i soli volumi tecnici relativi agli impianti elevatosi, serbatoi idrici e torrette d'arrivo delle scale, nonché i balconi e le logge aperte.

Nel caso di formazione di sottotetti abitabili la loro cubatura utile sarà compresa nella cubatura totale.

Oltre l'altezza-limite fissata possono essere costruiti sottotetti abitabili, i quali dovranno essere contenuti nella seguente sagoma:

1. il dislivello sul prolungamento della facciata tra l'estradosso della falda e l'intradosso dell'ultima soletta sottostante, non potrà superare il valore di m. 1,30;
2. la falda del tetto potrà avere una pendenza massima del cento per cento;
3. tutti i volumi abitabili del sottotetto, ivi comprese le strutture debitamente isolate, dovranno essere contenuti nella figura geometrica risultante dall'applicazione di tali norme lungo tutto

il perimetro del fabbricato.

I sottotetti che non sono abitabili dovranno avere una pendenza massima del quaranta per cento. I portici contenuti nel perimetro della costruzione abitabile e di carattere permanente, qualunque ne sia la forma, il tipo e la destinazione, non si calcolano ai fini del rapporto volumetrico, ma si calcolano ai fini delle distanze dalle strade e dai confini.

Art. 38. Misura delle distanze e delle altezze

Le distanze debbono essere misurate sulle rette orizzontali che individuano le distanze minime dagli elementi che si considerano, con esclusione dal calcolo degli sporti di piccola entità aventi funzioni ornamentali e costituenti elementi accessori.

Le distanze dai confini indicate nel Capo VI Art. 3 Tipologia Edilizia del presente regolamento, riguardano i soli volumi sporgenti dal piano di campagna e devono essere osservati rispettivamente dal proprietario dell'una e dell'altra costruzione affinché il distacco minimo fra gli edifici sia di ml. 10. È ammesso che uno dei due confinanti costruisca a distanza inferiore a quella minima stabilita nei Capo VI Art. 3 Tipologia Edilizia purché l'altro confinante interessato sottoscriva uno schema di atto, da registrarsi in atti pubblici, nel quale risulti esplicitamente che qualora dovesse costruire rispetterà la distanza minima di ml. 10 dal fabbricato del vicino da lui autorizzato a costruire a distanza inferiore ai ml. 5 dal confine che divide le loro proprietà.

L'altezza dei fabbricati si misura dalla quota media del terreno naturale lungo il perimetro del fabbricato all'intradosso del solaio dell'ultimo piano, escluso il sottotetto, anche se abitabile.

Nel caso di prospetti composti da elementi di varia altezza, le altezze si misurano in corrispondenza del punto mediano della parte di maggior altezza.

Art. 39. Allineamenti, arretramenti e obblighi connessi

Gli allineamenti degli edifici verso strada sono determinati in via di massima dall'andamento dell'asse stradale.

Le distanze minime dei fabbricati dai cigli delle strade destinate al traffico di veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono essere di ml. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15; ml. 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15. (Art. 9 cap. 3 Decreto Ministeriale 2-4-1968).

Nelle zone intensive gli edifici saranno di norma allineati lungo il bordo della strada; eventuali arretramenti sono ammessi o imposti per evitare o eliminare frontespizi nudi oppure nel caso di progettazione organica di interi isolati o nel caso di edifici particolari, la cui destinazione richieda spazi antistanti di sosta o di manovra.

Le costruzioni arretrate dal filo stradale debbono avere di regola la facciata parallela a detto filo, tranne che sia ammesso per la zona un allineamento libero.

Sono a carico del proprietario che arretra il proprio edificio, la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi, che per effetto dell'arretramento rimanessero esposti alla pubblica vista.

Art. 40. Distacchi

I nuovi fabbricati, gli ampliamenti e le notevoli modifiche di quelli esistenti, debbono rispettare le distanze minime prescritte per la zona.

Nei fabbricati con volumi in aggetto e bow-windows le distanze di cui sopra saranno misurate dal piano verticale esterno degli aggetti, esclusa la gronda.

Art. 41. Altezza massima delle costruzioni

L'altezza massima delle costruzioni e il numero dei piani sono fissati dallo strumento urbanistico in vigore per la zona.

Art. 42. Cortili regolamentari

Nei casi di formazione di cortili, anche comuni a più proprietà, questi debbono avere la superficie di

almeno un quarto della superficie delle pareti che li delimitano e il lato minore non inferiore ad un terzo del lato maggiore; il Sindaco può consentire deroghe a tale disposizione entro il centro storico.

Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di cortile regolarmente registrata, va considerata la maggiore tra l'altezza effettiva delle pareti esistenti e l'altezza massima che esse possono avere nella zona considerata.

Dall'area del cortile deve sottrarsi la proiezione degli sporti che su di esso si affacciano.

L'altezza delle pareti che delimitano il cortile si misura dal piano di calpestio del primo piano abitabile.

Lungo il perimetro dei cortili non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi la loro larghezza, ad eccezione delle gronde.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni e modifiche di fabbricati esistenti non è ammessa la formazione di chiostrini o cavedi al servizio di locali abitabili, compresa la cabina di cottura.

Può essere consentita, in deroga, la copertura parziale o totale del cortile del piano terreno, nel rispetto della densità edilizia ammessa e delle norme del Codice Civile e del presente regolamento e per uso eccezionale autorizzato dall'Autorità Comunale.

CAPO VII LOTTIZZAZIONE E URBANIZZAZIONE DI AREE PRIVATE

Art. 43. Principi generali

Fermo restando il disposto di cui al terzo comma del precedente art. 8, nelle zone per le quali non esiste il piano particolareggiato di esecuzione, regolarmente approvato, l'uso edilizio delle aree private, situate entro i perimetri di edificazione quali risultano dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, non ancora saturate o urbanizzate, è subordinato alla preventiva approvazione e autorizzazione di un piano di lottizzazione convenzionata ai sensi degli articoli successivi.

Nelle zone sprovviste di piano particolareggiato, in cui lo strumento urbanistico in vigore consente costruzioni per volumi superiore a tre metri cubi per metro quadrato o altezze superiori a metri 25 non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a tali limiti, se non previa approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata esteso alla intera zona e contenente la disposizione pianivolumetrica degli edifici previsti in essa.

Ai fini del presente regolamento costituisce lottizzazione la utilizzazione del suolo a scopo edificatorio che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di costruzioni e comporti la predisposizione di opere di urbanizzazione; il semplice frazionamento dei terreni non costituisce lottizzazione.

Non è concessa l'autorizzazione a lottizzare a scopo edificatorio al di fuori dei perimetri di edificazione, determinati dagli strumenti urbanistici in vigore.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle zone di edificazione a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, egli provvede alla compilazione d'ufficio di un piano di lottizzazione obbligatorio, subordinando alla sua esecuzione il rilascio delle licenze edilizie.

Il rilascio di licenze edilizie su singoli lotti del piano di lottizzazione autorizzato è subordinato all'impegno da parte del richiedente, della precedente o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi secondo il progetto e la convenzione.

