PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI S. AMBROGIO DI VALVOLICELLA

REGOLAMENTO EDILIZIO e NORME TECNICHE del Programma di Fabbricazione

Spampato in Italia - Printed in Italy

Tip. Nicolis - Domegliara - VR

INDICE

TITOLO I

LICENZE EDILIZIE

CAPO I

LICENZE DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE

ART. 1 — Obbligo della licenza edilizia
ART. 2 — Esenzioni dall'obbligo di licenza edilizia
ART. 3 — Opere urgenti per pericolo - denuncia per ratifica
ART. 4 — Divieto inizio lavori
ART. 5 — Richiesta di licenza per opere edilizie
ART. 6 — Presentazione della domanda e del progetto
ART. 7 — Progetti di particolare importanza
ART. 8 — Licenza di demolizione
ART. 9 — Progetti di massima
ART. 10 — Opere di urbanizzazione primaria
ART. 11 — Effetti della licenza
ART. 12 — Validità delle licenze edilizie
ART. 13 — Sospensione ed annullamento della licenza
ART. 14 — Esame dei progetti e comunicazione dell'esito
ART. 15 — Provvedimenti interlocutori
ART. 16 — Firma degli atti

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 17 — Costituzione e composizione della commissione edilizia
ART. 18 — Commissione edilizia
ART. 19 — Funzionamento della commissione edilizia

TITOLO II

ESECUZIONE DELLA LICENZA

CAPO I

INIZIO ED ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 20 — Richiesta e consegna dei punti fissi - verifica perimetro edifici
ART. 21 — Inizio dei lavori e prescrizioni per i cantieri
ART. 22 — Opere provvisionali per l'esecuzione dei lavori - cautele contro danni e molestie
ART. 23 — Cautele per impedire danni a manufatti e condutture dei servizi pubblici
ART. 24 — Cautela per la tutela di reperti storici e artistici
ART. 25 — Recinzioni provvisorie
ART. 26 — Strutture provvisionali
ART. 27 — Scale aeree, ponti mobili, ecc.
ART. 28 — Cautele da seguire nelle opere di demolizione e di scavo
ART. 29 — Divieto di ingombrare spazi pubblici e tutela del sottosuolo stradale
ART. 30 — Interruzione dei lavori ed obblighi relativi
ART. 31 — Obbligo di osservanza delle norme di edilizia
ART. 32 — Obbligo di ripristino delle strade
ART. 33 — Servitù pubbliche speciali
ART. 34 — Numeri civici
ART. 35 — Obbligo di concorso alla spesa di sistemazione dei marciapiedi
ART. 36 — Chiusura di aree e cave

CAPO II

OCCUPAZIONE DELL'EDIFICIO

ART. 37 — Visite tecniche ordinarie e straordinarie
ART. 38 — Autorizzazione del Sindaco per l'abitabilità
ART. 39 — Obbligo di manutenzione degli edifici
ART. 40 — Provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza
ART. 41 — Ispezioni

TITOLO III

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E MANSIONI AMMINISTRATIVE

CAPO I

VIGILANZA

ART. 42 — Poteri del Sindaco per la vigilanza sulle costruzioni
ART. 43 — Vigilanza sulle costruzioni
ART. 44 — Ufficiali ed agenti tecnici

CAPO II

SANZIONI

ART. 45 — Ordine di sospensione dei lavori
ART. 46 — Ripresa parziale dei lavori
ART. 47 — Esecuzione d'ufficio dell'ordine di demolizione
ART. 48 — Azione giudiziaria per opere arbitrarie

TITOLO IV

ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

CAPO I

AZZONAMENTO

ART. 49 — Suddivisione del territorio in zone
ART. 50 — Norme per le zone non edificabili
ART. 51 — Norme per le zone di interesse pubblico
ART. 52 — Norme generali per le zone a edilizia residenziale
ART. 53 — Norme particolari per le zone omogenee «A» edifici mo mentali
ART. 54 — Norme particolari per le zone omogenee «B» intensive completamento
ART. 54bis — Norme particolari per le zone omogenee «B» intensiv espansione
ART. 55 — Norme particolari per le zone omogenee «C» semintens di completamento

ART. 55bis — Norme particolari per le zone omogenee «C» semintensive di espansione
ART. 56 — Norme particolari per le zone omogenee «C1» estensive di completamento
ART. 57 — Norme particolari per le zone omogenee «C1» estensive di espansione
ART. 58 — Norme particolari per le zone omogenee «Rade di espansione»
ART. 59 — Norme particolari per i piani di zona 167
ART. 60 — Norme particolari per le zone industriali e artigianali
ART. 61 — Norme particolari per le zone «Rurali»
ART. 62 — Norme di salvaguardia
ART. 63 — Rettifiche di allineamento
ART. 64 — Edifici interni scoperti alla pubblica vista

CAPO II

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

ART. 65 — Piani di lottizzazione e obbligatorietà
ART. 66 — Piani di lottizzazione convenzionati
ART. 67 — Piani di lottizzazione obbligatori
ART. 68 — Piani di lottizzazione e contenuto
ART. 69 — Opere di urbanizzazione secondaria
ART. 70 — Piani di lottizzazione: documentazione dei progetti
ART. 71 — Piani di lottizzazione: approvazione
ART. 72 — Piani di lottizzazione: obblighi connessi

CAPO III

STRADE PRIVATE

ART. 73 — Caratteristiche e prescrizioni
ART. 74 — Accessi agli edifici
ART. 75 — Obblighi e responsabilità

TITOLO V

NORME URBANISTICHE

CAPO I

ART. 76 — Densità di fabbricazione ed indice di fabbricabilità fondiaria
ART. 77 — Allineamenti ed arretramenti
ART. 78 — Distanze, larghezze ed accessi da strade pubbliche
ART. 79 — Misurazione della larghezza stradale e strade private
ART. 80 — Altezza degli edifici
ART. 81 — Intercapedini stradali
ART. 82 — Distanze dai confini e tra fabbricati
ART. 83 — Superficie coperta dei fabbricati

CAPO II

PRESCRIZIONI SPECIALI

ART. 84 — Sovrastrutture, accessori e portici
ART. 85 — Recinzioni e sistemazione interne delle zone urbanizzate programma di fabbricazione
ART. 86 — Vegetazione
ART. 87 — Campi da gioco e spazi comuni
ART. 88 — Autorimesse e parcheggi privati
ART. 89 — Impianti lungo strade pubbliche e relativi accessi
ART. 90 — Disposizioni varie relative alla edificabilità

CAPO III

PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 91 — Disposizioni per i fabbricati esistenti

TITOLO VI

NORME DI'GIENE E PRESCRIZIONI TECNICHE

CAPO I

SPAZI ESTERNI

ART. 92 — Provvedimenti per terreni insalubri ed umidi
ART. 93 — Cortili e cavedi
ART. 94 — Copertura e pavimentazione di cortili e cavedi
ART. 95 — Cortili in confine
ART. 96 — Forme delle convenzioni
ART. 97 — Rientranze

CAPO II

DIMENSIONI INTERNE DEI LOCALI - ALTRI REQUISITI IGIENICI

ART. 98 — Superficie ed altezze minime dei locali
ART. 99 — Cucinette
ART. 100 — Aereazione ed illuminazione dei locali fuori terra

TITOLO VII

SERVIZI ED IMPIANTI ACCESSORI DELL'EDIFICIO

CAPO I

ATTREZZATURE E FINITURE DELL'EDIFICIO

ART. 101 — Servizi igienici
ART. 102 — Acquai e scarichi d'acqua
ART. 103 — Edifici allacciati col pubblico acquedotto
ART. 104 — Obbligo d'allacciamento all'acquedotto
ART. 105 — Impianti termici fino ed oltre 30 mila kcal/h
ART. 106 — Canne da fumo
ART. 107 — Gronde, canali di gronda e pluviali
ART. 108 — Rumori e vibrazioni
ART. 109 — Muri d'ambito

CAPO II

SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI E LIQUIDI

ART. 110 — Raccolta dei rifiuti solidi e canne di caduta
ART. 111 — Impianto di fognatura

TITOLO VIII

NORME PER IL DECORO E LA SICUREZZA

CAPO I

DECORO EDILIZIO

ART. 112 — Rispetto delle esigenze del decoro edilizio

ART. 113 — Intonaco e coloritura dei muri
ART. 114 — Spazio portainsegne

CAPO II

SICUREZZA DEL PUBBLICO TRANSITO

ART. 115 — Prescrizioni per alcuni elementi
ART. 116 — Limiti per gli sporti e per le decorazioni
ART. 117 — Decoro e sicurezza delle strutture sui tetti

CAPO III

INSEGNE

ART. 118 — Obbligo della licenza
ART. 119 — Norme per la presentazione della domanda
ART. 120 — Facoltà di revoca
ART. 121 — Ubicazione
ART. 122 — Targhe
ART. 123 — Forma e colorazione
ART. 124 — Insegne luminose
ART. 125 — Località di particolare interesse ambientale
ART. 126 — Sanzioni per esposizione abusiva

TITOLO IX

PREVENZIONE INCENDI

ART. 127 — Prescrizioni generali
ART. 128 — Locali seminterrati e sotterranei - intercapedini
ART. 129 — Scale ordinarie per edifici superiori a due piani fuori terra
ART. 130 — Numero delle scale in relazione alla superficie
ART. 131 — Ascensori
ART. 132 — Condutture gas o liquigas
ART. 133 — Condutture elettriche
ART. 134 — Condotti del fumo
ART. 135 — Forni - focolai
ART. 136 — Uscite di sicurezza
ART. 137 — Locali con deposito o lavorazione di materiali infiammabili

TITOLO X

EDILIZIA SPECIALE

CAPO I

ART. 138 — Obbligo dell'osservanza del programma di fabbricazione e del regolamento edilizio
ART. 139 — Norme per gli edifici industriali
ART. 140 — Locali destinati ad attività commerciale
ART. 141 — Alberghi e pensioni
ART. 142 — Teatri, cinematografi e luoghi di pubblico spettacolo
ART. 143 — Scuole, ospedali
ART. 144 — Convitti, ospizi, convivenze

CAPO II

BENEFICI RURALI

ART. 145 — Fabbricati rurali
ART. 146 — Stalle e ricoveri animali
ART. 147 — Concimaie
ART. 148 — Allevamenti intensivi di animali
ART. 149 — Misurazione delle distanze

TITOLO XI

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE TRANSITORIE E FINALI

CAPO UNICO

ART. 150 — Entrata in vigore del regolamento
ART. 151 — Abrogazione o conservazione di precedenti disposizioni in materia edilizia
ART. 152 — Richieste di licenza edilizia pendenti alla data di entrata in vigore del regolamento
ART. 153 — Decadenza delle licenze
ART. 154 — Norme transitorie per la ricostruzione di edifici
ART. 155 — Facoltà di deroga
ART. 156 — Sanzioni penali

TITOLO I

LICENZE EDILIZIE

CAPO I

LICENZE DI COSTRUZIONE E DI DEMOLIZIONE

ART. 1 — Obbligo della licenza edilizia

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuov costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero pr cedere all'esecuzione di opere o di modifica o di urbanizzazione del te reno, deve chiedere apposita licenza al Sindaco.

Sono soggetti, quindi, a licenza edilizia:

a) le costruzioni di nuovi edifici, le riedificazioni, modifiche o sopralzi costruzioni esistenti, i muri di cinta o di sostegno, sia in confine f proprietà private, sia verso il suolo pubblico, i pilastri, le cancellat

b) le demolizioni e le trasformazioni, anche interne, di edifici esistent

c) i restauri, gli intonaci, le coloriture e le decorazioni delle fronti d fabbricati rivolte verso le strade pubbliche o, comunque, visibili d strade, giardini, o spazi pubblici o di uso pubblico;

d) il collocamento o l'impianto, comunque in vista del pubblico, di fana insegne, mostre, vetrine, tende sporgenti sul suolo, stendardi, isc zioni, quadri indicatori e simili opere;

e) costruzioni ed apertura di strade private o di altri passaggi, scoperti coperti, in comunicazione diretta con aree pubbliche;

f) scavi, spianamenti, rinterri, che comportino modifiche dell'aspetto n turale del suolo;

g) opere o costruzioni sotterranee;

h) monumenti, fontane, lapidi, monumenti funebri, verande, chioschi, st zioni di servizio, distributori e simili;

i) varianti ad opere già autorizzate od esistenti;

l) in genere, qualunque altra opera che possa interessare lo svilupp l'igiene e l'estetica della città in relazione al contenuto del presen Regolamento.

L'ordinanza del Sindaco per l'esecuzione di opere, esime il destinatario dal chiedere formale licenza, qualora l'ordinanza stessa determini specificatamente i lavori da compiersi.

ART. 2 — Esenzioni dall'obbligo di licenza edilizia

La licenza edilizia non è necessaria per i seguenti lavori:

a) demolizione e ricostruzione parziale o totale di pavimenti;

b) demolizione e ricostruzione parziale o totale di qualsiasi solaio, volte, soffitto, tetto, vespaio e terrazza, qualora tali lavori non importino trasformazioni dell'immobile o non ne alterino l'aspetto;

c) demolizione e ricostruzione parziale o totale di intonaci interni, e anche esterni se non visibili da alcun spazio pubblico e in genere i lavori di ordinaria manutenzione;

d) consolidamento di muri;

e) apertura, chiusura, spostamento e modificazione di qualsiasi luce di porta o tramezza nell'interno di immobili;

f) restauro o rifacimento di acquai, camini esistenti, pluviali, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse biologiche;

g) impianti tecnologici in genere.

Qualora, però, i lavori suindicati riflettano edifici che, a norma di legge, siano dichiarati d'importante interesse artistico o storico, dovranno osservarsi le speciali norme in materia.

ART. 3 — Opere urgenti per pericolo - denuncia per ratifica

Possono essere eseguite senza preventiva licenza le opere richieste da urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto sia necessario per far cessare lo stato di pericolo. Di esse dovrà essere fatta immediata denuncia al Sindaco, inoltrando altresì, nel più breve tempo, la documentazione dei lavori eseguiti, od in corso di esecuzione, per la necessaria approvazione in via di ratifica.

ART. 4 — Divieto inizio lavori

Il costruttore non può iniziare neppure i lavori degli scavi di fondazione prima di avere ottenuta la licenza.

ART. 5 — Richiesta di licenza per opere edilizie

La domanda di licenza dev'essere redatta su modulo fornito dall'Amministrazione Comunale, completato in ogni sua parte.

La domanda dev'essere accompagnata dal progetto. I tipi che lo costituiscono e la domanda debbono risultare firmati sin dal momento della presentazione:

a) dal proprietario dell'immobile o da chi abbia, ad altro titolo, diritto d costruire, o dal legale rappresentante della proprietà;

b) e, nei casi e secondo le competenze previste dalla Legge, dal proget tista e dal direttore dei lavori, che devono risultare iscritti negli Alb professionali.

Nella domanda o comunque prima dell'inizio dei lavori, il richiedente deve designare l'assuntore dei lavori, che dev'essere iscritto alla Camera di Commercio, Industria e Agricoltura.

Per l'esecuzione e l'assistenza ai lavori, l'assuntore designa un tecnico responsabile iscritto ad uno degli Albi professionali, oppure costruttore edile (capomastro) munito di certificato di abilitazione conseguito presso la Scuola per capomastri di Verona o presso altra ad essa parificata.

Tutti i firmatari sono responsabili, ognuno per la parte di sua competenza, di ogni inosservanza alle norme di legge e di regolamento e delle modalità fissate nella licenza.

Nel caso di lavori condotti in economia, incombe al titolare della licenza ed al direttore dei lavori l'intera responsabilità circa l'esecuzione.

Tutti i firmatari debbono indicare il loro domicilio, la loro residenza o il loro recapito. Per le comunicazioni inerenti al progetto, il richiedente può eleggere il domicilio presso il tecnico da lui designato.

Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e de l'assuntore dei lavori, debbono essere tempestivamente denunciate da richiedente e dagli interessati.

I subentranti sono tenuti alle sottoscrizioni di cui al presente articolo

ART. 6 — Presentazione della domanda e del progetto

La domanda di licenza edilizia dev'essere presentata all'Ufficio Accettazione Progetti col fascicolo contenente i seguenti disegni in quattro esemplari:

1) planimetria da estratto catastale aggiornato nei rapporti 1/1000 o 1/2000, orientata (nord in alto), comprendente, oltre l'area di pertinenza dell'edificio, la zona circostante, con specificazione:

   a) degli allineamenti e spazi pubblici circostanti, con relative dimensioni (strade, piazze, giardini, ecc.);

   b) della destinazione della zona e densità edilizia previste dallo strumento urbanistico esistente;

2) per lotti in declivio-pianta quotata del lotto, almeno in scala 1/200, con l'indicazione delle aree coperte o scoperte; della loro sistemazione planimetrica e altimetrica, con la posizione delle recinzioni, degli accessi e degli alberi esistenti di essenza pregiata;

3) pianta quotata in scala 1/100, dei piani sotterranei o seminterrati, del piano terreno o rialzato, dei piani superiori, dei sottotetti e di tutte le coperture (vano ascensore, vano scale, ecc.) con la destinazione dei singoli vani.
   Le piante dovranno indicare la sistemazione regolamentare delle attrezzature per lo smaltimento delle immondizie;

4) sezioni, in scala 1/100, secondo piani che mettono in evidenza particolarmente il sistema costruttivo, con l'indicazione delle altezze dei singoli piani da pavimento a pavimento delle altezze nette interne dei locali, nonché dell'altezza totale dell'edificio, misurata come previsto nell'art. 77;

5) tutti i prospetti esterni ed interni, in scala 1/100, compresi i volumi tecnici, con le altezze delle pareti perimetrali degli edifici adiacenti e dei muri di confine e con l'indicazione dei muri nudi che eventualmente venissero a formarsi per effetto della progettata costruzione.
   Sui progetti saranno precisati i materiali da impiegarsi;

6) nel caso di edifici di particolare importanza, e ogni volta che siano richiesti dal Comune, i particolari costruttivi ed architettonici dei prospetti, in scala 1/20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio, con le relative sezioni e con precisazioni dei materiali da impiegare;

7) ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada dovrà essere ampliato sino a comprendere la prima campata dei fabbricati contigui, in tal caso dovrà essere prodotta anche adeguata documentazione fotografica.