Art. 44. Prescrizioni e documenti ai fini della autorizzazione dei piani di lottizzazione convenzionati

La domanda di autorizzazione dei piani di lottizzazione deve essere accompagnata dai seguenti documenti, ciascuno in cinque copie:

1. planimetria generale in scala 1:500, riprodotte la lottizzazione che il richiedente si propone di attuare con l'indicazione delle quote e curve di livello e della viabilità interna proposta e con la precisazione del perimetro e della superficie di ciascun lotto e del relativo

- accesso da spazio pubblico o da strada privata aperta o da aprirsi al pubblico;
2. schema del piano di lottizzazione riportato sul foglio catastale della località;
 3. pianivolumetria di larga massima degli edifici, dalla quale risultino anche gli spazi verdi in prossimità e al servizio di essi; tale documento può essere anche incorporato in quello di cui al n. 1;
 4. progetto generale delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:
 - a. strade residenziali e loro collegamento con la rete viaria esterna esistente; tali strade devono avere la sede carreggiabile di almeno sette ml. di larghezza e almeno un marciapiede largo ml. 1,50;
 - b. zona o zone di sosta e parcheggio con almeno un posto-macchina ogni mille mc. di costruzione, oltre a quanto disposto dal precedente articolo 36;
 - c. rete di servizi di acquedotto e fognatura e rete di distribuzione dell'energia elettrica, nonché della illuminazione pubblica ed eventualmente del gas; i diametri delle condutture saranno prescritti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
 5. profili longitudinali e sezioni trasversali di tutte le strade di lottizzazione;
 6. relazione illustrativa in cui fra l'altro siano descritte:
 - a. le caratteristiche tipologiche delle costruzioni future;
 - b. la conformità delle costruzioni future alle prescrizioni di zona stabilite dallo strumento urbanistico in vigore;
 - c. la funzionalità delle strade e aree di uso pubblico;
 7. atto o atti comprovanti la proprietà delle aree cui la lottizzazione si riferisce;
 8. schema della convenzione di cui all'articolo successivo.

Art. 45. Contenuto della convenzione

Nella convenzione dovrà essere fissato un termine, non superiore agli anni dieci, per l'attuazione globale degli impegni assunti; dovranno inoltre essere stabilite congrue garanzie finanziarie per l'adempimento dei medesimi da parte del proprietario.

Nella convenzione il proprietario interessato assumerà i seguenti obblighi per sé e per tutti i suoi aventi causa a qualsiasi titolo:

1. esecuzione a regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione primaria, indicate all'articolo precedente, a propria cura e spese, prima o contemporaneamente all'esecuzione delle previste costruzioni;
2. cessione a titolo gratuito al Comune di tutte le aree di urbanizzazione primaria, dopo che le opere siano state eseguite e debitamente collaudate dall'Ufficio Tecnico Comunale;
3. cessione a titolo gratuito delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria oppure pagamento al Comune di una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche dell'insediamento nella lottizzazione;
4. assunzione a suo carico di almeno una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione, da determinarsi in relazione all'entità degli insediamenti e delle opere previste, nonché alle caratteristiche degli insediamenti medesimi, oppure assunzione a suo carico di almeno una quota parte delle opere necessarie per gli allacciamenti della zona ai pubblici servizi.

La convenzione dovrà essere corredata dell'accordo preliminare con l'ENEL o altra ditta operante nel settore della costruzione degli impianti elettrici, ai fini della realizzazione della rete di distribuzione energia elettrica (Circolare Ministeriale LL.PP. n. 227/23 del 13-1-1970).

Ai fini di eventuali conguagli o permuta o eventuale sostituzione del Comune negli oneri di urbanizzazione, si preciseranno nella convenzione i valori unitari sia per il terreno non urbanizzato sia per i costi delle opere di urbanizzazione primaria, in essi comprendendosi ogni onere attribuito alla proprietà.

Fermo restando l'obbligo della cessione gratuita delle aree di cui al numero 2 del secondo comma del presente articolo, il proprietario interessato, in sostituzione dell'onere di eseguire le opere di urbanizzazione primaria, potrà versare nella cassa comunale una somma di denaro corrispondente all'importo relativo, calcolato sulla base dei valori unitari di cui al comma precedente. In tal caso le opere stesse verranno eseguite dal Comune dopo che sia stato completato il versamento.

Gli aventi causa del proprietario e in particolare tutti gli acquirenti e intestatari dei singoli lotti dovranno essere vincolati, ciascuno per la sua parte, al rispetto e all'adempimento degli obblighi e degli oneri stabiliti nella convenzione. Di ciò dovrà essere inserita una clausola espressa nel contratto d'acquisto dei singoli lotti, copia del quale dovrà essere trasmessa al Comune.

Gli acquirenti e intestatari dei singoli lotti resteranno vincolati, ciascuno per la propria parte, alla integrale osservanza delle prescrizioni del piano di lottizzazione approvato.

Nella convenzione il Comune assumerà quegli obblighi che si renderanno necessari ed opportuni per una organica e funzionale sistemazione urbanistica della zona.

Le somme che verranno eventualmente pagate al Comune in attuazione della convenzione dovranno essere versate sul libretto di risparmio fruttifero, vincolato al loro impiego secondo i fini precisati nella convenzione stessa.

Art. 46. Procedura e autorizzazione a lottizzare

Il progetto di lottizzazione con tutti gli allegati tecnici e lo schema di convenzione, di cui ai due articoli precedenti, accompagnati dall'eventuale parere della Commissione Edilizia, devono essere sottoposti al Consiglio Comunale, che delibera sulla loro adozione; la deliberazione comunale è soggetta all'approvazione del Comitato Regionale di Controllo.

Gli atti di cui al comma precedente, anche in pendenza dell'approvazione da parte dell'autorità tutoria, devono essere trasmessi al Provveditorato regionale alle opere pubbliche per il prescritto nulla-osta.

Sulla base della deliberazione comunale approvata e munita del nulla osta provveditoriale, il Sindaco e il proprietario interessato procedono alla stipulazione formale della convenzione, che deve essere trascritta a cura e spese del proprietario.

Il piano di lottizzazione è autorizzato dal Sindaco dopo la trascrizione della stipulazione di cui al comma precedente; l'autorizzazione tuttavia può essere rilasciata anche prima della stipulazione o della sua trascrizione, ma la sua efficacia in tal caso rimane condizionata alla loro effettuazione.

Singoli atti di trapasso o di costituzione di servitù o di altri diritti reali derivanti dalla convenzione a favore o a carico del Comune potranno essere stipulati a parte.

Nell'ipotesi di lottizzazione obbligatoria ai sensi del penultimo comma del precedente articolo 43, il Sindaco notifica ai proprietari interessati il progetto redatto d'ufficio e li invita a dichiarare entro trenta giorni se l'accettano e se sono disposti a stipulare la relativa convenzione. In caso di mancata accettazione o comunque di mancato accordo su variazioni eventualmente proposte dagli interessati, il Comune può procedere all'espropriazione delle aree a termini di legge sulla base del progetto adottato e approvato dalle superiori autorità.

Art. 47. Lotti irregolari o privi di accesso

L'uso edilizio di lotti irregolari non modificabili, esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, potrà essere consentito con particolari prescrizioni, da decidersi caso per caso.

Chi intende fabbricare su area chiusa deve richiedere l'autorizzazione preventiva o contemporanea alla licenza di costruzione per un conveniente accesso al costruendo edificio da spazio pubblico esistente o da strada privata aperta al pubblico; l'accesso stesso dovrà essere costruito prima o contemporaneamente alla costruzione dell'edificio.

Art. 48. Formazione e apertura al pubblico di strade private

Al di fuori dei perimetri di edificazione, quali risultano dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, oppure in zone, centri abitati e quartieri già lottizzati ed edificati alla data di entrata in vigore del presente regolamento, i proprietari delle aree interessate, da soli o consorziati, possono realizzare, a loro cura e spese, strade o passaggi privati, destinati ad essere aperti al pubblico uso, purché

presentino, con le forme e modalità richieste per la licenza edilizia in quanto applicabili, regolare domanda di autorizzazione al Sindaco, corredata da opportuna documentazione tecnica.

Sentito il parere della Commissione Edilizia e ottenuti i nulla osta eventualmente necessari, il Sindaco può concedere la licenza di costruzione dell'opera stradale, condizionandola alle prescrizioni tecniche idonee ad uniformare l'opera stessa alle strade di uso pubblico alle quali dovrà allacciarsi e alle direttive generali dello strumento urbanistico vigente.