Alla domanda devono essere, altresì, allegati i seguenti documenti:

1 - questionario sull'inquadramento urbanistico ed edilizio del progetto;

2 - scheda di rilevazione dell'attività edilizia (I.S.T.A.T.);

3 - segnalazione di nuova costruzione al Catasto Urbano;

All'atto del ricevimento, l'Ufficio Accettazione Progetti, previo sommario esame, potrà segnalare alla parte le eventuali lacune e le irregolarità formali.

L'Ufficio Accettazione Progetti rilascia ricevuta, la cui data fa per la decorrenza dei termini.

Prima del rilascio della licenza devono essere presentati:

a) ricevuta di versamento alla Cassa di Previdenza Ingegneri, Architetti o Geometri;

b) il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (ove occorra);

c) la ricevuta della presentazione della dichiarazione incremento di valore delle aree fabbricabili;

d) la documentazione dell'avvenuta denuncia all'Autorità competente delle opere in conglomerato cementizio semplice armato;

e) atto notarile regolarmente trascritto e registrato di assoggettamento a «vincolo non aedificandi» di parte o dell'intera proprietà interessata alla nuova costruzione.

ART. 7 — Progetti di particolare importanza

Qualora l'edificio progettato rivesta particolare importanza o richieda per la chiara valutazione degli elementi che le costituiscono, documen-

zione più ampia, possono essere richiesti in aggiunta ai documenti elencati all'art. 6, disegni in scala maggiore o plastico dell'edificio costruendo e di quelli contigui, prospettive da punti reali, nonché tutte le indicazioni ritenute necessarie ed opportune per un adeguato giudizio sulla nuova opera.

ART. 8 — Licenza di demolizione

Chi intende demolire un edificio o parte di esso, deve presentare domanda con i seguenti allegati:

a) planimetria generale della località scala 1/2000 comprendente, oltre l'edificio interessato, la zona circostante la proprietà in scala di almeno 1/500;

b) pianta e sezione dell'edificio in scala 1/100, in duplice copia;

c) la documentazione fotografica, in duplice copia, delle facciate dell'edificio che si vuol demolire;

d) dichiarazione del richiedente che l'edificio non è colpito da vincolo artistico, storico o ambientale.

Salvo il caso che si tratti di opere di piccola entità, la domanda deve essere sottoscritta anche dal tecnico dell'Impresa assuntrice di cui all'art. 5.

La licenza di demolizione non può essere rilasciata per gli immobili dichiarati di notevole interesse in virtù delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio artistico nazionale.

Il rilascio di una licenza di demolizione non pregiudica l'intervento della competente Soprintendenza ai Monumenti.

ART. 9 — Progetti di massima

Per opere di particolare importanza è consentito presentare progetti di massima allo scopo di ottenere un esame preliminare della Commissione Edilizia ed un orientamento per la stesura del progetto esecutivo.

Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia comunica al richiedente tale orientamento, che non è vincolante per l'Amministrazione.

ART. 10 — Opere di urbanizzazione primaria

La concessione della licenza è comunque, in ogni caso, subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o all'impiego del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza, o alla previsione da parte del Comune della loro realizzazione nel successivo triennio, salvo pagamento delle somme stabilite dall'Amministrazione.

ART. 11 — Effetti della licenza

La licenza per l'esecuzione di opere edilizie costituisce semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore. Essa non esonera le parti interessate dall'obbligo di attenersi dette leggi e regolamenti sotto la loro responsabilità, salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

ART. 12 — Validità delle licenze edilizie

Le opere autorizzate con licenza edilizia devono essere iniziate entro un anno, se si tratta di licenza di costruzione, di riforma o di demolizione entro tre mesi per le insegne.

Le opere non iniziate entro questi termini, o rimaste sospese per tempo uguale, non possono essere eseguite se non previa nuova richiesta e nuova licenza.

E' fatta salva, in ogni caso, l'applicazione da parte del Sindaco, dei provvedimenti di cui all'art. 31.

L'inizio dei lavori si configura con l'escavo delle fondazioni.

ART. 13 — Sospensione ed annullamento della licenza

La licenza per l'esecuzione delle opere edilizie può essere sospesa quando risulti che il Direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata senza essere sostituito con le modalità di cui all'art. 5, o quando non sia stata data comunicazione al Comune del cambiamento del direttore o dell'esecutore dei lavori.

La ripresa dei lavori è autorizzata non appena sia stato designato il nuovo Direttore dei lavori e questi abbia provveduto alla firma dei disegni che costituiscono il progetto, mentre la licenza è ancora in vigore.

La licenza è revocata:

1) quando risultino alterati, sottaciuti o non rispondenti al vero, dati rilevanti della domanda, della documentazione o del progetto;

2) l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il term

di tre anni dalla data d'inizio (penultimo comma dell'art. 10, legge 6-8-1967, n. 765).

ART. 14 — Esame dei progetti e comunicazione dell'esito

Il Sindaco al quale compete il rilascio delle licenze chiede, nei casi previsti dall'art. il preventivo parere della Commissione Edilizia e, se del caso, altri pareri, e comunica al richiedente la decisione entro 60 giorni dalla presentazione della domanda all'Ufficio Accettazione Progetti.

Della licenza fanno parte integrante i tipi approvati.

Il Sindaco, se riconosce che il progetto non può essere approvato, lo respinge.

ART. 15 — Provvedimenti interlocutori

Salvo il disposto dell'art. 8, quando, in pendenza dell'istruttoria edilizia, risultasse che il fascicolo non contenga tutti gli elementi necessari per l'esame, il Sindaco — ove lo ritenga opportuno — può, anziché rigettare l'istanza, invitare la parte a completare la documentazione entro un termine prefissato.

Se la parte ha eletto domicilio presso il tecnico da essa designato, ai sensi dell'art. 5, quinto, comma del presente Regolamento, l'invito suddetto è comunicato per iscritto al domiciliatario. Decorso inutilmente il suddetto termine, la domanda viene archiviata, previo avviso di reiezione da notificare personalmente al richiedente.

Il completamento della documentazione, effettuata dalla parte in ottemperanza all'invito del Sindaco nel termine fissato, o anche spontaneamente, importa nuova decorrenza del termine di giorni 60 di cui al 1° comma dell'art. 15.

ART. 16 — Firma degli atti

Le licenze ed i provvedimenti previsti dal presente Regolamento sono firmati dal Sindaco o dall'Assessore a ciò delegato.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 17 — Costituzione e composizione della commissione edilizia

Fanno parte della commissione edilizia:

1) il Sindaco od un Assessore da lui delegato, che la presiede;
2) 4 membri nominati dal Consiglio Comunale tra cittadini esperti urbanistica, architettura, tecnica delle costruzioni, arte e storia ver nese;
3) il Tecnico Comunale;
4) l'Ufficiale Sanitario del Comune;
5) il Comandante dei Vigili del Fuoco od un suo delegato.

I membri di cui ai numeri 3), 4), possono farsi sostituire da funziona dei rispettivi uffici, chiamati a farne le veci.

I membri elettivi di cui al n. 2) durano in carica tre anni e **non po sono essere rieletti** se non dopo un triennio dalla cessazione della caric

I membri nominati in sostituzione di altri, cessano dalla carica c l'intera Commissione.

I membri elettivi che, senza giustificato motivo, rimanessero asser per più di tre sedute consecutive, sono dichiarati decaduti dal Consigl Comunale.

Le funzioni di Segretario della Commissione sono disimpegnate da dipendente comunale appositamente designato.

ART. 18 — Commissione edilizia - sua competenza

La Commissione edilizia è chiamata a dare parere sui progetti del opere indicate all'art. 1, ed ogni altro parere richiesto dal Sindaco o c suo delegato.

La Commissione, pur nel rispetto della libertà di composizione arc tettonica da parte degli autori dei progetti, cura che gli edifici risulti armonicamente inseriti nelle località e nell'ambiente in cui dovranno s gere.

ART. 19 — Funzionamento della Commissione Edilizia

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza di almeno me più uno dei membri della Commissione, oltre al Presidente.

Qualora uno dei membri della Commissione sia direttamente o indir tamente interessato ad un argomento, deve dichiararlo e non può as stere all'esame, discussione o giudizio relativo all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale norma è fatta mensione nel verbale.

I pareri della Commissione sono obbligatori ma non vincolanti per Sindaco.

Essi non costituiscono presunzione di rilascio o di diniego di licer edilizia.

I pareri sono dati a maggioranza di voti. In caso di parità, prevale il v del Presidente.

TITOLO II

ESECUZIONE DELLA LICENZA

CAPO I

INIZIO ED ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 20 — Richiesta e consegna dei punti fissi - verifica perimetro edifici

Prima di iniziare i lavori autorizzati, il titolare della licenza deve chiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione della linea di confine e nell'esecuzione dell'opera deve esattamente attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli saranno consegnati.

Per l'assegnazione dei punti fissi il costruttore deve fornire gli operai e gli strumenti necessari e prestarsi alle operazioni che gli verranno indicate e alla redazione del relativo verbale, rimborsando alla Amministrazione le relative spese; l'imposta di registro ed altre eventuali.

Per i lavori che vengono eseguiti in base a piano particolareggiato con precisazione volumetrica od a piano di lottizzazione deve pure, prima dell'inizio degli scavi, essere indicato sul terreno, mediante opportune segnalazioni e picchettazioni, il perimetro degli erigendi edifici e manufatti, chiedendo all'Ufficio comunale la verifica della rispondenza sul terreno dell'opera rispetto ai progetti, piani e lottizzazioni predetti.

È vietato sconfinare sul suolo pubblico con zoccolature, scalini e sporgenze sopra e sotto il suolo, salvo il caso di intercapedini autorizzate.

ART. 21 — Inizio dei lavori e prescrizioni per i cantieri

Fermo restando il disposto dell'articolo precedente, i lavori edilizi possono avere inizio non appena ottenuta la licenza.

Nei cantieri di fabbrica devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali la licenza con i disegni relativi, muniti del visto originale di approvazione, o copia dei medesimi con dichiarazione di conformità agli originali apposta a cura degli Uffici comunali.

ART. 22 — Opere provvisionali per l'esecuzione dei lavori - cautele contro danni e molestie

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, riparazioni e riforme o demolizioni di fabbricati esistenti) si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone o cose e ad attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dalla

esecuzione di dette opere.

In caso di sopraelevazione di edifici, la cui parte inferiore rimanga abit
ta o, comunque, occupata, deve essere provveduto alla formazione, a rego
d'arte, di copertura provvisoria al di sopra della parte abitata od occupat
al fine di impedire infiltrazioni di qualsiasi specie nei locali sottostan
durante l'esecuzione dei lavori. Devono pure essere adottati tutti gli a
corgimenti per evitare pericoli e molestie agli occupanti dello stabile.

ART. 23 — Cautele per impedire danni a manufatti e condutture dei servizi pubblici

Quando per l'esecuzione di opere occorra manomettere il suolo o sc
tosuolo pubblico o costruire recinzioni o ponteggi che insistono sul suo
stesso, il costruttore deve dare avviso agli Uffici ed Enti che eserciscor
servizi pubblici interessati dai lavori ed averne il nulla osta. Tale nulla os
e allegato alla domanda, per ottenere la concessione dell'Amministrazio
Comunale.

ART. 24 — Cautela per la tutela di referti storici ed artistici

Se nell'esecuzione di opere edilizie o di scavi, si facciano ritrovame
di presumibile interesse storico, artistico od archeologico, deve esse
dato immediato avviso al Sindaco e si devono sospendere i lavori in mo
da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osserva
le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

ART. 25 — Recinzioni provvisorie

Quando si eseguono costruzioni, ricostruzioni o demolizioni in freq
a spazi pubblici o aperti al pubblico, il titolare della licenza deve chiude
il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicenti gli spazi stessi con
cinzione provvisoria.

Si adotteranno provvedimenti particolari:

— quando si tratti di opere di minima entità e da eseguirsi nei piani sup
riori di un fabbricato: in tal caso il titolare della licenza può, a giudi
del Sindaco, essere autorizzato a porre convenienti segnali che serva
di appariscente avvertimento per i passanti;

— quando, in caso di soverchio intralcio al pubblico transito, sia nec
sario vietare che venga ingombrato con la recinzione provvisoria
suolo pubblico; in questa ipotesi il costruttore deve provvedere,
condo le migliori norme dell'arte, ed in conformità alle prescrizioni i
partite dai competenti Uffici comunali.

Quando non sia permessa, o sia superflua la costruzione dell'assito, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio deve essere costruito ad un'altezza tale, che il punto più basso della sua armatura disti dal suolo non meno di 4,5 metri e costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

In ogni caso, debbono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica; deve inoltre essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie debbono essere di aspetto decoroso, alte almeno m. 2,50, costruite secondo le modalità prescritte dal Sindaco.

Qualora il recinto venisse a racchiudere manufatti che interessano servizi pubblici, si debbono adottare disposizioni per lasciare pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla concessione, il titolare della licenza, o chi per esso, presenta in tempo utile domanda di rinnovo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione al fine di ottenere nuova concessione.

Le porte che si praticano nelle recinzioni provvisorie debbono aprirsi verso l'interno ed essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo debbono essere colorati a striscie bianche e nere per tutta la loro altezza e muniti di un segnale a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.

ART. 26 — Strutture provvisorie

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e confermarsi con le disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

In particolare, le fronti dei ponti verso strada debbono essere chiuse con stuoie o graticci e provviste di opportune difese di trattenuta e tramogge di scarico dei materiali.

Il Sindaco può sempre dettare prescrizioni ed adottare i provvedimenti che riterrà necessari.

ART. 27 — Scale aeree, ponti mobili, ecc.

Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento, appoggiati o che si proiettino sul suolo pubblico, non possono venire posti in uso senza autorizzazione del Sindaco.

ART. 28 — Cautele da seguire nelle opere di demolizione e di scavo

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di mate voluminosi e pesanti, oltre a quanto precedentemente disposto a tu della sicurezza, è vietato:

1) determinare scuotimenti del terreno e conseguentemente danneg mento o molestia ai fabbricati vicini;

2) tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti da den zioni, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio;

3) accumulare materiali pesanti nei piani portanti dell'edificio.

E' vietato inoltre calare materiali di demolizione verso la pubblica quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali st debbono essere calati entro recipienti o per appositi condotti od a mezzo che dia garanzia di sicurezza.

Debbono anche essere osservate le prescrizioni stabilite da altri Re lamenti Comunali.

In ogni caso, dev'essere evitato il polverio mediante opportuna irr zione dei materiali, od altri mezzi idonei, sia durante la fase dello sm tellamento che in quella del deposito a terra.

Negli scavi, la stabilità dev'essere assicurata in modo da:

a) resistere alla spinta del terreno circostante;

b) consentire la permanenza del traffico stradale anche a mezzi pes su rotaie o no;

c) non compromettere la sicurezza di edifici o impianti esistenti.

ART. 29 — Divieto di ingombrare spazi pubblici e tutela del sottos stradale

E' vietato ingombrare le vie o gli spazi pubblici adiacenti alla cos zione.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta, può cor dere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele c in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni Regolamento di Polizia Urbana e del precedente art. 29, nonché le norme l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Le fondazioni e le costruzioni non possono invadere il pubblico so suolo. Gli edifici devono esere costruiti in maniera da escludere le smissioni di spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

ART. 30 — Interruzione dei lavori ed obblighi relativi

Fermo restando il disposto del 2° comma dell'art. 13 del presente Regolamento, nel caso in cui venga interrotta l'esecuzione della costruzione, debbono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse del decoro e dell'igiene, oltre a quelle dirette a garantire la solidità delle parti costruite.

In difetto, il Sindaco può ingiungere gli opportuni provvedimenti, non escluse — in quanto occorrano — le sanzioni amministrative previste per le opere difformi dalla licenza edilizia ed impregiudicata la facoltà del Sindaco di intervenire con provvedimento contengibile ed urgente.

ART. 31 — Obbligo di osservanza delle norme di edilizia

Nell'esecuzione dei lavori, è fatta obbligo di osservare delle prescrizioni tecniche di buona costruzione stabilite dalla legge.

ART. 32 — Obbligo di ripristino delle strade

Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio deve riconsegnare completamente sgombra, a tutte sue cure e spese, l'area pubblica racchiusa nell'assito o provvisoriamente occupata per la costruzione.

Le opere di ripristino del suolo stradale sono eseguite a cura del Comune ed a spese del proprietario, previo deposito cauzionale da stabilirsi dal Tecnico comunale.

Detta spesa, quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico municipale, dev'essere rimborsata entro quindici giorni dall'avviso per il pagamento, altrimenti si provvederà con la riscossione forzosa.

ART. 33 — Servitù pubbliche speciali

E' riservata al Comune, per ragioni di pubblica utilità, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni, di qualsiasi natura, prospettanti gli spazi pubblici e privati.

a) le indicazioni dei nomi e delle piazze, corsi, vie, vicoli ed altri spazi simili;

b) le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;

c) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporti pubblici, tranviari e filoviari;

d) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e di farmacie;

e) i cartelli per segnalazioni stradali;

f) gli orologi elettrici;

g) i sostegni per i conduttori elettrici;

h) gli avvisatori elettrici stradali coi loro accessori;

i) i cartelli segnalatori dei servizi statali di P. T., Monopolio e Tele

l) quant'altro previsto da leggi o regolamenti.

Gli indicatori delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori e gli logi eletrici ed i cartelli sopra indicati non debbono in alcun modo es sottratti alla pubblica vista.

Gli oggetti indicati nelle precedenti lettere da a), d), l) sono appl nei luoghi stabiliti ed a spese degli Enti od Amministratori interessati

Il proprietario, prima di inziare qualsiasi lavoro parte di un fabbri alla quale sia apposto uno degli oggetti di cui ai commi precedenti, c darne avviso al Sindaco od all'Amministrazione interessata, che pre: veranno, nel più breve tempo possibile i provvedimenti del caso.

ART. 34 — Numeri civici

Tutte le porte dei fabbricati, aventi diretto accesso dalle aree pubbli di circolazione, debbono avere le targhette indicative della numerazi civica, che viene assegnata dall'Ufficio toponomastico del Comune, al mento della richiesta del certificato di abitabilità.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso di guarda, ad un'altezza variabile da m. 2 a m. 3.

Le relative targhette vengono fornite dal Comune a prezzo di costo il proprietario deve collocarle e mantenerle in perfetto ordine. Quanc proprietari intendessero applicare, a loro spese, targhette di tipo dive da quello adottato dall'Autorità comunale, ciò può essere concesso giudizio dell'Amministrazione comunale, purché i numeri riescono fa mente leggibili.

In caso di demolizione di fabbricati, che non debbono essere ricostr o in caso di soppressione di porte esterne d'accesso, il proprietario d notificare al Comune il numero ed i numeri civici che vengono aboliti.

ART. 35 — Obbligo di concorso alla spesa di sistemazione dei marciapiedi

I proprietari sono tenuti a concorrere nella spesa di prima sistemazic definitiva e relativa pavimentazione dei marciapiedi confinanti con i f.

bricati, che il Comune deliberasse di costruire. Ove il pagamento del contributo non venga effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, anche prima dell'inizio dei lavori, l'esazione viene fatta per mezzo della riscossione forzosa.

L'obbligo del concorso dei proprietari è limitato ad una zona larga m. 2,00.

ART. 36 — Chiusura di aree e cave

E' in facoltà del Sindaco di prescrivere che le aree in fregio a spazi pubblici siano recintate.

Le cave di sabbia e simili debbono invece essere racchiuse con recinto lungo l'intero perimetro.

CAPO II

OCCUPAZIONE DELL'EDIFICIO

ART. 37 — Visite tecniche ordinarie e straordinarie

Il titolare della licenza, ai fini del controllo della rispondenza dell'esecuzione al progetto approvato, deve avvertire il Comune quando sia ultimata la costruzione delle strutture portanti, ivi comprese le murature d'ambito, scale e coperture, e quando siano terminati i lavori.

E' in facoltà del Comune effettuare visite straordinarie durante l'esecuzione delle opere ed anche dopo il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità sempre per la verifica di rispondenza dell'edificio al progetto approvato.

Qualora, dalle visite, le opere effettuate non risultassero conformi al progetto approvato ed alle prescrizioni edilizie vigenti, il Sindaco adotterà i provvedimenti sanzionatori del caso.

ART. 38 — Autorizzazione del Sindaco per l'abitabilità

Gli edifici o le parti di edifici di nuova costruzione, quelli trasformati, restaurati o ampliati in tutto o in parte, non possono essere abitati senza l'autorizzazione del Sindaco, il quale la concede, a domanda degli interessati, allorché, sentito l'Ufficiale Sanitario ed il Tecnico comunale, per le rispettive competenze, risulti:

a) che i lavori siano stati ultimati ed eseguiti in conformità alle vigen norme igieniche;

b) che i muri, i pavimenti, i soffitti siano convenientemente prosciugat

c) che gli impianti idrici e gli scarichi siano funzionanti;

d) che la protezione termica e acustica sia efficiente ed i vani sede impianti termici siano bene aerati;

e) che non esistano cause di insalubrità;

f) che sia stata eseguita la licenza d'uso per le opere in cemento arma prevista dalle norme vigenti in materia;

g) che siano, in ogni caso, soddisfatte tutte le norme previste dal Regol mento d'Igiene, in quanto applicabile.

ART. 39 — Obbligo di manutenzione degli edifici

Gli edifici debbono essere mantenuti in ogni loro parte in piena co formità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di d coro edile. Nel caso di riparazioni dei prospetti di un fabbricato, le par nuove debbono armonizzare, anche nel colore, con quelle non modifica o non restaurate. Il Sindaco può ingiungere ai proprietari di fabbricati eseguire i necessari lavori di rifacimento degli intonaci e delle tinte sal l'esecuzione d'ufficio in caso di inadempienza.

ART. 40 — Provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza

Ove risulti che un edificio o parte di esso minacci rovina, ovvero vi compiano lavori in modo da destare preoccupazione per l'incolumità del persone e l'integrità delle cose, il Sindaco può ingiungere al proprietar di prendere immediatamente i necessari provvedimenti, e, nel caso di in dempienza, può provvedere ai sensi di legge e del presente Regolament salva la facoltà di provvedere in via contingibile ed urgente.

ART. 41 — Ispezioni

Il Sindaco fa eseguire ai fabbricati esistenti regolari ispezioni dal pe sonale tecnico e sanitario, per riscontrare se rispondano alle prescrizio sanitarie ed edilizie.

Nel caso di visite determinate da inosservanza delle disposizioni v genti o da difformità delle opere edilizie rispetto a quelle autorizzate, nel caso di visite supplettive a quelle di cui all'art. 38, oppure determina da mancata manutenzione dello stabile, il proprietario dell'immobile, p

ogni visita, deve corrispondere al Comune la somma che verrà fissata con deliberazione della Giunta Comunale.

Con specifica autorizzazione del Sindaco è consentito l'accesso ad edifici già utilizzati per verificare che non siano in atto violazioni all'obbligo di mantenere i medesimi in conformità ai Regolamenti.

TITOLO III

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E SANZIONI AMMINISTRATIVE

CAPO I

VIGILANZA

ART. 42 — Poteri del Sindaco per la vigilanza sulle costruzioni

Il Sindaco cura che sia osservato il presente Regolamento e che sia esercitata la vigilanza sui cantieri e sulle costruzioni che si eseguono in tutto il territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme di legge vigenti, al Programma di Fabbricazione, al Regolamento ed alle ordinanze in materia edilizia.

Per i compiti di polizia edilizia, egli si avvale di funzionari ed agenti comunali e di ogni altro mezzo di controllo che ritenga opportuno.

ART. 43 — Vigilanza sulle costruzioni

La vigilanza sull'esecuzione di opere edilizie viene esercitata da funzionari ed agenti municipali muniti di tessera di riconoscimento con fotografia. Al fine dell'esercizio della vigilanza predetta e, in particolare per controllare che le opere edilizie corrispondano ai progetti approvati e alle norme di Regolamento e per l'accertamento di opere non autorizzate, i funzionari ed agenti predetti debbono avere libero accesso ai cantieri.

ART. 44 — Ufficiali ed Agenti tecnici

Gli appartenenti ai ruoli degli ingegneri, architetti, geometri e periti dell'Ufficio Tecnico Municipale, assegnati al servizio di vigilanza sulle costruzioni ed abitazioni, muniti della tessera di cui all'articolo precedente, sono incaricati di rilevare ed accertare le infrazioni, riferire all'Amministrazione Comunale, redigere i verbali di contravvenzione a carico dei trasgressori alle norme del presente Regolamento e alle ordinanze e prescrizioni comunali tutte in materia edilizia, assumendo, a termini dell'articolo 221 del Codice di procedura Penale, la qualità di Ufficiali di Polizia

Giudiziaria nei limiti del servizio cui sono destinati. Analoghe attribuzic spettano agli Ufficiali ed Agenti del Corpo dei Vigili Urbani.

Nel redigere verbale o rapporto interno circa i loro accertamenti, Ufficiali ed Agenti tecnici di cui sopra possono valersi anche di rili fotografici, apponendo a tergo delle fotografie eseguite i dati di autenti zione, data e luogo del rilievo e la firma del verbalizzante.

CAPO II

SANZIONI

ART. 45 — Ordine di sospensione dei lavori

La sospensione dei lavori è disposta dal Sindaco nei casi previsti da legge.

L'adempienza dell'ordine di sospensione dei lavori è assicurata da Vigilanza Urbana che manterrà il cantiere sotto periodica sorveglianza.

ART. 46 — Ripresa parziale dei lavori

Quando si accerti che i lavori difformi dal progetto approvato solo una parte dell'edificio, il Sindaco, se il titolare della licenza lo richie può consentire la ripresa dei lavori limitatamente alla porzione dell'e ficio costruita conformemente alla licenza.

ART. 47 — Esecuzione d'ufficio dell'ordine di demolizione

Ove l'interessato, dopo la diffida, non provveda alla demolizione de opere abusive, il Sindaco, previo parere della Sezione Urbanistica Reg nale, può disporre la demolizione d'ufficio, dandone incarico al Tecn comunale, previo avvertimento alle parti interessate.

L'abbattimento dell'opera abusiva può essere effettuato direttamen ovvero da impresa designata dal Sindaco, che lo effettua sotto la direzic di un tecnico a ciò delegato. In caso di resistenza, è richiesto l'interve dei vigili urbani, e, in quanto occorra, degli agenti di P. S.

Quando un ordine per la demolizione d'ufficio di una opera non estende all'intero edificio ma solo a una parte di esso, la demolizione p estendersi, senza che sia dovuta indennità alcuna, oltre che alla parte a siva, anche a quelle costruzioni complementari necessarie per esegui

e per lasciare la parte restante dell'edificio in condizioni di stabilità, igiene e decoro. Il Tecnico comunale redige la nota delle spese, per l'esecuzione d'ufficio che sono riscosse a carico degli inadempienti nelle forme di legge.

ART. 48 — Azione giudiziaria per opere arbitrarie

Indipendentemente da quanto previsto dagli articoli precedenti del presente regolamento, restano le sanzioni di legge (1).

(1) **Legge 6 agosto 1967 n. 765**

a) l'ammenda fino a lire un milione per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, primo comma, della legge urbanistica;

b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nel casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanze del disposto dell'art. 28 della legge urbanistica.

TITOLO IV

ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

CAPO I

AZZONAMENTO

ART. 49 — Suddivisione del territorio in zone

Ai sensi dell'art. 34 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150, Legge 6.8.1967 n. 765 e D.M. LL.PP. 2.4.1968 fa parte integrante del presente Regolamento il Programma di Fabbricazione, come risulta dalle allegate planimetrie in scala 1/5000 e 1/2000 nelle quali l'intero territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

A — **ZONE NON EDIFICABILI**

1) Zone vincolate per arterie stradali principali e rettifiche di allineamento;
2) Zone di rispetto assoluto (parchi, giardini privati, zone archeologiche, panoramiche, rispetti monumentali, stradali e cimiteriali);
3) Zone verdi pubbliche e sportive;
4) Zone cimiteriali;

B — **ZONE DI INTERESSE PUBBLICO**

5) Zone per servizi pubblici;
6) Zone ospedaliere;
7) Zone a parcheggi;

C — **ZONE EDIFICABILI**

8) Zone omogenee «A» centro storico;
9) Zone omogenee «A» edifici di antica origine;
10) Zone omogenee «B» intensive di completamento;
11) Zone omogenee «B» intensive di espansione;
12) Zone omogenee «C» semintensive di completamento;
13) Zone omogenee «C» semintensive di espansione;
14) Zone omogenee «C1» estensive di completamento;
15) Zone omogenee «C1» estensive di espansione;
16) Zone omogenee «C1» rade, di espansione
17) Piano di zona (167);
18) Zone omogenee «D» industriali artigianali;
19) Zone rurali.

ART. 50 — Norme per le zone non edificabili (1-2-3-4-5)

Nelle zone di gruppo A è vietata qualunque edificazione, ricostruzio e modifica di edifici esistenti.

Le zone di rispetto di cui al punto 1 comprendono l'area necessaria p le nuove sedi stradali e allargamenti previsti dal Programma di Fabbri zione.

Le zone di cui al punto 2 dove è consentito un indice di edificabilità 0,01 mc/mq. comprendono il vincolo di rispetto delle zone panoramicl archeologiche, degli edifici monumentali e il divieto di nuove costruzi e tutela della vegetazione anche ai sensi della legge 29-6-1939 n. 1497 vincoli di arretramento stradale per le strade:
— di tipo A (autostrade attuali e di progetto): ml. 60,00;
— di tipo B (di grande comunicazione, attuali e di progetto): ml. 40,00;

— di tipo C (di media importanza, attuali e di progetto): ml. 30,00;
— di tipo D (comunali, attuali e di progetto): ml. 20,00;
al di fuori degli insediamenti previsti dal P.F.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle distanze sopra stabilite.

Per i cimiteri il divieto è esteso ad ogni tipo di costruzione non strettamente inerente alle funzioni cimiteriali.

Il divieto riguarda la fascia circostante il cimitero per una profondità di m. 200 come previsto dalla delibera adottata n. 104933/66 del 23-3-1967 secondo l'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 salvo delibere adottate.

Nelle zone vincolate a verde pubblico o sportivo di cui al punto 3, potrà essere consentita la sistemazione di campi da gioco, attrezzature sportive e ricreative (palestre, piscine e teatri all'aperto) e abitazioni per il personale di custodia.

Nelle zone cimiteriali di cui al punto 4, è consentita la costruzione di opere strettamente pertinenti a cimitero.

ART. 51 — Norme per le zone di interesse pubblico
(punto 5-6-7)

Nelle zone a speciale destinazione (punto cinque) è vietata qualunque edificazione privata essendo dette zone riservate esclusivamente a edifici o altre utilizzazioni di pubblico interesse (scuole di ogni tipo e ordine, centri civili, sociali, religosi, culturali, assistenziali ed amministrativi) (vedi n. 6 norme tecniche).

Le zone di cui al punto sei sono destinate alla costruzione di ospedali e loro attrezzature.

Le zone di cui al punto sette sono destinate al solo parcheggio di mezzi di trasporto, accessibili al pubblico.

ART. 52 — Norme generali per le zone a edilizia residenziale
(9-10-11-12-13-14-15-16-17)

Nelle zone di cui ai punti 8-9-10-12-14 sono ammessi edifici destinati ad abitazioni residenziali e i servizi ad esse riservati, compatibili con la residenza.

Nelle zone di cui ai punti 11-13-15-16 sono ammessi solo edifici destinati all'abitazione residenziale e di sole autorimesse private.

La zona di cui al punto 17 è destinata all'edilizia economica popolare secondo la legge 167 del 18-4-1962 in cui sono previsti edifici destinati ad abitazioni residenziali e edifici per servizi pubblici.

ART. 53 — Norme particolari per le zone omogenee «A»

Vedi n. 8 estratto dal Titolo IV del Regolamento Edilizio (norme tecniche); Edifici monumentali.

Vedi n. 9 estratto dal Titolo IV del Regolamento Edilizio; Edifici di antica origine.

ART. 54 — Norme particolari per le zone omogenee «B»

Intensive di completamento vedi n. 10 estratto dal IV Titolo del Regolamento Edilizio.

ART. 54bis — Norme particolari per le zone omogenee «B»

Intensiva di espansione vedi n. 11 estratto dal Titolo IV del Regolamento Edilizio.

ART. 55 — Norme particolari per le zone omogenee «C»

Semintensive di completamento vedi n. 12 estratto dal Titolo IV Regolamento Edilizio.

ART. 55bis — Norme particolari per le zone omogenee «C»

Semintensive di espansione vedi n. 13 estratto dal Titolo IV del Regolamento Edilizio.

ART. 56 — Norme particolari per le zone omogenee «C 1»

Estensive di completamento vedi n. 14 estratto dal Titolo IV del Regolamento Edilizio.

ART. 57 — Norme particolari per le zone omogenee «C 1»

Estensive di espansione vedi n. 15 estratto dal Titolo IV del Regolamento Edilizio.

ART. 58 — Norme particolari per le zone omogenee

Rade di espansione vedi n. 16 estratto dal Titolo IV del Rogolamento Edilizio.

ART. 59 — Norme particolari per i piani di zona 167

Vedi n. 17 estratto dal Titolo IV del Regolamento Edilizio.

ART. 60 — Norme particolari per le zone industriali e artigianali

Vedi n. 18 estratto dal Titolo IV del Regolamento Edilizio.

ART. 61 — Norme particolari per le zone rurali

Vedi n. 19 estratto dal Titolo IV del Regolamento Edilizio.

ART. 62 — Norme di salvaguardia

Sulle domande di licenza per costruzioni edilizie che contrastino con previsioni del Programma di Fabbricazione o dei piani di lottizzazione, adottati ma non ancora approvati, il Sindaco sospende ogni determinazione per il periodo di legge. Il Sindaco può promuovere, altresì, i provvedimenti prefettizi di sospensione dei lavori già iniziati, ricorrendo alla procedura stabilita dalla legge.

ART. 63 — Rettifiche di allineamento

In sede di rilascio di licenze per costruzione, ricostruzione, notevole trasformazione di edifici, il Sindaco può imporre la rettifica di allineamenti tortuosi, per una profondità non superiore a m. 1,50 dalla linea di fabbrica o dalle recinzioni esistenti.

ART. 64 — Edifici interni scoperti alla pubblica vista

Quando, per effetto di lavori di demolizione, venga a rimanere scoperta alla pubblica vista anche una sola parte di edificio prima coperto od un frontespizio nudo e ne derivi, a giudizio del Comune, un deturpamento dell'ambiente circostante, il Sindaco ha facoltà di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da sottoporre all'approvazione del Comune.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione dei lavori, fissare i termini per l'inizio ed ultimazione dei lavori stessi; in caso di rifiuto o mancata esecuzione nei termini stabiliti, ha facoltà di procedere d'ufficio a spese dell'inadempiente.

CAPO II

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

ART. 65 — Piani di lottizzazione e obbligatorietà

Chiunque intenda procedere all'edificazione di terreno compresi ne zone edificabili e industriali future di espansione del Programma di Fabb cazione, deve presentare per l'approvazione, un piano di lottizzazione c forme al presente Regolamento.

In ogni caso, i piani di lottizzazione debbono prevedere l'utilizzazio plianivolumetrica di comprensori misti comprendente oltre all'area re denziale quella riservata alle infrastrutture e alla quota parte spettante funzione degli abitanti insediabili per i servizi pubblici.

Le dimensioni di tali comprensori saranno determinate dall'Ammi strazione secondo le necessità.