La licenza medesima non potrà essere concessa se chi la richiede non sarà impegnato per sé e per i suoi aventi causa, con regolare atto registrato di fronte al Comune, ad eseguire tutte le prescrizioni che gli verranno dettate dalle competenti autorità e a garantire a tempo indeterminato e a propria cura e spese la perfetta efficienza della strada con i necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In ogni caso le strade private, che non siano all'interno dei perimetri di edificazione e che non siano destinate all'uso pubblico, non potranno essere costruite con sede carreggiabile inferiore a ml. 9 di larghezza. A tale norma potranno fare eccezione, da consentirsi caso per caso, solo le piccole strade d'accesso ai singoli immobili; in questa ipotesi saranno considerate strade prettamente private, da chiudersi con cancelli apribili solo verso l'interno.

Spetta al Comune ogni decisione circa la segnaletica orizzontale e verticale sulle strade private aperte al pubblico transito; esso eseguirà le opere necessarie a questo scopo di propria iniziativa o su richiesta degli utenti e a sua cura e spese.

Prima dell'apertura al pubblico, la nuova strada privata dovrà essere collaudata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

All'innesto della strade private con strade comunali o comunque di uso pubblico dovrà essere previsto su ciascun lato un triangolo di visibilità e di inedificabilità i cui lati non siano inferiori a ml. nove.

Art. 49. Espropriazioni e pubblicazione di aree private a scopo di urbanizzazione

Le espropriazioni di aree private da destinare a fini di urbanizzazione primaria o secondaria in attuazione del Piano Regolatore Generale, dei piani regolatori particolareggiati e dei piani di edilizia economico-popolare, nonché dei piani di lottizzazione, regolarmente approvati, si effettuano secondo le norme di legge vigenti in materia, ove manchi fra Comune e privati interessati l'apposita convenzione dei precedenti articoli.

Le strade e aree private aperte all'uso pubblico esistenti, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, in quartieri, centri abitati e zone già lottizzati ed edificati, possono essere acquisite al demanio comunale alle seguenti condizioni:

- a. che la cessione sia gratuita e concerna l'intera strada o area privata di uso pubblico;
- b. che il manufatto sia completato nella sua sistemazione e in perfetto stato di efficienza e come tale sia stato collaudato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Se lo stato del manufatto richiede opere di sistemazione per essere portato a perfetta efficienza, tra il Comune ed i proprietari interessati può essere stipulata apposita convenzione a norma degli articoli precedenti, nella quale il Comune può assumersi l'impegno di concorrere nelle spese per le opere da eseguire su preventivo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Finché il manufatto rimane di proprietà privata, ogni responsabilità per l'uso pubblico di esso ricade sui proprietari.

Per esigenze di viabilità, di igiene e di sicurezza il Sindaco potrà prescrivere la chiusura con muretti o cancellate delle vie ed aree private comunicanti con spazi pubblici, siano esse o non siano a fondo cieco.

Art. 50. Distanze di rispetto lungo le strade esterne all'abitato

Per le strade comunali, statali ed autostrade, le distanze da osservarsi nella edificazione di qualsiasi specie, negli ampliamenti o ricostruzioni di edifici esistenti, sono quelle stabilite dall'art. 4 del D.M. 1 aprile 1968; tale decreto si intende riportato integralmente nel presente R.E. per tutte le sopraccennate strade, fuori dei centri abitati, cioè per le aree del territorio comunale, non

regolamentato dallo strumento urbanistico.

Fuori del perimetro dei centri abitati, per le strade vicinali e per le strade private aperte al pubblico transito, le costruzioni di qualsiasi specie non potranno sorgere o essere ampliate o ricostruite a meno di ml. 5 (cinque) misurati dal ciglio della strada.

CAPO VIII DISCIPLINA ESTETICA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 51. Decoro degli edifici

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici, sulla ferrovia e su vie private, o che sono comunque da questi visibili, debbono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per le tinte ed i materiali impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati di nuova costruzione o notevolmente trasformati, debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo alle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Art. 52. Intonacatura e tinteggiatura dei fabbricati

I muri di nuova costruzione o rinnovati debbono essere intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o carattere architettonico, non escludano l'intonaco.

I muri intonacati debbono essere tinteggiati con tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, dell'ambiente urbano o del paesaggio.

È vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra. Negli edifici posseduti da più persone, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce non debbono seguire la proprietà, ma l'ordine architettonico.

Art. 53. Manutenzione dei prospetti

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in istato di normale conservazione, non solo per quanto attiene alla sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di coloritura delle facciate delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni di dette facciate sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso il quale verrà elevata regolare contravvenzione, che sarà inoltrata all'Autorità Giudiziaria per i provvedimenti di competenza.

Le norme suddette si applicano anche ai muri ciechi sia di nuova costruzione che esistenti o comunque venuti a scoprirsi.

Art. 54. Cinte

Le cinte esposte in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare opportune norme di decoro ed essere realizzate in modo da rendere visibile, attraverso cancellate o aperture, la vegetazione interna.

Per edifici in fregio a strade statali, provinciali e comunali gli eventuali cancelli carrai dovranno essere arretrati, di mt. 5,00, rispetto alla proprietà pubblica, ove possibile.

Art. 55. Affissi pubblicitari o per altro scopo

Chiunque intenda collocare affissi indicati al comma secondo dell'art. 4 del presente regolamento, deve ottenere l'autorizzazione del Sindaco, presentando testi, disegni o fotografie. L'apposizione anche provvisoria, può essere autorizzata solo quando l'affisso non alteri sensibilmente gli elementi architettonici dell'edificio, salva in ogni caso la competenza della Soprintendenza ai monumenti per vincoli diretti o ambientali. Sarà negata, solo però entro l'ambito di centri abitati, l'autorizzazione

ad eseguire insegne o scritte dipinti a guazzo o verniciati direttamente sul muro.

Il Sindaco decide entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta, indicando eventualmente le modifiche da apportare.

È vietata comunque l'apposizione dei predetti affissi sui muri delle chiese e degli edifici pubblici. Lungo le strade statali e provinciali la pubblicità è regolata da apposite norme, i permessi sono rilasciati rispettivamente dall'A.N.A.S. e dalla Provincia. Per la pubblicità lungo le strade comunali si seguono, in quanto applicabili, le norme del presente articolo e del precedente articolo 4, ferme restando le disposizioni vigenti in materia di occupazione di aree e spazi pubblici e di circolazione stradale.

Per le località dichiarate di interesse paesistico l'autorizzazione di affissi è subordinata al nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 56. Chioschi e cabine balneari

I chioschi d'ogni genere, da collocarsi su suolo pubblico o privato, saranno permessi unicamente quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso essi devono essere costruiti secondo progetti sottoposti al parere della Commissione Edilizia e con l'osservanza delle prescrizioni particolari eventualmente contenute nell'autorizzazione.

Per le cabine balneari, da collocarsi nelle apposite spiagge, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di prescrivere un tipo unico o due o più tipi predeterminati, al che i privati dovranno uniformarsi nel congruo termine che verrà fissato dall'Amministrazione stessa.

Art. 57. Serramenti, tende a sporgere e oggetti di mostre

I serramenti delle botteghe, le porte e le finestre a piano terreno dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun oggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico.

Le tende alle finestre delle case e alle luci dei negozi dovranno avere la sporgenza consentita dal locale regolamento di polizia urbana e stabilita dal Sindaco all'atto della concessione; non potranno comunque sorgere sulla carreggiata stradale e la loro altezza dal piano del marciapiede non potrà essere inferiore ai ml. 2,50.

Gli oggetti delle mostre su spazi pubblici o strade private non devono avere una sporgenza superiore a cm. 10 dal filo del muro. Solo in via eccezionale, quando si tratti di mostre di singolare ricchezza e importanza artistica, possono essere autorizzati oggetti maggiori, purché essi siano compatibili con la larghezza delle strade e dei marciapiedi.

Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico, purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di ml. 4,50 e sempreché esse non rechino danno alla visibilità e al decoro dell'ambiente.

Art. 58. Elementi di costruzione in aggetto

La costruzione di balconi, ringhiere e altri elementi in aggetto su spazi pubblici o vie private è subordinata al rilascio di regolare licenza e al rispetto delle prescrizioni generali o particolari stabilite.

Sono vietati:

- gli aggetti superiori a centimetri 10 fino all'altezza di ml. 2,70 dal piano stradale;
- gli infissi che si aprono verso l'esterno ad un'altezza inferiore ai ml. 2,50 dal piano stradale, se la strada è munita di marciapiede, e di ml. 4,50 se la strada ne è priva.

Balconi e pensiline sono ammessi solamente sulle strade pubbliche, o private aperte al pubblico transito, che abbiano una larghezza di almeno ml. 6; i bow-windows o balconi chiusi sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi larghi almeno ml. 12.

L'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno ml. 3,60 dal piano del marciapiedi, misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Dette sporgenze sono ammesse sino a un decimo della larghezza stradale, con un massimo di ml. 1,20 a meno che la costruzione non sia arretrata dal filo stradale.

Quando speciali condizioni estetiche o di ambientamento lo richiedono, il Sindaco può ridurre o vietare tali strutture, quando esse arrechino pregiudizio all'ambiente circostante, secondo quanto disposto dall'Art. 41/ quater della legge urbanistica 17/8/1942 n. 1150.

Art. 59. Volumi tecnici

Gli impianti situati in sommità dei fabbricati, compresi in "volumi tecnici", debbono essere esternamente rifiniti in modo decoroso e conforme all'architettura dell'edificio.

Comignoli, altane, abbaini e simili debbono pure essere rifiniti in modo decoroso e armonico con il resto della costruzione.

Art. 60. Servitù pubbliche per indicatori e altri apparecchi

A norma della legge e per ragioni di pubblica utilità, il Sindaco, sentita eventualmente la Commissione Edilizia, ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura, oltre ai numeri civici di cui al precedente articolo 23:

- a. tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
- b. piastrini per indicazioni planimetriche e altimetriche degli idranti o simili;
- c. apparecchi e tabelle di segnalazioni relative alla circolazione stradale;
- d. sostegni per gli impianti dei pubblici esercizi;
- e. lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri o eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- f. orologi pubblici non pubblicitari.

Tale facoltà può essere esercitata previo avviso agli interessati.

L'applicazione va fatta nel punto più opportuno ai fini della buona visibilità e della conveniente utilizzazione della cosa.

Una volta apposte le cose che formano oggetto della servitù di cui sopra, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili. Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste potranno essere spostate a spese del proprietario e dietro indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nei casi di riattamento o di modificazione di edifici, ai quali siano appoggiati fanali, targhe, mensole, fili ed ogni altra opera necessaria per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curare la loro perfetta conservazione e ad effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori se ne debba fare la rimozione.

CAPO IX NORME IGIENICO-COSTRUTTIVE

Art. 61. Obbligo di recingere le aree fabbricabili non ancora edificate

Tutte le opere fabbricabili non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperto al pubblico in zone già urbanizzate e parzialmente edificate, dovranno essere recintate in modo tale da evitare che in esse possano accedere estranei e depositarvi immondizie. La recinzione dovrà essere tale da non costituire un'offesa alla vista e una deturpazione all'ambiente circostante.

Inoltre tutte le aree libere di proprietà privata, che si trovano nelle condizioni suddette, dovranno essere sistemate o mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto secondo le caratteristiche della zona su cui sorgono.

Esse infine dovranno essere sistemate e mantenute in maniera tale da assicurare il convogliamento delle acque ad evitare ristagni ed acquitrini.

In caso di inadempienza, previa diffida del Sindaco, questi potrà far eseguire d'ufficio le opere necessarie ai fini del presente articolo e applicare per il rimborso delle spese le norme disposte dalla legge comunale e provinciale.

Art. 62. Salubrità del terreno per la costruzione

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno già utilizzato come deposito di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altro materiale insalubre, che abbia comunque potuto inquinarlo, se non dopo avere rimosso detti materiali anche dai terreni vicini e avere completamente risanato il sottosuolo.

L'Autorità Sanitaria deve sempre pronunciarsi sull'idoneità del terreno all'edificazione.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido o esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si dovrà, prima di costruire, provvedere alle necessarie opere di drenaggio; l'uso edilizio non sarà comunque consentito se risulterà difficile o impossibile il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto.

Art. 63. Murature

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera, tenendo comunque presente che nella loro formazione dovrà sempre essere usata malta cementizia o idraulica.

Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti si deve tener conto nei calcoli anche dell'azione del vento, come pure si dovrà garantire che il carico unitario su di essi mantenga il giusto rapporto col carico del materiale più debole impiegato.

In tutti i fabbricati, ad ogni ripiano ed al piano di gronda, deve eseguirsi un telaio di cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti (cordolo di collegamento).

I vespai, le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria dovranno essere opportunamente costruiti, protetti dalla umidità e sufficientemente ventilati.

Art. 64. Sovraccarichi - Tetti e gronde

I sovraccarichi minimi utili netti di solai praticabili dovranno rispondere alle norme specifiche vigenti secondo le varie destinazioni d'uso e comunque non potranno essere inferiori a 250 Kg. per mq.

Per balconi e scale il sovraccarico non deve essere inferiore ai Kg. 400 per mq.

Per le coperture non praticabili il sovraccarico minimo consentito è di Kg. 150 per mq.

I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale; se per la loro inclinazione o esposizione possono provocare caduta di neve, devono essere muniti di ripari adatti. La sporgenza delle gronde degli edifici a filo strada non deve superare il ventesimo della larghezza stradale con un massimo di cm. 50 per le strade di larghezza inferiore a ml. 8,00.

Art. 65. Scale

Gli edifici di abitazione devono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, in numero tale che si abbia almeno una scala per ogni quattrocento mq. di superficie coperta; per superfici superiori fino a seicento mq. sarà ammessa un'unica scala, purché essa sia a tenuta di fumo.

Negli edifici comprendenti più di un piano, oltre al piano terreno, le rampe dovranno essere larghe non meno di un metro.

Dalle scale non possono ricevere luce ambienti di abitazione, cucine, gabinetti e bagni.

Le scale devono essere opportunamente aerate e illuminate dall'esterno. Se però il fabbricato non è alto più di tre piani, compreso il piano terreno, sono consentite l'illuminazione e la ventilazione mediante un ampio lucernario, munito di aperture.

Art. 66. Isolamento termico e acustico e protezione dall'umidità

Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per l'abbellimento degli ambienti interni dei fabbricati non devono contenere sostanze nocive vietate dalla legge.

Il coefficiente di conduttività termica di muri perimetrali e dei solai di copertura non deve essere superiore a $K = 1,5$.

L'isolamento acustico degli ambienti, pur non essendo obbligatorio l'uso di materiali speciali, deve essere curato dai proprietari e dai costruttori con idonei accorgimenti tecnici e materiali opportuni. Costruendo su terreni umidi, è fatto obbligo di adottare tutti quei provvedimenti atti a impedire che

l'umidità salga dalle fondazioni alle sovrastanti murature.

I muri esterni dei fabbricati dovranno dare sufficiente garanzia d'isolamento dall'umidità e di coibenza termica. Pertanto si escludono murature di spessore inferiore ai cm. 30 che non siano costituite da elementi formanti camere d'aria o da materiali speciali capaci di fornire le garanzie richieste.

I muri di fondazione dovranno essere isolati dai muri sovrastanti mediante strati di materie impermeabili di sufficiente spessore.