Ogni piano di lottizzazione deve riportare l'accettazione da parte di t i proprietari compresi nel comprensorio.

A tal fine il Comune può invitare i proprietari delle aree finitime, r l'ambito di ogni singola porzione di isolato, alla rettifica dei confini ed a formazione dei comparti edificatori. Il ricorso ai piani di lottizzazione sta escluso per le zone agricole, per le zone omogenee «A», per le zc di sostituzione edilizia, per le zone omogenee «B» intensive di comple mento, per le zone omogenee «B» semintensive di completamento, per zone omogenee «C» di completamento e industriali. Qualora taluno dei p prietari si rifiutasse di accettare il piano di lottizzazione di un compr sorio e qualora ciò non pregiudichi la realizzazione delle opere di urba zazione, è facoltà dell'Amministrazione, preavvisando tempestivamente interessati, di approvare il piano di lottizzazione limitatamente alle a i cui proprietari sono consenzienti (come previsto all'ultimo comma l'art. 28 legge urbanistica n. 1150 del 1942).

ART. 66 — Piani di lottizzazione convenzionati

I piani di lottizzazione devono formare oggetto di apposita convenzi tra i proprietari ed il Comune, da trascrivere nei registri immobiliari.

ART. 67 — Piani di lottizzazione obbligatori

Dopo l'approvazione del Programma di Fabbricazione, il Sindaco ha coltà di invitare i proprietari delle aree comprese entro uno o più c

... dall'invito, un progetto di lottizzazione fra di loro concordato, che assicuri una razionale utilizzazione dell'area complessiva.

Se i proprietari non aderiscono, il Sindaco dispone la compilazione di un piano di lottizzazione d'ufficio e lo notifica ad essi, indicando i criteri da seguire e le formalità da adempiere per porre i loro beni in condizione di essere utilizzati secondo la disciplina prescritta dal Programma di Fabbricazione.

Se i proprietari non lo accettano entro 30 giorni, il Sindaco provvederà a termini di legge.

Le spese per la compilazione dei piani di lottizzazione obbligatori saranno poste a carico, pro quota, dai proprietari interessati.

Il Sindaco può avvalersi di tale facoltà sia quando manchi qualsiasi iniziativa dei proprietari, sia nel caso in cui i proprietari non riescano a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata per comprensori interi di cui sia necessaria, a proprio giudizio, una sistemazione unitaria che comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 68 — Piani di lottizzazione e contenuto

Nei progetti di piano di lottizzazione si deve:

a) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal Programma di Fabbricazione;

b) prevedere la rete servizi con particolare riguardo ai condotti di fognature; questi devono avere normale deflusso nella rete comunale esistente;

c) prevedere la rete viaria, la quale deve raccordarsi con quella prevista dal Programma di Fabbricazione e con quella esistente, dichiarando le strade pubbliche e quelle private;

d) rappresentare la distribuzione planivolumetrica degli edifici, la loro tipologia e la destinazione degli spazi liberi.

Inoltre il progetto deve essere corredato dall'impegnativa di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e spese del proprietario e secondo le direttive dei competenti uffici municipali. Le strade, le piazze e gli spazi liberi che, a giudizio dell'Amministrazione comunale, saranno destinati a spazi pubblici (esclusi quindi quelli privati), trascorso il periodo di gratuita manutenzione di cui all'art. 75 comma 6°, dopo collaudo favorevole delle opere eseguite, veranno cedute, alle condizioni previste nel presente Regolamento, al Comune che ne assumerà la manutenzione.

ART. 69 — Opere di urbanizzazione secondaria

Nelle convenzioni di piano di lottizzazione e nei piani di lottizza obbligatori, saranno indicate le quote-parti di spese di urbanizzazion condaria a carico dei proprietari lottizzanti.

Qualora sia richiesta la lottizzazione di aree comprendenti zone nate dal P. F. a servizi pubblici, il piano di lottizzazione dovrà specific che l'ubicazione delle aree che si intendono riservare all'Amministra comunale per la costruzione dei servizi ed attrezzature pubbliche pre dal piano; tali aree dovranno essere cedute al Comune a computo tuale delle opere di urbanizzazione secondaria.

In relazione alle esigenze di ubicazione dei servizi ed attrezzature bliche dell'intera zona, il Comune può respingere progetti di lottizza parziale ed invitare i proprietari dell'intero comprensorio, a presei in accordo tra loro, un unico progetto di lottizzazione per l'intera prop in difetto, può procedere con le modalità di cui all'art. 68.

ART. 70 — Piani di lottizzazione: documentazione dei progetti

La richiesta di autorizzazione per una lottizzazione dovrà essere redata da:

1) certificato di intestazione catastale (in data non anteriore a 3 dalla richiesta) estratti di mappa e dati catastali della proprietà presa nella zona interessata dalla lottizzazione;

2) rilievo topografico quotato dell'asse interessata con indicazione principali quote planimetriche ed altimetriche, degli edifici esis delle alberature ad alto fusto, dei confini di proprietà, delle strade si, canali, infrastrutture, impianti ed altro esistenti;

3) stralcio del P. F. con indicazione di altri eventuali vincoli e servitù stenti;

4) piano planivolumetrico in scala 1/500 in triplice copia, con l'in zione di:

   a) strade di P. F. delimitanti la zona compresa nel piano di lott zione (secondo i tracciamenti forniti dall'Amministrazione comun tracciati e quote delle nuove strade, piazze e spazi liberi di lot zione, con l'indicazione di quali di essi s'intende divengano pub e quali restino privati, allineamenti degli edifici, attrezzature e

libere, eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, con precisazione della loro ubicazione ed estensione; spazi per parcheggi, quant'altro occorra alla urbanizzazione della zona;

b) dimensione ed altezza degli edifici, numero di piani per ciascuno di essi e loro destinazione; sezioni e prospetti schematici; grafici con assonometrie isometriche e profili regolatori che fissino la volumetria degli edifici; prospettive eventuali per zone di particolare importanza;

c) planimetria con indicazione di eventuali lotti di progetto con relativa numerazione, e con indicazione degli edifici da costruire, ed in genere tutte le utilizzazioni edificatorie;

5) progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria, con indicazione delle sezioni stradali;

6) relazione illustrativa dell'intero piano, con indicazione di massima dei tempi di esecuzione;

7) impegnativa ad adempiere a tutte le obbligazioni previste nei successivi articoli.

ART. 71 — Piani di lottizzazione: approvazione

I piani di lottizzazione, previo parere della Commissione Edilizia, sono approvati dal Consiglio Comunale, dopodiché vengono sottoposti alle approvazioni previste dalla legge.

Ottenute tali approvazioni, verrà stipulata tra l'Amministrazione ed i privati, una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari, contenente:

— prescrizioni relative all'esecuzione di opere;

— prescrizioni relative all'edificazione;

— termine per l'esecuzione delle opere;

— oneri previsti a carico dei lottizzati;

— motivi di decadenza della convenzione;

— eventuale trasferimento in proprietà al Comune delle aree destinate ad uso pubblico o loro eventuale assoggettamento a servitù di uso pubblico;

— indicazione del periodo di gratuita manutenzione da parte dei l
zanti, degli impianti, servizi e strade.

L'approvazione di un piano di lottizzazione rende fisso e vincolante
tutti gli interessati ed aventi causa il contenuto del piano stesso, il
non potrà essere variato se non previa procedura analoga a quella
provazione di un piano di lottizzazione nuovo.

ART. 72 — Piani di lottizzazione - obblighi connessi

Le strade e le piazze della maglia principale, indicate nell'apposi
vola in scala 1/5000, sarano costruite a cura e spese dell'Ammin
zione Comunale come previsto dall'art. 28 Legge Urbanistica n. 115
1942 (convenzione).

Qualora l'Amministrazione Comunale volesse iniziare i lavori p
costruzione delle strade prima dell'approvazione di piani di lottizza
che interessino lotti prospicienti su di essi, essa ha facoltà di proc
all'esproprio forzoso in base alle leggi vigenti. Al Comune dovrà pe
essere corrisposto da parte dei proprietari interessati dal P. L. all'att
l'approvazione, l'importo pagato per l'esproprio e per l'acquisto dei te
maggiorato degli interessi legali.

Tutte le altre strade previste dal piano di lottizzazione, indicato
nelle tavole del P. F., ed i relativi impianti di fognatura, acquedotto
illuminazione pubblica, allacciamenti energia elettrica e telefoni, d
essere costruiti a cura e spese della proprietà lottizzante, su progett
cutivi approvati dal Comune.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale di nominare per la ve
ed il controllo dell'esecuzione dei lavori, un collaudatore « in
d'opera ».

L'edificazione sulle aree lottizzate potrà avvenire solo dopo la c
zione delle strade interne (limitatamente alla massicciata ed al sottof
e di tutti i servizi di cui al precedente comma 3; la pavimentazione
dale definitiva sarà completata prima della costruzione dei due ter
numero e del volume complessivo del piano di lottizzazione come
dalla strada stessa.

La manutenzione delle strade di lottizzazione e degli impianti s
carico dei proprietari interessati per un periodo non inferiore a tre
e comunque fino al trasferimento della proprietà all'Amministrazior
munale.

Tutti gli impianti previsti nel piano di lottizzazione approvato e le
pertinenti, sarano ceduti al Comune al prezzo di L. 100 ed in corrisp
dei vantaggi derivanti ai proprietari interessati, dalla lottizzazione.

meri civici, non muta la condizione delle strade prima dell'assunzione in proprietà da parte del Comune; finché non avverrà tale assunzione dovranno essere apposte ad ogni incrocio, a cura e spese dei lottizzanti, targhe indicanti la qualifica di strade private.

I proprietari interessati ai piani di lottizzazione devono curare l'inserimento delle norme e prescrizioni di cui sopra e di quelle contenute nelle convenzioni stipulate con il Comune in ogni eventuale atto di compravendita di terreni interessanti il piano di lottizzazione, ciò in quanto gli obblighi nascenti dalle convenzioni s'intendono solidali ed indivisibili anche nei confronti degli aventi causa a qualsiasi titolo.

Tutte le spese relative alla convenzione, agli atti in essa contenuti e ad altri eventuali ,nonché tutte le altre spese inerenti e conseguenti, comprese quelle per la trascrizione, sono a carico dei lottizzanti.

I progetti dei singoli fabbricati o gruppo di fabbricati devono in ogni caso rispettare le prescrizioni di cui al P. F. vigente e al Regolamento edilizio.

Tra l'Amministrazione Comunale ed i proprietari dei terreni interessati ad un piano di lottizzazione, può convenirsi la assunzione a carico del Comune delle opere di urbanizzazione; la spesa relativa, che comunque è sempre a carico dei proprietari lottizzanti, è pure determinata per convenzione e sarà versata nelle casse comunali prima dell'inizio della esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione stesse e, comunque, entro due mesi dal perfezionamento della delibera di approvazione del piano di lottizzazione e della relativa convenzione.

L'Amministrazione Comunale può però consentire che l'obbligazione di cui sopra venga assolta mediante trasferimento al Comune di area edificabile di pari importo; anche tale accordo dev'essere approvato dalla Giunta su delega del Consiglio Comunale. Alla trascrizione si dovrà provvedere comunque prima dell'inizio dei lavori.

ART. 73 — Caratteristiche e prescrizioni

Le strade private (escluse quelle d'uso pubblico previste in regolari piani di lottizzazione) debbono avere larghezza non inferiore a m. 6,00.

Le strade private debbono essere chiuse al loro imbocco verso gli spazi pubblici da cui hanno accesso, mediante cancello e recinzione, secondo i disegni preventivamente approvati dal Comune. Per le costruzioni debbono essere osservate, dalle strade private, distanze analoghe a quelle previste per le strade pubbliche nel tipo di zona corrispondente.

Le costruzioni alle quali si potesse accedere solo da strade private nuova costruzione, sono subordinate a particolare autorizzazione del S daco, che la rilascia previo esame dell'inquadramento urbanistico de zona e dopo la stipulazione della convenzione di cui al precedente art. '

Il Sindaco può inoltre, negare l'autorizzazione, quando le caratteris che delle strade private non sono conformi a quelle prescritte e quan l'apertura di nuovi accessi può provocare intralci alla circolazione ne spazi pubblici adiacenti.

ART. 75 — Obblighi e responsabilità dei frontisti

Le strade private sono considerate accesso comune agli edifici ed lotti edificabili che le fronteggiano ad i proprietari di esse sono ten agli oneri inerenti in misura proporzionale allo sviluppo lineare della fror di ciascuno.

I frontisti di una strada privata hanno l'obbligo di provvedere alla ch sura con cancellata degli accessi verso la via pubblica, agli scarichi de acque meteoriche e luride, alla pavimentazione della strada secondo prescrizioni tecniche dell'Amministrazione Comunale, all'impianto ed funzionamento dell'illuminazione, alla nettezza stradale e alla manutenzio in buono stato di quanto eseguito. Questi obblighi non si applicano a strade rurali. Nel caso in cui i frontisti non provvedano a tali loro obblighi Sindaco, previa diffida, può fare eseguire d'ufficio quanto è necessar

La spesa sarà recuperata a carico dei frontisti in via fra loro solid con procedimento di riscossione forzosa, ai sensi di legge.

TITOLO V

NORME URBANISTICHE

CAPO I

CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 76 — Densità di fabbricazione ed indice di fabbricabilità fondia

L'indice di fabbricabilità è dato dalla divisione tra il volume costruib

e l'area a disposizione $\left(\frac{mc}{mq}\right)$.

La superficie dei lotti dev'essere esattamente definita ed identificata; la stessa non può in alcun caso essere considerata nel computo degli indici edilizi per eventuali altre costruzioni, sotto pena di nullità della licenza edilizia.

Vengono considerate nelle superfici utili per il calcolo dell'indice di fabbricabilità le fasce di rispetto stradale.

Nel calcolo dei volumi vanno compresi tutti i corpi chiusi del fabbricato fuori terra; il volume si ottiene sommando le seguenti quantità:

a) prodotto della superficie lorda di ogni piano(compresi muri perimetrali e corpi sporgenti) per l'altezza relativa da piano a piano);

b) volume fuori terra di tutti i corpi accessori e di collegamento;

c) superficie di piano scantinato o seminterrato sporgente fuori terra o livello stradale, moltiplicata per l'altezza media dal marciapiede al primo pavimento fuori terra;

d) le costruzioni su terreni in pendio devono avere un volume fuori terra non maggiore di quello che avrebbero se il terreno fosse piano: sul fronte a valle non devono avere altezze maggiori delle massime consentite.

ART. 77 — Allineamento ed arretramenti

Gli allineamenti degli edifici verso le strade sono determinati dalle distanze stabilite per ogni zona dell'asse e ciglio stradale; in ogni caso, qualora gli stabili siano costruiti in aderenza, gli allineamenti lungo il bordo stradale o gli eventuali arretramenti debbono essere uniformi per tutto lo stesso lato di isolato.

Gli allineamenti indicati nel P.F. sono pertanto tassativi e vincolanti, salvo la dimostrata necessità di uniformarsi alle costruzioni esistenti o la dimostrata necessità di disporre davanti al fabbricato di uno spazio aperto per parcheggio (cinema, banche, magazzini, autorimesse, ecc.).

Tutti gli arretramenti, qualora non vengano chiusi con recinzione, debbono essere pavimentati, a cura e spese dei proprietari, con sistema analogo a quello della strada su cui gli spazi prospettano ad essere destinati a parcheggio.

In ogni caso, le facciate arretrate debbono essere parallele alla strada o per lo meno adottare l'andamento che il Sindaco ritenga di imporre per un adeguato inserimento nel contesto edilizio.

ART. 78 — Distanze, larghezze ed accessi da strade pubbliche

Le larghezze delle strade principali sono quelle risultanti dal Programma di Fabbricazione. Per le strade interne di lottizzazione, le largi non debbono essere inferiori: a ml. 8 comprensivi del manto strad degli eventuali percorsi pedonali. Maggiori larghezze possono e fissate di volta in volta all'atto dell'approvazione dei piani di lottizza per eventuali necessità di parcheggio.

Lungo le stradi statali, provinciali e comunali nelle zone extra-ur fuori delle zone di cui è prevista l'urbanizzazione, debbono essere servate delle fasce di rispetto della larghezza stabilita dalla legg accessi alle strade principali da proprietà private debbono avvenire feribilmente, a mezzo di strade secondarie esistenti e comunque meno di 100 metri dal più vicino accesso alla strada principale esis salvo deroga da concedersi, di volta in volta, dal Consiglio Comunale fasce potranno essere adibite, quando l'Amministrazione lo riteng portuno, all'allargamento della strada o all'esecuzione di strade di ser

ART. 79 — Misurazione della larghezza stradale e strade private

La larghezza delle vie, da calcolare per il computo di distanze e a di fabbricati, si determina con la media delle misure prese sulle nc all'asse stradale, senza tener conto di eventuali maggiori larghezz vute all'intersezione con strade trasversali.

Gli sporti chiusi (bow-windows) e simili, non possono mai so ove vengano a provocare una distanza dall'asse stradale inferiore minima prescritta. Tale distanza è quella relativa alla proiezione a degli sporti suddetti.

Agli effetti di quanto disposto dai precedenti commi, le strade p all'esterno dei lotti edificabili debbono essere considerate come s pubbliche; la loro larghezza non può mai essere computata come distanza da confini e la loro superficie è esclusa dal computo dei v edificabili; la distanza dei fabbricati dai confini ed assi di strade p dev'essere quella minima prescritta per strade pubbliche in zona u

Non sono ammesse strade a fondo cieco se non inquadrate urba camente nei piani di lottizzazione.

Nell'edificazione, i privati sono tenuti a cedere al Comune, (conguaglio), a scomputo del contributo di miglioria, i terreni lati i lotti e che occorrano per realizzare gli allineamenti previsti dal P piano particolareggiato o di lottizzazione.

Gli spazi a verde pubblico, ad esclusione della aiuola spartitra circoscritti nelle tavole del P.F. con apposito segno grafico, non computabili agli effetti della larghezza stradale.

ART. 80 — Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici è misurata dal piano di calpestio della strada fino al punto inferiore dell'intersezione fra le sporgenti di gronda e le facciate; i parapetti chiusi di lastrici solari e gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione. (1)

(1) Le costruzioni su terreni in pendio devono avere un volume fuori terra non maggiore di quello che avrebbero se il terreno fosse piano; sul fronte a valle non devono avere altezze maggiori delle massime consentite.

Per le strade non orizzontali, l'altezza si misura sulla verticale mediana del prospetto. Le costruzioni su terreni in pendio devono avere un volume fuori terra non maggiore di quello che avrebbero se il terreno fosse piano; sul fronte a valle non devono avere altezza maggiore della massima consentita.

Nelle forme di attuazione del Programma di Fabbricazione sono indicati i numeri dei piani e le altezze globali degli edifici, le quali presentano sempre alcune eccedenze in confronto alla somma dell'altezza minima obbligatoria dei piani stessi.

Tale eccedenza può solo essere utilizzata con la realizzazione di piani seminterrati o di sottotetti.

In tutte le zone, oltre le altezze massime, sono consentiti soltanto i volumi tecnici (ad es.: extra corsa ascensori, cabine idriche, gabbie, scale).

I locali seminterrati non possono essere adibiti ad abitazione.

ART. 81 — Intercapedini stradali

Il Sindaco ha facoltà di imporre o di concedere la formazione di intercapedini per la sistemazione dei servizi pubblici nel sottosuolo.

Esse debbono essere costruite da parte dei proprietari delle case sotto i marciapiedi pubblici, in conformità ai tipi e alle prescrizioni che saranno impartite e con l'obbligo di estenderle lungo tutte le fronti stradali prospicienti l'edificio progettato.

ART. 82 — Distanze dai confini e tra fabbricati

La distanza minima dei fabbricati dai vari confini deve essere la minore tra tutte quelle misurabili nel punto più vicino tra fabbricato e confine.

Le distanze da confini indicate come minime, possono essere diminuite qualora sia stipulata tra confinanti una apposita convenzione, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, determinate una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo da ottenere la certezza che fabbricati sia sempre rispettato il distacco minimo complessivo scritto dal Programma di Fabbricazione.

Le distanze tra fabbricati debbono essere misurate come quelle confini; nessun punto del fabbricato, nemmeno per corpi sporgenti, distare dai confini e dai fabbricati meno delle misure minime presc fatta eccezione per i balconi aperti fino a m. 1,20.

Agli effetti della misurazione delle distanze tra fabbricati non da considerare gli accessori in confine, sempre che l'altezza di dett cessori non sia superiore a m. 3,00.

ART. 83 — Superficie coperta dei fabbricati

Per superficie coperta del fabbricato si intende la proiezione sull zontale del filo esterno del massimo perimetro di edificio, compresi sporgenti, porticati e simili e con esclusione solo di gronde, balconi a e pensiline.

CAPO II

PRESCRIZIONI SPECIALI

ART. 84 — Sovrastrutture, accessori e portici

Tutte le sovrastrutture (ad eccezione dei torrini, delle canne fu e degli elementi decorativi a giorno) debbono essere comprese nei di volume, distanza, fabbricabilità, ecc., come fossero locali abitati; debbono essere inquadrate architettonicamente nell'intero complesso essere rifinite decorosamente.

Sono vietati diaframmi in muratura di divisione tra proprietà di non inquadrati architettonicamente e sporgenti oltre i parapetti dell razze e la falda di tetto.

Le costruzioni accessorie e di corpi di collegamento che rientrin limiti fissati debbono essere armonicamente inquadrate con l'intero plesso; le distanze dalle strade non possono essere inferiori a quell fabbricati principali.

L'altezza delle portinerie e dei corpi di collegamento non deve rare i m. 5,00; quella delle autorimesse private non deve superare 3,00.

Le costruzioni accessorie debbono essere decorose sia per la

architettonica, sia per la qualità dei materiali, anche per il lato sul confine.

I portici e le gallerie aperte al pubblico passaggio debbono avere rifiniture e rivestimenti secondo le indicazioni del Sindaco.

In genere, le pavimentazioni debbono essere costituite da materiale duro lavabile e di forte resistenza all'usura.

ART. 85 — Recinzioni e sistemazioni interne nelle zone urbanizzate dal Programma di Fabbricazione

Le eventuali recinzioni e divisioni tra terreni privati e tra lotti debbono essere eseguite con sistemi decorosi e duraturi; l'altezza di murature di qualunque tipo non può essere superiore in nessun punto a m. 1 fuori dal piano di campagna; superiormente può essere installata cancellata o rete metallica di altezza tale che la massima altezza della recinzione non superi in nessun punto m. 2,50, salvo quanto disposto per la zona industriale e per casi particolari da concedere dalla Giunta (comunità, punti doganali).

Lungo le strade, i terreni possono essere chiusi da recinzioni o aperti secondo le indicazioni dei piani di lottizzazione. Le eventuali recinzioni su strada debbono essere costruite secondo progetti da approvarsi dal Sindaco; le altezze debbono essere analoghe a quelle descritte per le recinzioni interne.

E' facoltà del Sindaco impartire disposizioni perché le recinzioni prospettanti sulla strada o spazio pubblico siano tra loro decorosamente intonate.

Gli spazi liberi circostanti ai fabbricati debbono essere sistemati decorosamente secondo le percentuali indicate per le singole zone; in particolare, si deve provvedere alla conservazione delle piantagioni di alto fusto.

Gli spazi liberi destinati a parcheggi all'aperto ed al transito debbono essere pavimentati convenientemente al fine di evitare trasporto di sporcizia e fango sulle strade pubbliche e private.

E' facoltà del Sindaco dare prescrizioni circa la sistemazione degli spazi liberi e la vegetazione.

ART. 86 — Vegetazione

In tutte le zone di urbanizzazione, nelle zone destinate a verde private e nelle zone verdi di rispetto, è fatto divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Sindaco; per ogni albero

abbattuto con il consenso del Comune, può essere fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di albero della stessa essenza o di essenza similare. Le nuove costruzioni debbono sempre essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici, col parere della Commissione Edilizia.

ART. 87 — Campi da gioco e spazi comuni

Nel rispetto delle vigenti legislazioni, l'Amministrazione Comunale prescriverà nei piani di lottizzazione l'inclusione di spazi di verde pubblico in rapporto alle dimensioni planivolumetriche dei piani stessi ed alla distanza, del futuro centro abitato da esistenti zone di verde pubblico. Detti spazi debbono essere ubicati in zone facilmente accessibili e soleggiate; debbone essere recintati e comunque rigorosamente chiusi al traffico e non possono essere destinati ad alcun altro uso. L'area a disposizione dei campi da gioco è esclusa dal computo delle superfici utili a determinare la costruibilità e l'indice di fabbricabilità.

Con la costruzione delle strade e dei servizi inerenti all'isolato, debbono essere eseguiti i lavori di spianamento e di sistemazione del terreno destinato a campi da gioco. Nei piani di lottizzazione è inoltre ammessa e consigliata l'unione degli spazi liberi dei vari lotti in modo da formare ampi spazi di disponibilità comune.

ART. 88 — Autorimesse e parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni residenziali debbono prevedersi appositi locali destinati ad autorimesse, in ragione di almeno un posto macchina per ogni unità di abitazione; tali autorimesse possono essere anche concentrate per più lotti in un unico fabbricato comune.

E' ammessa la costruzione delle autorimesse in fabbricati interrati sotto i cortili e spazi liberi da fabbricati, alle seguenti condizioni:

a) i fabbricati debbono essere completamente interrati e sopra di essi deve essere riportato terreno atto a consentire la piantagione di piante di basso fusto ed aiule;

b) la superficie complessiva occupata non dev'essere superiore ad un terzo della superficie dell'intero lotto edificabile.

Inoltre, debbono essere previste, per ogni lotto o su spazi concentrati,

aree libere destinate a parcheggio, in ragione di 1 mq. per ogni 50 mc. di volume costruito fuori terra; tali aree debbono essere aperte al parcheggio libero di tutti i proprietari e locatari od usurai degli immobili cui sono annesse, compresi i visitatori occasionali.

È ammessa la sostituzione dei locali adibiti ad autorimesse con il correlativo aumento delle aree libere destinate a parcheggio, in ragione di ulteriori 2 mq. per ogni 50 mc. di volume.

Per gli edifici che per la loro struttura risultino chiaramente destinati prevalentemente ad uffici, la dotazione deve essere di un posto auto per ogni 100 mc. di volume.

Per gli alberghi, pensionati; casa-albergo e simili, la dotazione deve essere di un posto macchina per ogni camera; per i grandi magazzini, centri di vendita e simili, un posto macchina per ogni 10 mq. di superficie di vendita, per locali di spettacolo, un posto macchina.

ART. 89 — Impianti lungo strade pubbliche e relativi accessi

Tutti gli accessi carrari da strade pubbliche, sia per strade private che per porte, portoni, cancelli, vetrine e simili passaggi, devono essere espressamente autorizzati dal Sindaco; nei progetti di costruzione o ricostruzione, devono essere chiaramente indicati gli accessi e le loro caratteristiche.

Ogni accesso dev'essere sistemato per ottenere un idoneo scolo di acque e dev'essere convenientemente pavimentato.

Il Sindaco può vietare che vengano aperti accessi e che vengano apposte ,vetrine, tabelle e bacheche, qualora se ne ravvisi intralcio alla viabilità.

Quando, per uscire dall'interno di un edificio sulla strada o marciapiedi stradali, sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato ai veicoli deve terminare con un tratto pianeggiante di almeno m. 5 prima dell'accesso alla strada.

Sono vietati gli accessi alle strade a distanza da incroci, curve, bivi e dossi, inferiore a m. 8 per le strade interne di lottizzazione e m. 15 per le altre strade; in ogni caso, possono essere prescritte maggiori distanze ove la visibilità non sia idonea a garantire la sicurezza della circolazione, nonchè opportune opere, quali sbancamenti, demolizioni di murature e recinzioni, abbattimenti di piantagioni o siepi, creazioni di imbocchi a svaso.

ART. 90 — Disposizioni varie relative alla edificabilità

Qualora un lotto risulti compreso in zone diverse, sarà ad esso attribuito un indice di fabbricabilità pari alla media ponderata degli indici spettanti alle singole porzioni di aree in proporzione alla loro superficie.

Nelle zone di espansione non possono essere destinati a negozi uso commerciale o pubblico i locali dei piani terreni e rialzati prospe su strade esistenti larghe meno di m. 7,00.

CAPO III

PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 91 — Disposizioni per i fabbricati esistenti

Non è ammesso eseguire lavori di trasformazione e sopraeleva negli edifici difformi, per altezze e distanze, alle norme del presente lamento ed a quello del Programma di Fabbricazione, a meno che le stesse non adeguino l'edificio alle norme.

In caso di demolizione di edifici, l'eventuale ricostruzione dovrà guarsi a tutte le norme vigenti.

TITOLO VI

NORME DI'GIENE E PRESCRIZIONI TECNICHE

CAPO I

ART. 92 — Provvedimenti per terreni insalubri ed umidi

E' proibito costruire nuovi fabbricati nei seguenti casi:

1) su terreni che abbiano servito come deposito di materie insalubr

2) su terreni umidi, con falda freatica superficiale, e dove sia diffico l'allontanamento delle acque meteoriche e di rifiuto;

3) contro rilievi montuosi o terrapieni.
Potranno essere concesse deroghe qualora:

a) il terreno abbia subito il completo processo di mineralizzazione;

b) vengano realizzate opere di difesa e di isolamento dall'umidità e di smaltimento delle acque, quali l'interruzione della capillarità con materiali impermeabili, impiego di palificazione, intercapedini, vespai, canalizzazioni, ecc.;

c) siano adottate idonee misure di salvaguardia e di igiene.

ART. 93 — Cortili e cavedi

I cortili possono essere aperti o chiusi.

Sono cortili aperti gli spazi interni agli edifici che presentano almeno un lato libero da costruzioni comunicanti con spazio pubblico la cui apertura non sia inferiore alla metà della profondità massima del cortile ed in ogni caso non minore di m. 8,00.

Sono cortili chiusi:

a) gli spazi interni completamente circondati da edifici;

b) gli spazi interni che presentano uno o più lati aperti su confini di proprietà sui quali il confinante abbia diritto di edificare;

c) gli spazi interni che presentano un lato libero da costruzioni, prospiciente spazio pubblico, la cui apertura non raggiunga la misura prevista per i cortili aperti.

Sono considerati cavedi gli spazi interni completamente racchiusi da fabbricati, oppure quelli che presentano lati liberi su confini di proprietà sui quali il confinante abbia diritto di edificare, ricavati al solo scopo di fornire illuminazione e ventilazione a latrine, stanze da bagno, corridoi, scale e cucinini; quest'ultimi sino a superficie massima di mq. 8,00.

I cavedi devono essere aperti in alto ed avere riscontro d'aria in basso mediante corridoi o canne di ventilazione comunicanti con area esterna libera; in ogni caso, devono essere accessibili per la pulizia. Non possono essere immessi nei cavedi esalatori e sfiati capaci di corrompere l'aria con polveri, gas e sostanze nocive o comunque moleste.

ART. 94 — Copertura e pavimentazione di cortili e cavedi

La copertura dei cortili al di sopra della quota del piano stradale è ammessa negli edifici destinati alle seguenti attività:

— sale di riunione e di spettacolo;

— istituti di credito;

— uffici;

— ristoranti;

— grandi magazzini di vendita.

L'autorizzazione è subordinata alle seguenti condizioni:

a) tutto il fabbricato deve essere vincolato solamente all'uso di una delle attività sopra elencate;

b) gli ambienti sottostanti la copertura devono essere dotati di ap rispondenti ai requisiti di igiene, oppure di impianto centralizz condizionamento dell'aria, riconosciuto idoneo dall'Ufficiale Sa In tale caso, dev'essere provveduto ad una efficiente illuminazi tificiale.

Nei cortili e nei cavedi sono vietate costruzioni di qualsiasi tip lume che occupino sia pur temporaneamente l'area libera, con l'ecc per i materiali edilizi in fase di restauro o lavori di manutenzione.

I cortili e i cavedi devono avere pavimento impermeabile e mu scarichi a chiusura idraulica collegati alla rete di fognatura.

E' ammessa la pavimentazione in terra battuta solo nei cortili di ficie almeno doppia di quella minima regolamentare, nel qual cas esistere un marciapiede di un metro di larghezza lungo il perime cortile ed adeguato sistema per un rapido smaltimento delle acq teoriche.

La superficie minima dei cortili non deve essere minore di un della superficie complessiva dei muri che la circoscrivono; gli ev lati aperti comunicanti con spazi pubblici sono considerati di nulla.

La distanza media tra le pareti opposte non dev'essere infe 3/5 dell'altezza media delle pareti contrapposte, con un minimo c 8,00.

La superficie minima dei cavedi (misurata deducendo la proie ogni sporto compresa la gronda) non dev'essere inferiore ad un simo della somma delle superfici dei muri che li delimitano; la c minima tra pareti opposte non può essere inferiore a m. 3,00.

Per distanza media tra pareti contrapposte di cortili e caved tende la media ponderale delle distanze tra le superfici che le c gono; dalle aree dei cortili si detraggono le proiezioni di balconi e scoperti per la loro intera superficie e quelle delle gronde ecc m. 0,50.

Quando le pareti formano tra loro un angolo inferiore a 90 gradi, si considera per ciascuna parete una fascia orizzontale avente larghezza pari ad 1/3 della rispettiva altezza e, nella zona di sovrapposizione delle due fasce, sono ammesse solo finestre ad uso di locali di servizio.

Per altezza media di pareti poste sul medesimo fronte, s'intende quella ricavata dalla media ponderale delle altezze della stessa parete.

Per altezza media tra pareti contrapposte, si assume quella relativa alla media tra parete più alta e parete più bassa, calcolando che la differenza tra le due altezze non sia superiore a m. 4,00.

Nei cavedi è consentito che, qualora una delle pareti sia più alta delle altre, l'altezza venga misurata sulla media delle tre pareti più basse.

ART. 95 — Cortili in confine

Nelle zone in cui è consentita la costruzione in confine, possono essere realizzati cortili di più proprietà, con l'osservanza delle prescrizioni precedenti; in tal caso dev'essere presentata una convenzione tra i vari proprietari, regolarmente trascritta, a favore del Comune, che vincoli tutti gli interessati alle misure minime previste dal progetto comune; in caso diverso dev'essere considerato che lungo i confini esistano fabbricati aventi altezza minima di m. 13,00.

Le eventuali recinzioni interne a cortili comuni, possono essere realizzate solo con cancellata o rete metallica, di altezza non superiore a m. 3,00.

ART. 96 — Forme delle convenzioni

Le convenzioni previste nel presente capo debbono essere corredate da tipi grafici ed essere stipulate nelle forme di atto pubblico o scrittura privata con firme autenticate da notaio.

Esse debbono contenere l'impegno che non saranno modificate salvo l'assenso del Comune ed essere trascritte in favore del Comune stesso nell'interesse della pubblica igiene, al fine di renderle irrevocabili fra le parti.

L'atto dev'essere consegnato al Comune in copia autentica unitamente ai tipi allegati e nota di trascrizione.

ART. 97 — Rientranze

Sono rientranze gli arretramenti delle fronti degli edifici che abbiano una profondità superiore a m. 1,50.

Esse sono ammesse con le seguenti limitazioni:

— le rientranze su cui si aprano finestre di locali di abitazione non sono avere profondità maggiore di metà della larghezza;

— le rientranze su cui si aprano finestre di aereazione di locali di s zio e di scale non possono avere larghezza inferiore a m. 2,00 e prc dità superiore al doppio della larghezza.

Fermo rimanendo il divieto di apertura di finestre per l'aereazione c cali di abitazione, le rientranze nei cortili chiusi non possono avere ghezza inferiore a m. 1,00 e profondità superiore al doppio della largh

In questo caso, l'area della rientranza non si somma a quella del tile, e non viene considerata per il calcolo delle superfici ed altezze

Negli arretramenti di profondità inferiore a ml. 1,50 e di larghezza riore al doppio della profondità, le aperture laterali non vengono co giate agli effetti del computo delle superfici apribili.