I piani terreni che non sono sovrapposti a locali scantinati dovranno essere muniti di vespaio aereato.

I locali seminterrati abitabili devono avere i muri e i pavimenti protetti dalla umidità del suolo mediante opportuna intercapedine e materiali impermeabilizzanti.

I lati dei fabbricati a confine con aree pubbliche, quando non esiste il pubblico marciapiede o la massicciata stradale, devono essere protetti dalle acque meteoriche mediante un ampio marciapiede o mediante una cunetta raccordata alla fognatura.

Le coperture a terrazza devono avere pendenza non inferiore all'uno per cento, devono essere convenientemente impermeabilizzate ed avere un numero di pluviali e di bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. Tali bocchettoni saranno muniti di griglie metalliche a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.

Nelle costruzioni di edifici non possono venire usati materiali inquinanti o eccessivamente igroscopici.

Art. 67. Deflusso delle acque pluviali

I fabbricati devono essere muniti di grondaie e di pluviali costruiti con materiale idoneo impermeabile e raccordati alle apposite condutture sotterranee.

I pluviali, almeno negli ultimi tre metri verso terra, se a confine con aree pubbliche, devono essere incassati nel muro, in modo però da non trovarsi a contatto con le pareti della incassatura. Quelli esistenti che non sono incassati devono essere realizzati in ghisa o in ferro per l'altezza di almeno mt. 2,50 sul piano stradale.

È vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Nel caso di rottura di qualche tubo conduttore delle acque piovane, il proprietario deve farne eseguire la riparazione immediatamente.

Art. 68. Acqua potabile

Ogni alloggio dovrà essere fornito di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali abitati, prelevata dall'acquedotto comunale o provvista privatamente.

L'acqua attinta dai pozzi dovrà essere dichiarata potabile dall'Ufficio Provinciale d'Igiene.

Per i pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile saranno di volta in volta stabilite le opportune prescrizioni dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio d'Igiene e Sanità.

I tubi di adduzione dell'acqua potabile devono essere di materiale igienicamente idoneo.

Art. 69. Impianti igienici interni e canalizzazioni interne

Ogni alloggio deve essere munito almeno:

- a. di un proprio gabinetto secondo le prescrizioni del successivo art. 77;
- b. di una cucina dotata di un camino con propria canna di esalazione;
- c. di acquai con scarico delle acque di rifiuto, sistemato fuori del gabinetto o dell'eventuale anti-gabinetto.

I tratti di parete corrispondente agli acquai e lavabi devono essere protetti con piastrelle di maiolica o di altro materiale impermeabile per una altezza minima dal pavimento di mt. 1,50.

I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità debbono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanentemente e battente d'acqua di almeno tre cm. prima di raccordarsi con le colonne di scarico.

Gli scarichi dovranno essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non potranno mai attraversare allo scoperto locali adibiti a civile, abitazione, a magazzini di generi alimentari o a laboratori di qualsiasi genere.

Le canne fumarie dei camini e caloriferi, nonché le canne di aspirazione, debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile e inalterabile. Esse saranno poste a distanza non inferiore a cm. 16 da qualsiasi travatura o tavolato in legname. Qualora fossero ricavate nei muri, devono essere circondate da muratura massiccia di spessore non inferiore a cm. 15 e rifinite internamente con intonaco ben liscio.

I fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e bene assicurati alla copertura.

I tubi di condotta principale e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas alle abitazioni debbono essere collocati esternamente agli alloggi; tanto i predetti quanto quelli siti nell'interno delle abitazioni debbono essere collocati in modo da riuscire facilmente ispezionabili.

I prodotti gassosi della combustione e i vapori dovranno essere eliminati dai locali mediante cappa di tiraggio adeguata e munita di canna o di altri mezzi di riconosciuta efficacia. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo o di canna fumaria tipo shunt, di sezione proporzionata al volume dei gas di combustione e comunque non inferiore a cmq. 120.

Al posto della cappa sono ammessi aspiratori elettrici di potenza adeguata.

Art. 70. Scarichi di vapore e di gas

Il vapore e il calore proveniente dai motori o da altri apparecchi e i gas provenienti dalle motrici devono scaricarsi nella atmosfera per mezzo di camini o di appositi tubi che s'innalzano verticalmente oltre il colmo dei tetti circostanti.

Per i camini industriali si osservano le prescrizioni di cui al successivo art. 82.

Art. 71. Fognoli di raccordo con la fognatura pubblica

I fognoli che raccordano la fognatura pubblica con i tubi di scarico delle abitazioni saranno costruiti in materiale igienicamente idoneo e avranno forma e dimensioni tali da garantire un libero scarico delle acque sia bianche che luride.

I fognoli saranno costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire e ciò con l'osservanza delle disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale in materia di dimensioni, pendenza e forma.

Qualora venga modificata la sede e la forma della fognatura pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificare o trasferire a loro spese i fognoli stessi secondo le esigenze della nuova opera.

Art. 72. Fosse di depurazione biologica e pozzi neri

Dove i liquidi, di rifiuto domestico, non possono essere immessi direttamente in una regolare fognatura che renda del tutto superflue le fosse di depurazione (fosse settiche e di chiarificazione), è obbligatoria la costruzione di almeno una di tali fosse per ogni edificio.

La costruzione e la modificazione delle fosse di depurazione deve essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio di Igiene e Sanità, sia per la ubicazione che per il sistema costruttivo.

L'Autorità Comunale si riserva la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente le fosse di depurazione e di negare l'abitabilità quando non siano osservate le sue prescrizioni.

Le fosse settiche devono essere sempre costruite su suolo privato, distaccate di almeno 50 cm. dai muri dei fabbricati con lo spazio interposto riempito di terreno argilloso ben compresso e distanti almeno ml. 10,00 dai pozzi e da qualunque altro serbatoio di acqua potabile interrato.

Le fosse settiche devono essere costruite almeno a due scomparti: l'uno costituito dalla fossa anaerobica, che dovrà avere la capacità di almeno mc. 2, con aggiunta di mc. 0,100 per ogni stanza dell'edificio oltre la decima; l'altro costituito dalla fossa aerobica, che dovrà avere la capacità di almeno un terzo della fossa anaerobica. Lo scomparto aerobico dovrà essere provvisto di un tubo di

aereazione di diametro non inferiore a cm. 10 da prolungare all'altezza dei tetti vicini.

È consentito l'uso di fosse settiche prefabbricate, se brevettate, è vietata la costruzione di pozzi neri dal giorno di entrata in vigore del presente regolamento.

L'Autorità Comunale si riserva la facoltà di fare esaminare lo stato dei pozzi neri esistenti e di ordinare ai proprietari le riparazioni ritenute necessarie per la tutela della salute pubblica.

Nella riparazione o nella soppressione di un pozzo nero dovrà adottarsi, sotto la responsabilità solidale dei proprietari e dei costruttori, ogni cautela per la sicurezza degli operai.

Art. 73. Superficie ed altezza dei locali

I locali di abitazione, le cucine e le portinerie non potranno avere superficie inferiore a mq. 8,00. Sono ammesse le cucine di superficie non superiore a mq. 5, purché la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature escludano la possibilità di sistemarvi dei letti. I cucinini dovranno essere comunque provvisti di finestra di almeno mq. 0,80 aperta su spazi regolamentari o di canne di aereazione.

La profondità dei locali di abitazione illuminati da un solo lato non dovrà essere superiore al doppio dell'altezza, salvo che la superficie netta di illuminazione ed aereazione non sia superiore alla misura fissata dal successivo art. 75.

Nelle case di nuova costruzione l'altezza dei locali di abitazioni dovrà essere la seguente:

- a. per il piano terreno: altezza dal piano del marciapiede stradale all'intradosso del soffitto non minore di mt. 3,30;
- b. per tutti i piani abitabili compreso il piano rialzato, altezza interna netta non inferiore a mt. 2,80, almeno per i tre quinti del locale.