CAPO II

DIMENSIONI INTERNE DEI LOCALI - ALTRI REQUISITI IGIENICI

ART. 98 — Superfici ed altezze minime dei locali

Non possono essere costruiti locali di abitazione, cioè destinati mora abituale di persone, che non abbiano una superficie in pianta meno di mq. 8,00 con una larghezza minima di ml. 1,80.

Negli edifici di nuova costruzione, l'altezza dei locali è regolata segue:

1) i locali di abitazione debbono avere:

   a) il pavimento del piano rialzato sopraelevato al minimo rispet marciapiede stradale (o al piano campagna se più alto) di m.

   b) l'altezza del piano rialzato da pavimento a pavimento non m di m. 3,30 e l'altezza netta interna non minore di m. 3,00;

   c) l'altezza dei piani superiori da pavimento a pavimento non m di m. 3,10 e l'altezza netta interna non minore di m. 2,80.

E' ammesso che l'altezza netta del piano rialzato venga ridotta al minimo di m. 2,80 e quella lorda rispettiva a m. 3,10, qualora la s elevazione del pavimento sia superiore a m. 0,80 rispetto al marcia stradale.

2) i locali destinati ad altri usi, debbono avere:

a) se piani terreni destinati a negozi, i magazzini od altro uso commerciale l'altezza da pavimento a pavimento non minore di m. 3,80 e l'altezza netta interna non minore di m. 3,50 con quota del pavimento non inferiore al marciapiede stradale;

b) se destinati ad industrie e laboratori, l'altezza fra pavimento e pavimento non minore di m. 3,80 e l'altezza netta interna non minore di m. 3,50.

L'altezza netta dei locali si misura dal pavimento all'intradosso della soletta o del soffitto a volta, l'altezza si misurerà a metà esatta.

Nel caso di solaio e travesti multipli o cassettoni, l'altezza si misura dal lembo inferiore delle nervature.

I locali a soffitto inclinato, quando la copertura di questi locali coincida con l'inclinata della sagoma limite, debbono avere l'altezza media non inferiore a m. 2,60 con l'altezza minima di m. 2,00.

Altezze minori di quelle previste all'articolo precedente, con un minimo di m. 2,20, sono ammesse solo per ambienti evidentemente non destinati ad abitazione, quali bagni, anditi, latrine, edicole, ecc.

ART. 99 — Cucinette

E' ammessa la costruzione di locali con superficie inferiore ai valori fissati nel presente Regolamento per la formazione di cucinette. Le cucinette debbono essere provviste di diretta illuminazione ed aereazione per mezzo di finestra di almeno mq. 0,50, apribile verso l'esterno o su cavedio.

Per le cucinette di superficie inferiore a mq. 4,00 può essere adottato, in sostituzione della finestra, un condotto di aereazione munito di aspiratore elettrico con capacità pari a 15 volumi/ora.

ART. 100 — Aereazione ed illuminazione dei locali fuori terra

Ogni locale di abitazione deve avere almeno una finestra opportunamente collocata che si apra immediatamente all'aria libera verso spazi pubblici o cortili o, nell'edilizia tipo aperto, verso l'area di competenza.

La superficie netta d'illuminazione ed aereazione delle finestre (parte apribile del serramento) deve raggiungere almeno 1/8 della superficie del locale, se a piano terra o rialzato, e 1/10 se ai piani superiori.

Nel computo della superficie netta d'illuminazione ed aereazion è tenuto conto della parte di finestra al di sotto di cm. 70, misurata tire dal pavimento del locale.

Tale misura è ridotta a cm. 50 per i locali sottotetto. Anche i scala debbono avere conveniente aereazione ed illuminazione nature diante comunicazione diretta con gli spazi liberi e debbono essere di serramenti apribili.

La superficie minima per ogni piano delle aperture non deve inferiore a mq. 0,50 per ogni ingresso d'abitazione od altro del stesso.

L'uso di lucernari apribili è consentito per edifici con non più piani fuori terra. Per i corridoi di uso comune per l'accesso a più a menti od a scale, è richiesta conformazione planimetrica tale da notevole sviluppo, ristrettezze di passaggio e andamento irregolar

TITOLO VII

SERVIZI ED IMPIANTI ACCESSORI DELL'EDIFICIO

CAPO I

ATTREZZATURE E FINITURE DELL'EDIFICIO

ART. 101 — Servizi igienici

Ogni abitazione deve avere almeno un locale dotato di vasca d o doccia, lavandino e bidet. Esso deve avere una superficie non i a mq. 2,50 con il lato minore di almeno m. 1,25.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti, sino all'altezza di debbono essere di materiale impermeabile, perfettamente liscio mente lavabile.

I gabinetti non debbono comunicare direttamente con le car con altro ambiente di abituale soggiorno e debbono ricevere aria direttamente all'esterno a mezzo di finestre mobili aventi la su di almeno mq. 0,50.

E' ammessa l'aereazione con canna di tiraggio in sostituzio finestre per:

a) i bagni, i gabinetti e le docce di alberghi, pensioni e locande, sia al servizio di una sola camera da letto;

b) i gabinetti di locali a destinazione commerciale o professional

c) il secondo gabinetto degli appartamenti.

avere sezione non inferiore a cm. quadrati 200 ed essere dotate di aspiratore meccanico, onde garantire un ricambio di almeno 15 volumi di aria per ogni ora.

Dette canne di tiraggio debbono essere aperte permanentemente.

I negozi e gli uffici, di norma, debbono avere un gabinetto con vaso e lavandino, avente dimensioni minime di m. 1 per 1,50.

I grandi magazzini e gli uffici pubblici e privati, con notevole affluenza di persone debbono disporre di un numero sufficiente di gabinetti con lavabo per il pubblico. Per gli esercizi pubblici debbono osservarsi le norme del Regolamento d'Igiene.

ART. 102 — Acquai e scarichi d'acqua

Ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale, deve avere un acquaio opportunamente ubicato, provvisto di chiusura idraulica.

ART. 103 — Edifici allacciati al pubblico acquedotto

Ogni abitazione dev'essere provvista di acqua potabile. Le condutture a valle del contatore debbono avere diametro sufficiente ad assicurare il normale rifornimento nelle abitazioni e debbono essere tenute in buono stato di manutenzione.

ART. 104 — Obbligo d'allacciamento all'acquedotto pubblico

L'obbligo dell'allacciamento all'acquedotto pubblico non vige per quegli edifici che distano più di m. 300 dal più vicino manufatto erogatore dell'impianto e che non siano compresi nelle zone di espansione previste dal Programma di Fabbricazione.

ART. 105 — Impianti termici fino ed oltre 30 mila Kcal/h

Gli impianti termici di potenzialità sino a 30 mila Kcal/h debbono presentare le seguenti caratteristiche:

a) la caldaia od ogni consimile installazione dev'essere sistemata in un locale di dimensioni minime non inferiori a m. 1,50 per 2,50. In ogni caso, detto locale dev'essere aereato direttamente dall'esterno anche tramite un condotto di ventilazione, purché di adeguata sezione;

b) ogni locale in cui funzionano focolai, forni, fornelli, stufe, cucine od a nafta, ecc., dev'essere munito di canna fumaria e di capp tubo che assicuri l'aspirazione e la espulsione dei gas all'esterno

c) le condutture fumarie e quelle di aspirazione debbono essere in denti e servire ciascuna per un solo impianto; per quest'ultima sono essere adottate speciali canne ad imbocco multiplo.
Tutte le canne fumarie e di aspirazione debbono essere prol oltre il tetto della casa e costruite in modo da evitare ogni peric crollo:

d) le canne e le condutture debbono essere costruite con materiale i e impermeabile ai gas, ai fumi, ai prodotti della condensazione da impedire l'eccessiva dispersione di calore nei locali attrav

Gli impianti termici di potenzialità superiore a 30 mila Kcal/ inseriti in un ciclo di produzione industriale sono soggetti alle dispo di legge vigenti in materia.

ART. 106 — Canne da fumo

Le canne da fumo degli impianti di riscaldamento centrale di oç nere debbono essere conformi alle norme contenute nella legge ant 1966 n. 615 e successive.

I camini industriali e quelli degli impianti centralizzati di combu al servizio di gruppi di edifici debbono, inoltre, essere disposti a distanza, dalla proprietà vicina, di almeno m. 12 e ad una distanza meno m. 6 dalla pubblica via.

ART. 107 — Gronde, canali di gronda e pluviali

Le coperture di tutti i fabbricati debbono essere munite, tanto il suolo pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi coperti, di can permeabili di gronda sufficientemente ampi da ricevere e condu acque ai pluviali.

Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque l di lavatura domestica.

Le gronde in struttura muraria debbono essere costruite con ma di riconosciuta solidità ed essere sempre munite di canali per lo s delle acque piovane.

ART. 108 — Rumori e vibrazioni

Gli impianti a servizio dell'edificio dotati di organi in movimen

possono produrre rumori o vibrazioni, debbono esere indicati nel progetto nell'edificio.

Tali apparecchi, se disposti nei sotterranei, debbono avere fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio; se sono collocati in piani superiori debbono avere i supporti, i sostegni e gli ancoraggi di qualunque genere non solidali con solai, pilastri e pareti, ma appoggiati o collegati ad essi con interposti dispositivi antivibranti.

Le condotte d'aria, le tubazioni d'acqua e vapore debbono essere ancorate alle strutture dell'edificio mediante dispositivi elastici.

La separazione tra le unità abitate dell'edificio dev'essere costituita da doppia tramezza formata da tavolati dello spessore di almeno cm. 6 con intercapedine di cm. 4 con appoggio isolante o da pareti aventi equivalente valore ai fini dell'isolamento acustico.

Sotto ai pavimenti tra piano e piano deve essere posto uno strato avente potere isolante antiacustico almeno pari a cm. 4 di sabbia, più un cartone catramato.

ART. 109 — Muri d'ambito

Le murature perimetrali degli edifici adibiti ad abitazioni, uffici, alloggi collettivi e negozi, comprese quelle in confine di proprietà, debbono avere potere coibente corrispondente almeno a quello di un doppio tavolato di mattoni forati di cm. 25 di spessore complessivo.

CAPO II

SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI E LIQUIDI

ART. 110 — Raccolta dei rifiuti solidi e canne di caduta

Le case di nuova costruzione che abbiano più di tre piani fuori terra debbono essere munite di canna di caduta per la raccolta delle immondizie.

L'impianto deve avere le caratteristiche previste dall'Ufficio tecnico comunale.

ART. 111 — Impianto di fognatura

Ogni edificio dev'essere dotato di un impianto di fognatura interna per lo smaltimento delle acque immonde e progettato in maniera conforme alle disposizioni dell'Ufficio tecnico comunale.

TITOLO VIII

NORME PER IL DECORO E LA SICUREZZA

CAPO I

DECORO EDILIZIO

ART. 112 — Rispetto delle esigenze del decoro edilizio

Le parti di edificio visibili da spazi pubblici, da sedi ferroviar tostradali, debbono essere sistemate con facciate eseguite e m in modo decoroso.

Verso gli spazi pubblici e verso quelli aperti al transito, i cont aperture di porte, botteghe, finestre, le modanature debbono e pietra naturale od artificiale o di altro materiale di riconosciuta Quando non vengano eseguiti i contorni, la struttura perimetr aperture dev'essere fatta con materiale durevole, compatto e soli

Le zone porticate dell'edificio sino all'altezza del primo piano essere costituite da lastre o conci di pietra lavorati o da mate ficiale duro e resistente.

Non si possono eseguire sulla facciata delle case esistenti muri esposti alla pubblica vista, raffigurazioni, pitture, scritte menti di qualunque genere e restaurare quelli esistenti, senza av presentato al Comune i relativi disegni o bozzetti ed avere ot licenza.

E' vietato collocare tubazioni per il gas e per l'acqua sull verso strada. E' altresì vietato costruire canne da fumo appli pareti visibili da spazio pubblico.

Per le costruzioni di tipo aperto ed in casi eccezionali, l sistemazione in facciata di canne fumarie o tubazioni di gas e s essere composta e mascherata con adatti accorgimenti intesi a il decoro dell'edificio.

I muri nudi di tutte le facciate, debbono essere sistemati mente. Non si possono costruire latrine sporgenti dai muri né c quelle già esistenti, quando siano o diventino comunque visibil pubblici.

ART. 113 — Intonaco e coloritura dei muri

Qualora il materiale di facciata, l'intonaco e le tinte dei pi fabbrica o dei muri di cinta non presentino un aspetto decoroso, ne ordina il ripristino fissando un congruo termine per l'esecuz

ART. 114 — Spazio portainsegne

Quando in un edificio sia prevista la costruzione di negozi, nel progetto deve essere indicato lo spazio portainsegne, dandovi opportuna sede architettonica.

CAPO II

SICUREZZA DEL PUBBLICO TRANSITO

ART. 115 — Prescrizioni per alcuni elementi dell'edificio

Per il rivestimento delle facciate non si possono impiegare pietre gelive. Le lastre di pietra o di marmo debbono avere spessore non inferiore a cm. 3 ed adeguate alla natura e dimensione e debbono essere assicurate con solido ancoraggio.

Le porte verso luoghi ove vi è passaggio di persone non debbono, di norma, essere munite di serramenti apribili verso l'esterno, salvo il caso delle uscite di sfollamento regolate da particolari disposizioni.

Le finestre del piano terreno prospicienti strada o cortile o passaggi pedonali non possono essere munite di serramenti che si aprano all'esterno ad altezza minore di m. 2,50.

ART. 116 — Limiti per gli sporti e per le decorazioni

Nessuna parte dell'edificio può sporgere su spazi pubblici o aperti al pubblico transito, ad eccezione delle gronde, dei balconi, davanzali, modanature, oggetti decorativi, vetrine e infissi, i quali debbono peraltro essere contenuti nei seguenti limiti:

— oltre la quota di m. 4,20:

a) nelle strade fino a sei metri di larghezza, sporgenza massima di m. 0,50;

b) nelle strade superiori a m. 8 sporgenza massima m. 1.

E' vietata la costruzione in oggetto sopra il suolo pubblico di corpi chiusi a sbalzo. Sono considerati corpi chiusi anche i balconi aperti verso la strada e chiusi ai due lati.

ART. 117 — Decoro e sicurezza delle strutture sui tetti

I fumaioli ed i torrini per gli esalatori devono essere collocati al centro del tetto; le antenne devono essere solidamente costruite, poste in opera in modo da evitare pericolo di caduta e convenientemente raggruppate sotto il profilo estetico.

CAPO III

INSEGNE

ART. 118 — Obbligo della licenza

L'applicazione in vista del pubblico di insegne e mezzi pubblic carattere permanente(con esclusione di quanto attiene alle put affissioni e alla pubblicità affine), è subordinata alla licenza del S e soggetta alle norme di cui al presente capo.

L'esposizione dell'insegna è concessa solo per la località che dalla licenza.

ART. 119 — Norme per la presentazione della domanda

Le domande debbono essere compilate su carta legale e corred

— una fotografia formato cm. 28 x 24, che comprenda la fronte tero fabbricato sul quale deve applicarsi l'insegna richiesta;

— 4 copie-disegni (decorosamente redatti su foglio di cm. 20 x 3 prospetto e sezione in rapporto 1/50 della struttura muraria intende applicare l'insegna, con l'indicazione delle dimensioni segna, della natura dei materiali e dei colori;

— un particolare dell'iscrizione in rapporto 1/20;

— il consenso del proprietario dell'immobile mediante apposizi firma sulla domanda;

— la precisazione della natura e delle dimensioni delle eventual ture di sostegno con particolare riguardo alle apparecchiatur liarie;

— l'indicazione della qualità e del colore della luce ed il disegno su carta nera (visione notturna) per le insegne luminose.

ART. 120 — Facoltà di revoca

Il Sindaco ha facoltà di revocare l'autorizzazione per esposiz insegne con apposita notifica in cui sia stabilito un termine di giorr per la rimozione.

ART. 121 — Ubicazione

Le insegne debbono essere sempre collocate in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici dell'edificio. Possono essere ammesse scritte e lettere staccate quando esse facciano parte della composizione architettonica della facciata.

Non sono ammesse scritte e zebrature a vernice sui muri di facciata.

ART. 122 — Targhe

Le targhe professionali e similari, ammesse esclusivamente a lato degli ingressi debbono, se multiple, essere raggruppate su appositi e decorosi portatarghe.

Le targhe debbono essere appuntate ad almeno m. 1,80 da terra ed avere sporgenza massima di cm. 4.

ART. 123 — Forma e colorazione

Le iscrizioni delle insegne debbono essere corrette nell'ortografia e decorose nel disegno.

E' vietato esporre insegne con scritte bianche su fondo azzurro e quelle che per forma, disegno, colorazione ed ubicazione possano ingenerare confusione con la segnaletica stradale.

ART. 124 — Insegne luminose

Le insegne luminose non debbono ostacolare la chiara visione delle targhe viarie e di quelle per le segnalazioni viabilistiche. Sia quelle aderenti alla facciata, come quelle a bandiera, non debbono avere colori semaforici se poste a quota inferiore ai m. 8 da terra.

Non sono ammesse, di regola, quelle con impianto a variazione di colore od a luce intermittente.

E' vietata qualsiasi sorgente luminosa che produca abbagliamento.

Le armature delle insegne luminose debbono avere consistenza tale da non deturpare l'aspetto decorativo dei fabbricati ai quali vengono applicate.

Le insegne luminose a bandiera sono consentite esclusivamente senza sottolettere e senza scatolatura, con la parte inferiore a quota non minore ai m. 4,20 da terra, con sporgenza massima di un metro dal filo di fabbrica e, comunque, non oltre i m. 0,40 dalla verticale corrispondente al bordo del marciapiede.

ART. 125 — Località di particolare interesse ambientale

Particolari criteri di rispetto del decoro e dell'adattamento estetic alla località sono osservate per l'esame della domanda di collocazion delle insegne e mezzi pubblicitari permanenti omogenee tipo A nelle zon circostanti monumenti, edifici monumentali e in tutte le località che Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, dovesse ritenere di compre dere con ordinanza successiva nell'elenco di cui sopra.

Per le suddette località di particolare interesse artistico, monumental ambientale, le insegne attualmente esistenti verranno tollerate purch regolarmente autorizzate in precedenza.

Esse saranno sottoposte a revisione applicando i suddetti criteri d decoro e dell'adattamento estetico, ogni qualvolta la parte presenti d manda per il rinnovo delle insegne.

Non sono ammesse in queste località insegne al di sopra di gronde tetti.

ART. 126 — Sanzioni per esposizioni abusive

Il Sindaco diffida la parte a rimuovere le insegne esposte alla vis del pubblico senza la prescritta autorizzazione o eseguite in modo d forme dal disegno approvato.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, il Sindaco ordi la rimozione d'ufficio, che verrà eseguita a spese dell'inadempiente a te mine di legge.

TITOLO IX

PREVENZIONE INCENDI

CAPO UNICO

ART. 127 — Prescrizioni generali

Ai fini della prevenzione incendi, ogni progetto deve riportare il nu osta del Comando dei Vigili del Fuoco, ai sensi di legge, escluse le costruzioni residenziali inferiori a piani tre fuori terra.

ART. 128 — Locali seminterrati e sotterranei - intercapedini

Allo scopo di consentire in caso di sinistro un accesso diretto dall'esterno ai locali dei piani sotterranei, è necessario:

a) nel caso di un solo piano sotterraneo, che esso sia in comunicazione con l'esterno con aperture a passo d'uomo aventi le dimensioni minime di m. 0,80 per 0,50.

b) nel caso di più piani sotterranei, sia provveduto alla formazione verso strada e verso cortile di intercapedine di adeguato sviluppo, della larghezza minima di m. 1, provvista di griglie o completamente aperta in trincea. Tale intercapedine dev'essere portata ad una profondità di almeno m. 1,20 al di sotto del piano di copertura dell'ultimo sotterraneo.

ART. 129 — Scale ordinarie per edifici superiori a due piani fuori terra

Le pareti delle gabbie di scala e degli ascensori e quelle dei pianerottoli di disimpegno debbono essere i muri pieni o in cemento armato.

Alla sommità di ogni gabbia di scala, a quota superiore agli ingressi dei più elevati locali abitabili, dev'essere praticata un'apertura di ventilazione permanente verso l'esterno avente una luce netta complessiva utile di un metro quadrato, provvista di eventuale protezione dalla pioggia o con chiusura con comando dal basso.

La larghezza minima di ciascuna rampa e dei pianirottoli dev'essere di m. 1 per edifici ad uso abitazione e di m. 1,20 per edifici con altra destinazione.

Ogni vano di scala dev'essere in comunicazione diretta o attraverso spazi di comunicazione con strada o cortili aperti.

Le gabbie delle scale e degli ascensori destinati a servire abitazioni od uffici ed i rispettivi accessi e disimpegni non debbono avere alcuna comunicazione con negozi, depositi, laboratori e locali aventi comunque altra destinazione.

ART. 130 — Numero delle scale in relazione alla superficie

I fabbricati debbono essere provvisti di un numero di scale ordinarie, opportunamente distanziate l'una dall'altra, nella misura di una scala ogni 500 mq. di superficie coperta, con una scala aggiuntiva per ciascuna residua frazione superiore a mq. 100.

Gli accessi dalle scale ai locali sotterranei ed ai servizi dell'edific debbono essere muniti di porte metalliche a chiusura automatica ed a · nuta di fuoco e fumo.

ART. 131 — Ascensori

Gli edifici residenziali con più di quattro piani fuori terra debbc essere provvisti di ascensori sufficienti e conformi alle disposizioni legge.

Gli ascensori ed i montacarichi che siano in vano proprio, debbc essere chiusi da pareti in calcestruzzo armato o in muratura di matt pieni di spessore almeno di due teste.

Le porte esterne debbono essere resistenti al fuoco, il vano ascens dev'essere fornito, alla sommità, di aereazione di almeno mezzo mq.

ART. 132 — Condutture gas o liquigas

L'allacciamento dell'impianto interno del gas dev'essere disposto modo da poter essere facilmente scoperto ed interrotto o mediante sch ciamento del tratto esterno del tubo di piombo o mediante chiusura saracinesca.

Le colonne montanti e le tubazioni in genere vengono collocate l'esterno dei muri, nei vani delle scale o in vista o in appositi conc opportunamente aereati.

E' vietato che tubazioni del gas attraversino locali caldaie, carbo deposito nafta, autorimesse, cabine elettriche, depositi di immond cavedi chiusi, vani per ascensori e montacarichi, canne fumarie.

ART. 133 — Condutture elettriche

Gli impianti elettrici debbono essere costruiti secondo le prescri del C.E.I. ed essere muniti di presa a terra.

Ogni impianto deve essere fornito di interruttore generale.

Gli interruttori, i contatori ed i quadri non debbono essere installa ambienti ove si può presentare un pericolo di incendio o di esplosio nei locali delle centrali termiche.

ART. 134 — Condotti del fumo

I condotti del fumo, ferme le prescrizioni dell'art. 109 devono:

a) essere costruiti in modo che si possa facilmente provvedere alla

TITOLO X

EDILIZIA SPECIALE

CAPO I

INDUSTRIE, ALBERGHI, SCUOLE, CONVITTI ED ALTRI EDIFICI

ART. 138 — Obbligo dell'osservanza del Programma di Fabbricazione o del piano regolatore e del Regolamento Edilizio

Nella costruzione di edifci aventi le destinazioni speciali contemplate nel presente Titolo debbono essere osservati gli allineamenti e le prescrizioni del Programma di Fabbricazione o del Piano Regolatore e le norme generali stabilite dal presente Regolamento, nonché le disposizioni della speciale legislazione di cui ciascuna costruzione è oggetto.

ART. 139 — Norme per gli edifici industriali

In tutti gli edifci di carattere industriale e cioè: opifici, laboratori artigianali ed altri locali adibiti ad attività produttiva, nonché all'imballaggio, alla spedizione, alla distribuzione di merci già fabbricate, che non rientrino nella categoria dei negozi, debbono essere osservate le prescrizioni di legge sull'igiene del lavoro.

In qualsiasi edificio, ove si eserciti un'industria, si deve:

a) non immetere nell'atmosfera gas irrespirabili, tossici e radioattivi;

b) depurare e rendere innocue le acque di rifiuto per mezzo di appositi impianti;

c) raccogliere e smaltire i rifiuti solidi;

d) far decantare i liquidi di scarico in modo da impedire che qualsiasi sostanza solida, anche innocua, possa depositarsi nell'alveo di corsi d'acqua di recapito;

e) e, comunque, osservare le altre norme in materia contenute nel Regolamento d'Igiene.

ART. 140 — Locali destinati ad attività commerciale

I locali siti ai piani terreni e destinati ad attività commerciale (negozi magazzini e simili) debbono avere le seguenti caratteristiche:

a) altezza minima di m. 3,50, salvo i locali della zona omogenea tipo A

b) vani di finestre, porte, vetrine, con una superficie apribile non inferior ad 1/10 della superficie del pavimento;

c) per i locali più profondi di m. 7, adeguato riscontro d'aria per la ver tilazione;

d) disponibilità di locali per i servizi igienici, come prescritto.

Per i grandi magazzini e negozi, i locali per i servizi igienici debbon essere in numero di almeno uno ogni 200 mq. di superficie di pavimento

Per i detti locali debbono essere osservate le norme sull'igiene d lavoro e quanto previsto dalla legge sul commercio n. 426 del 11-6-197

Le norme su b, c, d, valgono anche per i locali siti a piani superiori.

Le licenze edilizie ai soli fini edificatori, in questo settore commercia va rilasciata osservando quanto previsto dalla legge n. 426 del 11-6-1971 osservando i parametri relativi ai parcheggi, i progetti devono avere u libera composizione architettonica.

ART. 141 — Alberghi e pensioni

I progetti per la costruzione di alberghi, oltre che ai requisiti richiam nel precedente articolo 140, debbono rispondere alle prescrizioni tecnic di legge previste nella legge n. 426 del 11-6-1971.

In particolare, negli alberghi e nelle pensioni di nuova costruzione, camere da letto debbono avere una cubatura di almeno 30 mc.; ciascu camera dev'essere dotata di lavandino.

Inoltre dovranno essere applicati i parametri relativi ai parcheggi.

I progetti devono avere una libera composizione Architettonica.

ART. 142 — Teatri, cinematografi e luoghi di pubblico spettacolo

La costruzione di locali di pubblico spettacolo deve uniformarsi, ol che a quanto richiamato dall'art. 135 alle norme di sicurezza per la cost zione, l'esercizio e la vigilanza dei teatri, cinematografi ed altri luoghi pubblico spettacolo.

L'approvazione da parte del Sindaco di un progetto per la costruzic

di edifici in cui siano previsti locali di pubblico spettacolo, non comporta autorizzazione a dare inizio immediato ai lavori.

L'interessato è tenuto sotto la sua responsabilità, a richiedere al Prefetto l'autorizzazione a costruire allegando il progetto approvato dal Comune.

Il termine di validità della licenza comunale di cui all'art. 14, si computa a partire dal giorno in cui il progetto conseguirà l'approvazione prefettizia.

ART. 143 — Scuole, ospedali

Nella costruzione di edifici scolastici od ospedalieri e di cura, debbono essere osservate le norme di legge relative ai corrispondenti edifici pubblici.

ART. 144 — Convitti, ospizi, convivenze

Nei collegi e nelle collettività in genere, i locali destinati a dormitori non possono ospitare più di sei persone, debbono avere adeguato ricontro d'aria ed una cubatura minima di mc. 25 per posto letto.

In ogni collettività debbono esistere spazi comuni in ragione di mq. 1 per convittore.

Ogni scala con rampa rettilinea di larghezza minima di ml. 1,50 deve servire, al massimo, mq. 350 di piano. I corridoi debbono avere una larghezza minima di ml. 2 e uno sviluppo massimo, senza luce diretta, di ml. 20.

Nelle collettività per giovani dev'essere a disposizione di ogni ospite una superficie all'aperto, in parte alberata, di almeno mq. 30; in quelle per anziani, questa superficie può essere ridotta a mq. 20.

CAPO II

EDIFICI RURALI

ART. 145 — Fabbricati rurali

S'intendono per fabbricati rurali quelli adibiti e necessari alla conduzione dei fondi agricoli, comprendenti abitazioni, stalle, letamai, fienili, attrezzature per deposito e lavorazione minuta di prodotti agricoli

Essi dovranno rispondere per quanto non previsto nel presente lamento, alle norme di legge vigenti in materia, con particolare rife al D.P. 19/3/1956 n. 303 relativo alle norme sull'igiene del lavor

Non potranno essere considerati fabbricati rurali quelli ospit dustrie o magazzini di prodotti destinati all'agricoltura od industri gazzini di prodotti non derivanti dal singolo fondo su cui sorgono.

Non è ammessa la costruzione di fabbricati rurali nelle zone ziali e fino ad una distanza di m. 100 dal più vicino isolato in cu visto l'insediamento (in qualunque fase) di attrezzature previste n Regolatore.

Tutti i fabbricati rurali dovranno essere serviti da acqua potat nosciuta tale dall'Ufficiale Sanitario, in quantità sufficiente ai bis massimo numero di persone che possono trovare sede stabile nell

ART. 146 — Stalle e ricoveri animali

Le stalle ed altri locali destinati a ricovero di animali dovrann separati dalle abitazioni e distarvi almeno m. 10 da esse.

Tutti i locali per ricovero animali dovranno essere costruiti e mente sul terreno facente parte del fondo in conduzione e destina tura agraria, o contigue.

Le stalle dovranno avere altezza non inferiore a m. 3 e cubatu mc. 30 per ogni capo adulto e mc. 14 per ogni capo minuto o gi superficie di finestre e vetrate apribili dovrà essere superiore della superficie del pavimento.

Il pavimento sarà in materiale duro lavabile ed impermeabil degli indispensabili scoli; le pareti, per almeno una altezza di pavimento saranno rivestite da intonaci lavabili ed idrofugati, duri; la restante altezza e il soffitto saranno intonacati con int mali; le solette di copertura dovranno essere costruite con ma combustibili ed imputrescibili (con l'esclusione dell'uso del leg che se trattato chimicamente).

Le mangiatoie dovranno essere in materiale duro, lavabile beverini automatici alimentati da acqua di acquedotto o serba

Non potranno essere costruiti locali destinati a stalle e ric mali a distanze minori di:

— m. 25 da strade pubbliche o vicinali aperte al traffico pubb

— m. 150 dal più vicino nucleo abitato o centro residenziale destinato ad espansione dei centri abitati;

— m. 25 dal più vicino fabbricato isolato non facente parte dello stesso fondo.

ART. 147 — Concimaie

Tutte le stalle, qualunque sia il numero dei capi ospitati, dovranno essere dotate di concimaie atte alla raccolta e conservazione, fino al momento di utilizzazione delle eiezioni liquide e solide prodotte dal bestiame ricoverato.

Le concimaie dovranno avere le seguenti caratteristiche:

— platea impermeabile, in muratura o calcestruzzo o d'altro materiale idoneo, duro e lisciato, con pendenza unica verso il pozzetto di scolo di almeno il 3%;

— pozzetti di scolo impermeabili, a tenuta di liquidi;

— murature perimetrali, facenti corpo unico con la platea, in muratura analoga; l'altezza delle murature dovrà essere tale da permettere la chiusura mediante un coperchio, totalmente o parzialmente mobile, in metallo, anche quando vi è il massimo livello di letame accumulato;

— capacità pari a 4 mc. per ogni capo di bestiame adulto e mc. 2 per ogni capo piccolo.

E' facoltà del Sindaco, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario, di consentire un'altezza delle pareti della concimaia inferiore a quanto sopra detto, fino ad un minimo di cm. 50.

I pozzetti di raccolta, adiacenti o sotto alla concimaia dovranno avere caratteristiche analoghe a quelle dei pozzi neri. I letamai non potranno sorgere a distanze minori di:

— m. 25 da abitazioni e dormitori facenti parte del medesimo complesso di edifici rurali, di medesima proprietà;

— m. 200 dal più vicino nucleo abitato, centro residenziale o terreno destinato ad espansione dei centri abitati;

— m. 25 da pozzi cisterne, strade pubbliche o vicinali aperte al pubblico transito;

— m. 50 dal più vicino fabbricato isolato di altra proprietà.

E' consentito il deposito di letame, in sostituzione delle concimaie in celle zimotermiche o fosse modello Jezie o similari; in tal caso, ferme restando le altre distanze, quella dal più vicino nucleo o centro abitato attuale, o futuro, può essere ridotta a m. 150.

ART. 148 — Allevamenti intensivi di animali

La costruzione di edifici destinati ad allevamenti intensivi di anime dovrà adeguarsi alle norme impartite dal Ministero dell'Agricoltura Foreste; è facoltà del Sindaco, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitari fissare le condizioni che riterrà opportune per la salvaguardia della pu blica igiene e decoro.

Negli allevamenti intensivi di maiali dovranno essere osservate tut le norme stabilite per le stalle, considerando ogni capo come minut essi dovranno essere muniti di pozzi di raccolta delle eiezioni liquide solide a perfetta tenuta di odori, aventi le caratteristiche stabilite per pozzi neri e della capacità di litri 300 (trecento) per ogni capo ricoverabi

Gli allevamenti intensivi di maiali dovranno distare almeno m. 10 dal più vicino nucleo abitato o centro residenziale attuale o futuro o stanza superiore, a discrezione del Sindaco, secondo l'ubicazione dell'al vamento.

Gli allevamenti intensivi di polli e altri animali minuti dovranno diste almeno m. 500 dal più vicino centro residenziale attuale o futuro, o nucl abitato.

Le distanze da strade e fabbricati isolati saranno analoghe a que delle stalle.

ART. 149 — Misurazione delle distanze

Le distanze per le stalle, concimaie ed allevamenti intensivi di anim s'intendono sempre per i centri abitati costituenti frazione o nucleo abite

TITOLO XI

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE TRANSITORIE E FINALI

CAPO UNICO

ART. 150 — Entrata in vigore del Regolamento

Il presente Regolamento entrerà in vigore il primo giorno del m successivo a quello in cui avrà avuto termine la pubblicazione all'A Comunale per la durata di quindi giorni dopo l'intervenuta approvazi dell'Autorità competente.

ART. 151 — Abrogazione o conservazione di precedenti disposizioni in materia edilizia

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari e normative contrarie o con esso incompatibili.

ART. 152 — Richieste di licenza edilizia pendenti alla data di entrata in vigore del Regolamento

Le richieste di licenza presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, per le quali non sia stata rilasciata licenza di costruzione, saranno esaminate in base alle norme del presente Regolamento e, pertanto, debbono essere modificate dagli interessati in modo da renderle conformi alle nuove prescrizioni.

ART. 153 — Decadenza delle licenze

Le licenze edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, quando non siano stati iniziati i lavori, e gli stessi non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio della licenza, non possono essere rinnovate qualora il progetto non sia conforme alle nuove prescrizioni.

ART. 154 — Norme transitorie per la ricostruzione di edifici

Per le costruzioni industriali preesistenti in zona residenziale, è in facoltà del Comune di autorizzare nell'ambito dell'area avente già tale destinazione fino ad un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme aggiunte o modifiche agli impianti preesistenti, in misura non superiore al 25% per una sola volta, a condizione che permanga il tipo di attività, anche nel caso di cambiamento di imprenditore o variazione di ragione sociale, e non si tratti di industrie nocive.

ART. 155 — Facoltà di deroga

Possono essere consentite deroghe all'altezza esterna degli edifici od impianti pubblici prescritta dal presente Regolamento, esclusivamente dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, e soltanto per edifici pubblici, quando occorrono favorevoli condizioni ambientali e, comunque, con l'osservanza delle norme di legge vigenti in materia.