L'altezza netta dei locali si misurerà dal pavimento al soffitto e a metà saetta per le volte.

Nei locali d'abitazione, nei depositi e nei magazzini, sia in case nuove che preesistenti, gli impalcati a mezza altezza saranno ammessi solo quando il soppalco non copra più di due quinti della superficie del locale.

I locali a piano terreno, destinati alla permanenza diurna o notturna di persone, dovranno avere cantinato o essere muniti di vespaio ventilato di altezza non minore a cm. 50.

Art. 74. Aereazione e illuminazione dei locali

Ogni locale di abitazione dovrà avere almeno una finestra opportunamente collocata e aperta direttamente verso spazi pubblici o cortili regolamentari.

Possono non avere finestre i corridoi e i vani di disimpegno.

a superficie netta di illuminazione e di aereazione delle finestre dovrà essere almeno un ottavo della superficie del locale illuminato per il piano terreno e un decimo per i piani superiori.

Ogni alloggio dovrà di massima avere riscontro d'aria, assicurato direttamente o con mezzi meccanici di ventilazione.

Art. 75. Seminterrati, sotterranei e sottotetti abitabili

Non potrà essere abitato a permanenza diurna o notturna di persone, anche nelle case esistenti, alcun locale sotterraneo.

L'uso di seminterrati per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili può essere autorizzato, su esplicito parere dell'Ufficiale Sanitario, alle seguenti condizioni:

- il piano di calpestio dev'essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo, a meno che non si adottino opportuni sistemi di isolamento;
- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno ml. 3,10 di cui almeno ml. 1,20 sul piano di campagna;
- il pavimento deve essere impermeabile e i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere fatta una intercapedine ventilata e fognata a partire

- da cm. 30 sotto il piano del pavimento interno;
- la superficie netta illuminante non deve essere minore di un ottavo della superficie del locale, con finestre a pretesi a cm. 15 sul piano di campagna direttamente all'aria libera;
- la profondità netta del locale non deve essere superiore al doppio della sua altezza.

L'eventuale costruzione e utilizzazione per usi speciali di locali sotterranei aereati con impianto di condizionamento d'aria potrà essere autorizzata caso per caso, sempreché l'impianto stesso sia ritenuto idoneo dall'Amministrazione Comunale a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aereati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in caso di cattivo e difettoso funzionamento dell'impianto.

Ferme restando le disposizioni dettate dal precedente art. 37 le soffitte non potranno essere abitate, se il sottotetto non sarà strutturato in modo da assicurare un adeguato isolamento termico.

Il punto più basso della parete abitabile del sottotetto non potrà avere altezza inferiore a mt. 1,70 con una media di mt. 2,60.

Le finestre dei sottotetti abitabili dovranno avere ampiezza almeno pari a 1/10 di quella del locale. Le rimanenti caratteristiche dovranno uniformarsi alle altre prescrizioni del presente regolamento.

Art. 76. Gabinetti

Ogni alloggio, anche se costituito da un unico locale, dovrà essere provvisto almeno di un gabinetto con bagno o doccia.

I gabinetti esistenti, visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro, debbono essere eliminati, quelli non visibili da spazi pubblici saranno eliminati in occasione del rifacimento totale o parziale dell'edificio.

È prescritto un gabinetto d'uso esclusivo per ogni negozio quando supera i 50 mq. di superficie netta.

I gabinetti dovranno avere la superficie di almeno mq. 2,00 e la larghezza di almeno cm. 80; debbono essere dotati di vasi di porcellana o d'altro materiale impermeabile con sifone idraulico e munito di cassetta di lavaggio.

Il pavimento e il rivestimento delle pareti fino all'altezza di ml. 1,50 dovranno essere di materiale impermeabile a superficie liscia e facilmente lavabile.

Le pareti di separazione degli altri locali non dovranno avere uno spessore inferiore a cm. 12.

I gabinetti dovranno ricevere aria direttamente dall'esterno a mezzo di finestre o lucernari della superficie di almeno mq. 0,80 oppure a mezzo di apposito impianto di aereazione; essi potranno avere accesso solo dal corridoio o da locali di disimpegno.

Gli antigabinetti dovranno avere il lato minimo di almeno cm. 80.

Per gli uffici di carattere speciale o ubicati nel centro storico può essere consentita l'adozione di gabinetti aereati convenientemente con mezzi meccanici.

Art. 77. Alloggi collettivi

Per gli alloggi collettivi, i convitti, gli alberghi e simili si rinvia alle prescrizioni delle leggi e dei regolamenti speciali in vigore.

Ogni camera dovrà essere munita di una o più finestre e rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.

Le scale dovranno essere, in ampiezza e numero, proporzionate al numero degli abitanti; i gabinetti saranno almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere secondo la sua recettività massima.

Art. 78. Locali ad uso commerciale e artigianale

I locali ad uso commerciale e artigianale, se situati al piano terreno, debbono avere:

- a. altezza minima di ml. 3,20 per i negozi e laboratori in genere; tale altezza va misurata dal pavimento al soffitto o all'intradosso delle volte a due terzi della monta;
- b. sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c. vano di porta, vetrina o finestre all'aria aperta di una superficie complessiva pari ad almeno

- 1/8 della superficie degli ambienti con apertura o riscontro o adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a ml. 7;
- d. disponibilità di un gabinetto ad uso esclusivo quando superano i mq.50 di superficie netta;
 - e. scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

I locali ad uso commerciale e artigianale debbono inoltre rispondere alle prescrizioni stabilite dalle norme delle leggi e regolamenti speciali vigenti.

Art. 79. Depositi e magazzini

I depositi e magazzini debbono in generale essere ben aereati e illuminati e avere pareti ricoperte da intonaco liscio. In particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo, alto almeno 1,50 ml. formato da vernice o da altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti dovranno essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento o in altro materiale liscio, duro e compatto.

Per lo scarico delle acque di lavaggio i depositi di derrate dovranno essere muniti di canale scaricatore con chiusura idraulica, allacciato a una fogna.

Art. 80. Edifici industriali: rinvio

Le costruzioni industriali dovranno uniformarsi, oltre che alle disposizioni per l'abitabilità contenute nei precedenti articoli, anche alle norme vigenti in materia di igiene del lavoro e prevenzione degli infortuni.

Art. 81. Forni e camini industriali

I forni e i camini in generale dovranno avere:

- a. le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedine opportunamente ventilata;
- b. il condotto per l'eliminazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni del presente regolamento, avuto però riguardo della natura del forno e all'intensità del funzionamento.

I forni per la panificazione dovranno inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla legge vigente in materia.

I camini per uso industriale devono essere muniti dei parafulmini e distare dalle proprietà confinanti e dagli spazi pubblici metà della loro altezza con una distanza minima di ml. 10. Avranno altezza non minore di ml. 20 e superiore di almeno ml. 6 alla altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di ml. 40, essi dovranno essere dotati di depuratori dei fumi.

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

L'Autorità Comunale potrà anche prescrivere, quando ciò sia riconosciuto necessario, l'uso di apparecchi fumivori.

Qualora s'intenda installare camini a tiraggio meccanico, dovrà essere di volta in volta presentata una domanda a parte all'Autorità Comunale, corredando tale domanda di una relazione tecnica giustificativa e di tutti quegli elementi atti a chiarire il loro buon funzionamento.

CAPO X FABBRICATI RURALI

Art. 82. Norme generali

Sono considerate costruzioni rurali quelle che servono all'abitazione degli addetti all'agricoltura, al ricovero e all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile o che siano comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.

Il terreno destinato alle costruzioni rurali dovrà essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro

sopra il livello massimo della prima falda acquifera.