Nei piani particolareggiati delle aree soggette a restauro conservativo e integrativo, possono essere dettate prescrizioni anche in deroga al presente Regolamento.

Per le abitazioni costruite su lotti compresi nelle lottizzazioni di terreni di proprietà dell'Amministrazione Comunale, restano valide le condizioni contenute negli atti di compravendita dei terreni stessi.

ART. 156 — Sanzioni penali

Per gli atti contrari alle disposizioni del presente Regolamento e per la violazione degli obblighi in esso stabiliti, si osservano le norme di legge

NORME TECNICHE

A) ZONE NON EDIFICABILI

1) ZONE VINCOLATE PER ARTERIE STRADALI PRINCIPALI E RETTIFICHE DI ALLINEAMENTO

Si tratta dell'area necessaria per le nuove strade o allargamenti previsti dal Programma di Fabbricazione.

In tale zona è vietato ogni tipo di costruzione, anche provvisoria.

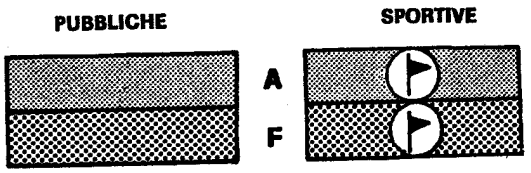
2) ZONE DI RISPETTO ASSOLUTO

A) [redacted]

B)

a) Parchi e giardini privati, zone vincolate per ragioni panoramiche ed archeologiche e per rispetto di edifici monumentali e fascie di rispetto stradali. Nelle fascie di rispetto stradale è ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti all'atto della adozione delle presenti norme. L'ampliamento può essere autorizzato soltanto una volta e per un volume non superiore al 20% di quello dell'intera costruzione. In nessun caso l'ampliamento può essere concesso qualora interessi il lato verso la strada della costruzione. Per le strade al di fuori dagli insediamenti previsti dal Programma di Fabbricazione il divieto riguarda una fascia di rispetto da ambo i lati della strada della profondità di: Strade di tipo A (autostrade) m. 60. Strade di tipo B (di grande comunicazione) m. 40. Strade di tipo C (di media importanza) m. 30. Strade di tipo D (comunali attuali e di progetto) m. 20. In corrispondenza di incroci e biforcazioni, le fascie di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze sopra stabilite.	0,01
b) Per i cimiteri il divieto è esteso ad ogni tipo di costruzione non strettamente inerente alle funzioni cimiteriali. Il divieto riguarda la fascia circostante il cimitero come da delibera in data 23 marzo 1967 n. 104933/66.	

3) ZONE VERDI PUBBLICHE E SPORTIVE

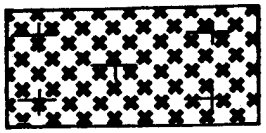


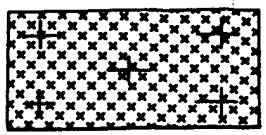
Zone per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport.

In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per lo svago, il riposo e la vita all'aperto, come campi da gioco, sportivi, palestre, piscine, teatri all'aperto.

50%

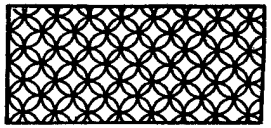
4) ZONE CIMITERIALI

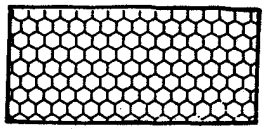
ATTUALE 

FUTURA 

Aree destinate ai cimiteri e loro ampliamento.

5) ZONE PER SERVIZI PUBBLICI

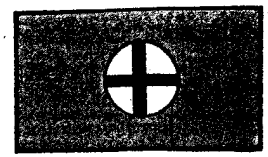
ATTUALE 

FUTURA 

Aree comprendenti le attrezzature per l'istruzione e di interesse comune (scuole di ogni tipo ed ordine, centri civici, sociali, religiosi, culturali, assistenziali, amministrativi e per pubblici servizi).

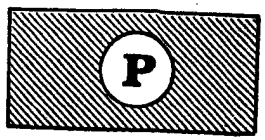
50%

6) ZONE OSPEDALIERE E CURATIVE



Aree destinate esclusivamente alla costruzione di impianti ospedalieri ed assistenziali, sanatori e case di cura.	3,00

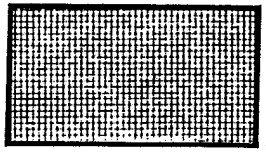
7) ZONE A PARCHEGGI



Aree destinate al parcheggio accessibile al pubblico.

C) ZONE EDIFICABILI

8) ZONE OMOGENEE «A» EDIFICI MONUMENTALI RESTAURO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE



Scala 1:2000

Scala 1:1000

Tutti i territori indicati nelle tavole di P. di F. come appartenenti a nuclei di antica origine, sono suddivisi in due sottozone differenziate a seconda dell'importanza storica, artistica, monumentale ed ambientale, in ciascuna delle queli sono ammesse due diverse metodologie di intervento e precisamente:

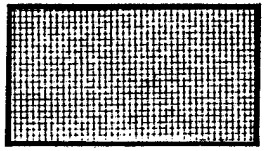
Restauro conservativo.

Sono consentiti solo il restauro conservativo degli edifici e la demolizione di corpi di fabbrica privi di valore architettonico, interni ai cortili, per la bonifica dei medesimi; è vietata qualsiasi trasformazione che comporti demolizione e ricostruzione, nonché aggiunte edilizie che aumentino la densità di fabbricazione esistente.

È vietato altresì occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche provvisorie, giardini, cortili, cavedi ed in genere tutti gli spazi liberi.

Pertanto sono consentiti interventi edilizi mediante singole licenze edilizie, come previsto al V comma art. 17 Legge 765 e salvo il rispetto delle norme previste dalla Legge 1/6/1939 n. 1089.

9) ZONE OMOGENEE «A» EDIFICI DI ANTICA ORIGINE E AMBIENT. RISTRUTTURAZIONE



Scala 1:2000

Scala 1:1000

Ristrutturazione.

Sono le parti di territorio interessate da edifici o gruppi di abitazioni che rivestono carattere di pregio ambientale.

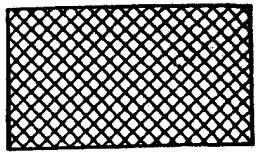
In tali zone è ammesso il consolidamento o restauro senza alterazione dei volumi esistenti, come previsto al V comma art. 17 Legge 765;

— gli edifici possono formare oggetto solo di opere di risanamento e bonifica igienico-edilizia.

Dato il carattere di semplice cortina stradale del centro storico, e dove le caratteristiche sono in prevalenza ambientali, non si ritengono necessari piani d'insieme, ma si consentono singoli interventi; pertanto l'attività costruttiva potrà essere autorizzata mediante singole licenze edilizie.

Inoltre gli edifici distrutti da eventi bellici ancora da ricostruire o parzialmente ricostruiti possono essere completati o riedificati con volume pari a quello peesistente e nella loro ubicazione d'origine.

10) ZONE OMOGENEE «B» INTENSIVE DI COMPLETAMENTO

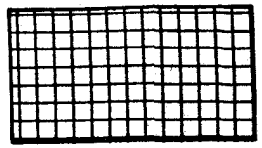


Sono le parti di territorio parzialmente edificate che raggiungono i limiti di superficie e densità della zona omogenea «B» definita nel D.M. del 25/3/1968.

In tali zone è ammessa l'utilizzazione edilizia degli spazi liberi e l'attività costruttiva potrà essere autorizzata mediante singole licenze edilizie.

3
30%
3 - 4
12
5
Pari all'altezza del fabbricato più alto; minimo assoluto ml. 10.
70%

11) ZONE OMOGENEE «B» INTENSIVE DI ESPANSIONE



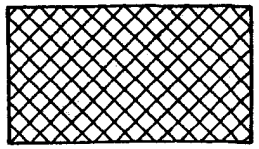
Sono quelle zone destinate a nuovi insediamenti in aree prive di strutture urbane, nelle quali l'edilizia può svilupparsi senza alcun condizionamento derivante da preesistenti edificazioni.

In tali zone le licenze edilizie vengono concesse dopo l'approvazione di piani di lottizzazione convenzionati (vedi art. 66 del R.E.).

I piani di lottizzazione dovranno essere compilati per insediamenti organici delle zone delimitate nelle planimetrie del Programma di Fabbricazione.

2,5
30%
da 3 a 4
12,00
m. 5 (per strade di largh. inf. ml. 7); m. 7,50 (per strade comprese fra ml. 7 e ml. 15); m. 10 (per strade largh. sup. ml 15).
5,00
Pari all'altezza del fabbricato più alto; minimo assoluto ml. 10
1/1
70%

12) ZONE OMOGENEE «C» SEMINTENSIVE DI COMPLETAMENTO

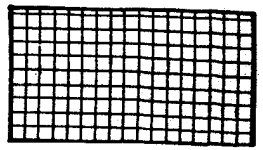


Sono le parti di territorio parzialmente edificate che non raggiungono il limite di superficie e densità delle zone omogenee «B» definite dal D.M. del 25/3/1968.

In tale zona è ammessa l'utilizzazione edilizia degli spazi liberi e l'attività costruttiva potrà essere autorizzata mediante singole licenze edilizie.

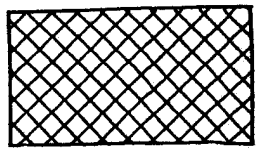
1,8
650
25%
2
8
m. 5 (per strade di largh. inf. ml. 7); m. 7,50 (per strade comprese fra ml. 7 e ml. 15); m. 10 (per strade largh. sup. ml 15).
ml. 4
Pari all'altezza del fabbricato più alto; minimo assoluto ml. 8
1/1
80%

13) ZONE OMOGENEE «C» SEMINTENSIVE DI ESPANSIONE



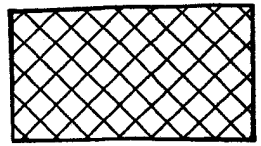
Sono quelle zone destinate a nuovi insediamenti in aree prive di strutture urbane, nelle quali l'edilizia può svilupparsi senza alcun condizionamento derivante da preesistenti edificazioni.	1,5
	700
In tali zone le licenze edilizie vengono concesse dopo l'approvazione di piani di lottizzazione convenzionati (vedi art. 66 del R. E.).	200
	28%
I piani di lottizzazione dovranno essere compilati per insediamenti organici delle zone delimitate nelle planimetrie del Programma di Fabbricazione.	2 o 3 con 1000 mq. minimo di superficie del lotto
	8
Le costruzioni accessorie possono sorgere in confine solo se ciò è previsto organicamente in un piano di lottizzazione.	m. 5 (per strade di largh. inf. ml. 7); m. 7,50 (per strade comprese fra ml 7 e ml. 15); m. 10 (per strade largh. sup. ml 15).
	5,00
	10,00
	80%

14) ZONE OMOGENEE «C1» ESTENSIVE DI COMPLETAMENTO



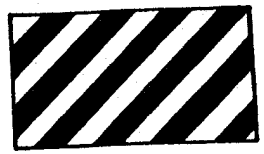
Sono le parti di territorio parzialmente edificate che non raggiungono il limite di superficie e densità delle zone omogenee «B» definite dal D.M. del 25/3/1968.	1,00
	700
In tali zone è ammessa l'utilizzazione edilizia degli spazi liberi e l'attività costruttiva potrà essere autorizzata mediante singole licenze edilizie.	25%
	uno rialzato o due piani
	m. 5 (per strade di largh. inf. ml. 7); m. 7,50 (per strade comprese fra ml 7 e ml. 15); m. 10 (per strade largh. sup. ml 15).
	ml. 8
	70%

15) ZONE OMOGENEE «C1» ESTENSIVE DI ESPANSIONE



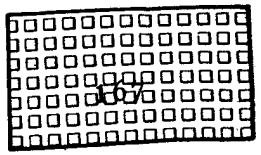
Sono quelle zone destinate a nuovi insediamenti in aree prive di strutture urbane, nelle quali l'edilizia può svilupparsi senza alcun condizionamento derivante da preesistenti edificazioni.	0,80
In tali zone le licenze edilizie vengono concesse dopo l'approvazione di piani di lottizzazione convezionati (vedi art. 66 del R.E.).	700
I piani di lottizzazione dovranno essere compilati per insediamenti organici nelle zone delimitate nelle planimetrie del Programma di Fabbricazione.	25%
	uno rialzato o due piani
Le costruzioni accessorie possono sorgere in confine solo se ciò è previsto organicamente in un piano di lottizzazione.	5,80
	m. 5 (per strade di largh. inf. ml. 7) m. 7,50 (per strade comprese fra ml 7 e ml. 15); m. 10 (per strade largh. sup. ml 15)
	5,00
	ml. 8
	80%
	20%

16) ZONE OMOGENEE «C» RADE DI ESPANSIONE



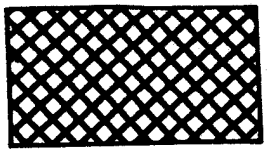
Sono quelle zone destinate a nuovi insediamenti in aree prive di strutture urbane, nelle quali l'edilizia può svilupparsi senza alcun condizionamento derivante da preesistenti edificazioni.	0,20
In tali zone le licenze edilizie vengono concesse dopo l'approvazione di piani di lottizzazione convenzionati (vedi art. 66 del R.E.).	4000
I piani di lottizzazione dovranno essere compilati per insediamenti organici nelle zone delimitate nelle planimetrie del Programma di Fabbricazione.	11%
	1
Le costruzioni accessorie possono sorgere in confine solo se ciò è previsto organicamente in un piano di lottizzazione.	5,00
	m. 5 (per strade di largh. inf. ml. 7) m. 7,50 (per strade comprese fra ml 7 e ml. 15); m. 10 (per strade largh. sup. m. 15)
	5,00
	10,00
	80%

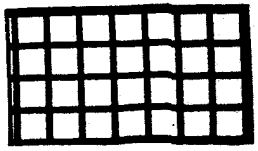
17) PIANO DI ZONA (167)



Sono zone destinate all'edilizia economica popolare secondo la legge 167 del 18/4/1962 in cui sono previsti edifici destinati ad abitazioni residenziali ed edifici per servizi pubblici.

18) ZONE OMOGENEE «D» INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

ATTUALE 

FUTURA 

Sono destinate esclusivamente all'insediamento di industrie grandi, medie e di artigianato.	
Sono ammesse costruzioni di attrezzature collettive per le maestranze. È ammessa la costruzione di un solo alloggio per il custode ed un solo alloggio per uno solo dei proprietari.	
Potranno essere ammesse costruzioni in confine previo accordo tra le parti legalmente vincolate.	75%
Le industrie che, a giudizio insindacabile del Consiglio Comunale, siano nocive o graveolenti o particolarmente rumorose, potranno essere insediate solo nelle zone industriali più lontane dall'abitato.	
Il distacco della recinzione dal filo strada deve essere di mt. 3 salvo maggiori distanze per fascie di rispetto.	10,00 salvo deroghe in rapporto ad esigenze produttive e di lavorazione.
In corrispondenza degli ingressi devono essere predisposti ampi spazi di larghezza minima di mt. 50 in asse con l'ingresso e di profondità minima di mt. 10.	
Nelle nuove zone di espansione industriali e artigianali, le licenze edilizie vengono concesse dopo l'approvazione di piani di lottizzazione convenzionata (vedi art. 66 del R.E.).	6,00
	5%
	90%

19) ZONE RURALI

Legenda	
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = \frac{V}{S}$
Superficie minima del lotto	$s = mq$
Area coperta massima	$A = mq$
Massimo rapporto di copertura	$M = \frac{A}{S}$
Numero massimo dei piani	
Altezza massima dei fabbricati	$H = m$
Distanza minima dal ciglio stradale	$D_b = m$
Distanza minima da confini	$D_c = m$
Distanza minima tra fabbricati nell'ambito del lotto	$Df = m$
Rapporto minimo distanza tra fabbricato ed altezze	$Rp = \frac{Df}{H}$
Davedi	
Cortili chiusi	
Rapporto tra area cortili e somma superficie delle pareti	
Destinazione delle superfici scoperte culture e giardini	

La licenza di costruzione è subordinata alla preventiva costituzione di servitù non aedificandi regolarmente trascritta, a favore del Comune, su una superficie almeno uguale a quella minima ammessa per la densità edilizia.

La licenza di costruzione è altresì subordinata alla predisposizione, da parte del proprietario, dei servizi e delle infrastrutture ritenute opportune, secondo le prescrizioni contenute nella licenza stessa.

Le distanze minime dal ciglio stradale indicate nella tabella sono valide, salvo maggiori distanze per fascie di rispetto.

Le costruzioni esistenti verranno detratte dalle cubature ammesse. Le costruzioni accessorie di tipo agricolo-industriale (stalle, fienili, allevamenti e simili) sono escluse dal computo degli indici di utilizzazione.

Negli agglomerati rurali esistenti sono ammessi lavori di sistemazione, riatto e trasformazione dei fabbricati; sono ammessi anche ampliamenti di fabbricati oltre ai limiti di cui alle norme di zona purché contenuti in un aumento non superiore al 25% della cubatura globalmente destinata, nel complesso edilizio, ad abitazione; sarà tenuta per base la cubatura esistente all'atto dell'approvazione delle presenti norme, per una sola volta.

Detti ampliamenti dovranno formare un tutto unico con il complesso edilizio esistente; per eventuali edifici isolati devono essere osservate le norme di zona salvo che per le distanze tra fabbricati e dai confini, le quali possono essere ridotte rispettivamente fino a mt. 8 e fino a mt. 4.

0,03
20,00 m. per case 25,00 m. per stalle e simili
90%

Il presente regolamento è stato adottato con deliberazione consiliare n. 33 del 14/6/1971, approvato dalla G.P.A. il 9/9/71 n. 27336 Div. 4°, modificato ed integrato con deliberazione consiliare n. 26 in data 11/7/1972.

Approvato dal Presidente della Giunta Regionale del Veneto con decreto n. 407 in data 12/10/1972.

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Giovanni Lonardi)