Il Comune potrà comunque imporre ulteriori provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità. Cortili, aie, orti e giardini, anche esistenti, annessi alle case rurali, dovranno essere provvisti di scolo delle acque meteoriche in modo da evitare qualsiasi ristagno. Per prevenire danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati dovrà essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno ml. 0,60.

Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

Art. 83. Locali di abitazione nei fabbricati rurali

I locali di abitazione potranno avere un'altezza netta minima di m. 2,90 per tutti i piani.

Il pavimento del piano terreno dovrà essere sopraelevato di almeno cm. 30 sul piano di campagna e munito di vespaio ventilato; per le località soggette a inondazione l'Autorità Comunale potrà prescrivere un dislivello maggiore.

I locali abitati dovranno avere la cubatura di almeno mc. 25, la superficie minima di almeno mq. 8, le finestre ampie almeno 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 1,20, le pareti intonacate e imbiancate, i pavimenti con superficie dura, liscia e senza connesure.

Per le case rurali esistenti sarà tollerato un pavimento sopraelevato sul piano di campagna di cm. 15 e un'altezza minima netta interna per il piano terreno di ml. 2,80.

Nell'interno delle case ogni focolare dovrà essere munito di capanna, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il letto di almeno un metro.

Valgono inoltre tutte le altre norme generali per i locali di abitazione.

I locali di deposito dei prodotti agricoli dovranno essere asciutti, ben aereati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere.

Art. 84. Gabinetti, acqua potabile e scarichi nei fabbricati rurali

Le case rurali esistenti dovranno disporre di un gabinetto con acqua corrente e lavabo. Quelle di nuova costruzione dovranno avere un gabinetto dotato di acqua corrente, lavabo e una doccia o bagno per ciascun alloggio.

I gabinetti esistenti potranno scaricare in pozzi impermeabili e a perfetta tenuta; quelli di nuova costruzione dovranno scaricare in fosse biologiche.

Essi dovranno essere provvisti di finestre di almeno mq. 0,80.

Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti, dovrà essere fatto con tubazioni impermeabili, in modo da evitare esalazioni e infiltrazioni.

Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente regolamento.

Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione di acqua, ritenuta potabile dall'Ufficio Igiene, e deve essere munita di acquario regolamentare scaricante in un pozzo nero e nella fossa di chiarificazione.

È consentito lo scarico degli acquei nei campi, purché le acque siano disperse ad almeno 25 ml. dalla casa o dall'eventuale pozzo di acqua potabile.

Art. 85. Edifici per il ricovero degli animali

Gli edifici comunque destinati al ricovero degli animali devono essere possibilmente indipendenti da ogni edificio destinato ad abitazione. Quando ciò non sia assolutamente possibile, essi non potranno comunicare direttamente con i locali destinati ad abitazione, avere accesso da essi, avere apertura nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazione a distanza minima di ml. 3.

Detti edifici dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a ml. 15 dalla pubblica via.

È proibito costruire i solai delle stalle con strutture in legno, quando esse formino un solo corpo con la casa di abitazione. Qualora i locali esistenti sopra la stalla dovessero essere adibiti ad abitazione anche solo diurna, fra il solaio della stalla e il pavimento di tali ambienti dovrà essere interposto uno strato di cemento o di altro materiale impermeabile.

Le stalle e le scuderie avranno un'altezza non minore di ml. 3,10 dal pavimento al soffitto e

dovranno essere ben ventilate e illuminate; al ricambio d'aria si provvederà con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione dovranno essere munite di reticelle metalliche su telaio per impedire l'entrata delle mosche.

Le stalle e le scuderie dovranno avere una cubatura di almeno mc. 30 per ogni capo grosso di bestiame; gli ovili e i porcili almeno mc. 15 per capo.

Il pavimento sarà costruito con materiale impermeabile e sarà munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni.

Le pareti dovranno essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml. 1,80 dal pavimento. Anche il soffitto dovrà essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie saranno costruite con materiale facilmente lavabile.

Gli abbeveratoi, preferibilmente a vaschetta multipla, saranno alimentati possibilmente da acqua corrente o almeno sarà disposto che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento.

Dovranno altresì essere costruiti con angoli lisci e arrotondati.

Art. 86. Letamai

Le deiezioni e il letame prodotto dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati alle apposite concimaie.

Non sono ammessi letamai nell'interno dei centri abitati del Comune.

Essi saranno costruiti possibilmente a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e saranno tenuti lontano non meno di ml. 50 dall'abitato e non meno di ml. 25 dalle case rurali di abitazione, da depositi e condutture di acqua potabile e dalle pubbliche vie.

I letamai saranno costruiti di capacità tale da permettere l'accoglimento del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono.

I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti e impermeabili: dovranno essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero o alla fossa biologica per la raccolta del colaticcio e avere chiusura stagna con sportelli in ferro.

Le platee di ammassamento del letame debbono possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotate di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie, oltre alle norme del presente articolo, si seguiranno le prescrizioni delle leggi sanitarie in vigore e delle disposizioni amministrative e tecniche diramate dalle competenti autorità.

CAPO XI NORME ANTINCENDIO

Art. 87. Rinvio generale

Ai fini della prevenzione degli incendi gli edifici e le loro singole parti dovranno essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge e di regolamento vigenti, nonché alle direttive amministrative e tecniche delle autorità preposte ai servizi antincendio, specie per quanto concerne le condutture elettriche e per gas e gli impianti di riscaldamento.

Art. 88. Norme antincendio relative a condotte, fonti e impianti di calore - Costruzioni in legno

I condotti del fumo dovranno essere costruiti con materiale incombustibile e a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici. Quando non siano costruiti con tubi continui di cotto, grés o cemento devono:

- avere spigoli arrotondati e pareti lisce e impermeabili al fumo o rese impermeabili mediante rivestimento di materiale adatto;
- essere provvisti di bocchette e sportelli per l'ispezione e la spazzatura in corrispondenza ai sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;
- essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro o di quella maggiore altezza prevista

o prescritta in casi speciali o giudicata necessaria dal Sindaco, in modo da evitare pericolo o danno agli edifici vicini.

È vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

Sono vietate di regola le installazioni di caldaie ad alta pressione (cioè maggiore di Kg. 2 per cmq.) in edifici di comune abitazione.

Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticcerie e simili o forni metallurgici, fucine, fornelli di fusione e simili dovranno essere in ogni loro parte di materiale resistente al fuoco.

I focolai, le stufe, le caldaie e simili saranno poste sopra solai o volte in muratura o sopra materiali incombustibili.

Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati da una controcanna di sezione maggiore, in modo da ricavare tra il condotto e la controcanna una intercapedine di almeno cm. 3.

Nello scantinato i locali-caldaia per il riscaldamento e i locali per deposito di combustibili debbono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno del locale.

La caldaia deve essere nettamente separata dal deposito combustibili.

Le costruzioni esclusivamente o prevalentemente in legno o in altro materiale facilmente combustibili saranno soggette a prescrizioni speciali caso per caso.

Art. 89. Installazione di bombole

La installazione di bombole contenenti miscele di gas di petrolio liquefatti deve essere effettuata all'esterno del locale in cui trovasi l'apparecchio di utilizzazione oppure in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale e aeree direttamente verso l'esterno.

La tubazione fissa che attraversa la muratura deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

La tubazione stessa deve essere munita di rubinetti d'intercettazione del flusso.

La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas di petrolio liquefatto; particolare accuratezza deve adottarsi nelle giunzioni del tubo flessibile a quello fisso e all'apparecchio utilizzatore, onde evitare motivi di particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento.

Adatti dispositivi dovranno essere applicati per evitare la fuoriuscita del gas di petrolio liquefatto in caso di spegnimento della fiamma.

Art. 90. Norme antincendio per edifici speciali

I locali destinati a contenere più di 40 persone dovranno avere almeno 2 uscite opportunamente ubicate, distanziate l'una dall'altra e munite di porte aprentesi verso l'esterno; dovranno inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia.

Per i laboratori potrà essere imposta cautela, anche se abbiano la capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.

Quando una parte di fabbricato sia adibita ad abitazione e l'altra a magazzino od opificio, le due parti dovranno essere nettamente separate e le aperture di comunicazione dovranno essere munite di intelaiature e di serramenti resistenti al fuoco.

I locali destinati al deposito o alla lavorazione di materie infiammabili o che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti in materiale incombustibile, esclusa ogni struttura in cui entri il legno, e chiudersi con serramenti in cemento, oppure in legno di essenza forte non resinosa, rivestito di lamiera metallica sulle due facce: dovranno inoltre avere una apertura dalla quale entri luce diretta e uniformarsi a tutte le prescrizioni di legge e di regolamento vigenti.

Gli ambienti destinati ad autorimesse dovranno avere le pareti perimetrali e le coperture costituite da materiali incombustibili. In particolare il solaio deve essere in cemento armato e laterizio con intonaco retinato dello spessore di cm. 3, mentre le aperture delle porte e delle finestre non dovranno avere complessivamente superficie inferiore ad 1/20 della superficie totale delle pareti dei

locali, pavimento e soffitto inclusi.

Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici che siano comunque di uso pubblico dovranno possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti al momento della costruzione o della destinazione. Lo stesso dicasi per i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili.

Art. 91. Impianti interni di spegnimento

Devono essere muniti di impianti interni di spegnimento di sufficiente efficacia e pronto impiego almeno i seguenti tipi di immobili:

- a. fabbricati destinati ad alberghi, collegi e pubblici dormitori;
- b. grandi sale di riunione (per cinematografia, balli, rappresentazioni, conferenze e simili e grandi magazzini di vendita capaci di almeno 150 persone);
- c. stabilimenti industriali, laboratori e officine che impieghino più di 150 persone, fatta eccezione per quelli in cui si lavorino materiali del tutto incombustibili;
- d. depositi di materiale combustibile o infiammabile di qualunque genere e natura;
- e. grandi rimesse per automezzi e scuderie.

CAPO XII DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 92. Edifici pericolosi per la pubblica incolumità

Ove un edificio o parte di esso minacci rovina oppure vi si compiano lavori che pregiudicano l'incolumità delle persone o l'integrità delle cose, l'Amministrazione Comunale potrà ingiungere al proprietario di prendere immediatamente gli opportuni provvedimenti per rimuovere lo stato di pericolo e in caso di inadempienza potrà provvedere d'urgenza in conformità a quanto disposto dalla legge comunale e provinciale.

Quando la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere che essa sia corredata da una relazione, stesa da un tecnico qualificato.

Art. 93. Abitazioni antigieniche

Nel caso di abitazioni dichiarate antigieniche dall'Ufficio Sanitario, il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario dello stabile di procedere al suo risanamento o riattamento, assegnando al proprietario medesimo un termine non superiore a mesi sei per l'inizio dei lavori.

Qualora il proprietario non ottemperi a quanto ordinatogli, il Sindaco ha la facoltà di intimargli la demolizione dell'immobile entro un congruo termine per motivi di pubblica utilità (risanamento igienico dell'abitato) o di far eseguire d'ufficio i lavori urgenti, rivalendosi poi delle spese nei modi e con le forme indicate dalla legge comunale e provinciale.

Art. 94. Adeguamento degli edifici non regolamentari

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente regolamento, dovranno, in caso di ricostruzione o di sostanziale riforma, adeguarsi alle norme del presente regolamento.

Art. 95. Disposizioni transitorie

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento dovrà essere provveduto da parte degli interessati:

- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case in margine a spazi pubblici che ne siano ancora sprovviste;
- all'allacciamento dei pluviali alla fognatura, ove questa esista;
- alla eliminazione dei gabinetti esterni visibili da spazi pubblici;
- all'intonacatura e tinteggiatura delle case, ove ne esista l'obbligo.

Art. 96. Entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio

Il presente regolamento entrerà in vigore in tutto il territorio comunale a decorrere dal sedicesimo

giorno successivo a quello della pubblicazione nell'Albo Pretorio del decreto di approvazione. Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti, autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e urbanistica e devono ad essa adeguarsi.

Il titolare della licenza di costruzione, prima di iniziare i predetti lavori, dovrà pertanto sottoporre il progetto all'ulteriore esame dell'Autorità Comunale, che curerà l'adeguamento di esso alle nuove disposizioni, rilasciando una nuova licenza edilizia secondo le forme e le prescrizioni del presente regolamento.

Qualora si tratti di lavori in corso o di edifici già esistenti all'anzidetta data, essi continuano a restare sotto l'impero delle disposizioni vigenti al momento della autorizzazione, salva in ogni caso la facoltà dell'Autorità Comunale di ordinare in variazione del progetto originario l'esecuzione di quelle opere di carattere estetico e igienico, che fossero indispensabili per la salvaguardia della pubblica igiene e del pubblico decoro secondo il presente regolamento.

Art. 97. Abrogazione di precedenti disposizioni comunali in materia

Al momento di entrata in vigore del presente regolamento restano abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con esso incompatibili, nonché il precedente regolamento edilizio.

Art. 98. Facoltà di deroga

Sentita la Commissione Edilizia e previa deliberazione del Consiglio Comunale o, nei casi urgenti, della Giunta Municipale, il Sindaco ha facoltà di accordare eccezionalmente deroghe alle norme del presente regolamento e degli altri strumenti urbanistici vigenti nel territorio comunale, osservate le modalità previste dall'Art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357, e limitatamente alle norme "derogabili".

Tali deroghe saranno concesse solo per edifici ed impianti pubblici ovvero destinati ad attività di pubblico interesse e a finalità di carattere generale e nella ricostruzione e ammodernamento di vecchi caseggiati, purché si attuino evidenti migliorie estetiche o igieniche agli edifici stessi e si conseguano vantaggi per la collettività.

Le domande di licenza in deroga dovranno essere notificate a cura del Comune ai confinanti interessati; la licenza in deroga dovrà essere debitamente motivata.

Art. 99. Inquinamento atmosferico

Si intendono qui riportate tutte le disposizioni concernenti l'inquinamento atmosferico di cui alla legge 13/7/1966, n. 615 e relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 15/4/1971 n. 322.

Dette disposizioni devono essere integralmente osservate e rispettate nella progettazione ed esecuzione di edifici civili, industriali, commerciali ed artigianali.

CAPO XIII COMMERCIO

Art. 100. Edifici adibiti al commercio - Parcheggi

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq. 100 di superficie lorda di pavimento, delle parti adibite a pubblico esercizio, di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità per le zone A, A1) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative (Art. 5 del D.M. 2-4-1968 - punto 2) vedasi anche "Norme di attuazione del P.d.F.".

Il presente regolamento edilizio è stato:

1. ADOTTATO dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 7 in data 2 febbraio 1973.
2. PUBBLICATO all'albo Pretorio Comunale il 14 febbraio 1973.

3. ESAMINATO dal C.R.C. (Sezione di Brescia) nella seduta del 9 marzo 1973, n. 11418.
4. APPROVATO dal Consiglio Provinciale di Sanità nella seduta del 16 maggio 1973, n. 459/73
5. APPROVATO dalla Giunta Regionale Lombardia con deliberazione in data 17 settembre 1974, n. 9581 ai sensi della Legge Urbanistica 17-8-1942, n. 1150 e della Legge 6-8-1967, n. 765.
6. PUBBLICATO all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi dal 31 ottobre 1974 al 14 novembre 1974.
7. IN VIGORE dal giorno 15 novembre 1974.

Desenzano del Garda, li 16 novembre 1974.