

PIANO REGOLATORE GENERALE

916
11 LUG 1988
CANTONE

T^a

REGOLAMENTO EDILIZIO

tec.
:

arch. clemente rife
ing. dario parise
geologo corrado pirillo

Stampa: COMUNE DI CELICO
Stampa: REGIONE CALABRIA
Firma: *[Handwritten Signature]*

V
sti.

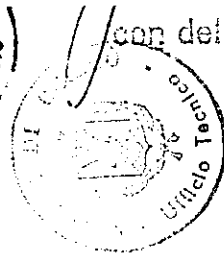
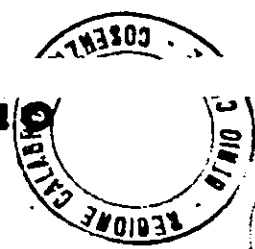
651
1988
Firma: *[Handwritten Signature]*

ADOSSATO DAL CONSIGLIO COMUNALE
in data 08 GEN. 1990

con delibera N. 6

il segretario

il sindaco



[Handwritten Signature]
[Handwritten Signature]

I N D I C E

TITOLO PRIMO
Disposizioni Generali

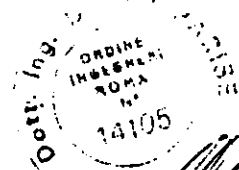
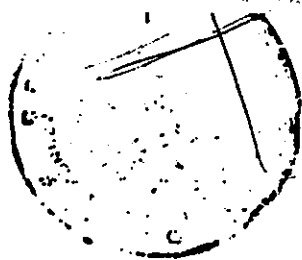
CAPITOLO I^a
Norme Generali

ART. 1.- FINALITA' E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO: .. pag.	1
ART. 2.- OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 3.- VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA.....	1
ART. 4.- RESPONSABILITA' E REQUISITI DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI	1
ART. 5.- COMMISSIONE EDILIZIA	2
ART. 6.- RIUNIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	3

CAPITOLO II^a

Richiesta ed Istruttoria della Concessione

ART. 7.- OPERE SOGGETTE A CONCESSIONI EDILIZIA	4
ART. 8 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA	5
ART. 9 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA	5
ART. 10 - RICHIESTA DI CONCESSIONE	6
ART. 11 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE - PROGETTI ED ALLEGATI	7
ART. 12 - CONCESSIONE EDILIZIA - NORME PARTICOLARI	10
ART. 13 - ACCETTAZIONE DELLE DOMANDE - TASSE EDILIZIE	11
ART. 14 - PROGETTI DI MASSIMA	11
ART. 15 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI	11



[Handwritten signature]

ART. 16 - CONCESSIONE EDILIZIA	11
ART. 17 - TASSE PER ESAME PROGETTI	12
ART. 18 - VALIDITA' E CARATTERISTICHE	13
ART. 19 - DURATA DECADENZA RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	13
ART. 20 - RESPONSABILITA'	14
ART. 21 - DEROGHE	pag. 14

CAPITOLO III^o

AUTORIZZAZIONE

ART. 22 - AUTORIZZAZIONI	15
ART. 23 - LOTTIZZAZIONI	15
ART. 24 - CONVENZIONE PER LE LOTTIZZAZIONI	17
SCHEMA DI CONVENZIONE	18
ART. 25 - OBBLIGHI DEI PROPRIETARI	23

CAPITOLO IV*

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 26 - CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE	24
ART. 27 - CAUTELE PER LA TUTELA DI AVANZI STORICI ED ARTISTICI	24
ART. 28 - INIZIO DEI LAVORI	24
ART. 29 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI	25
ART. 30 - CANTIERI	25
ART. 31 - DEROGHE ALLE NORME DI RECINZIONE	26
ART. 32 - SEGNALAZIONI LUMINOSE	26
ART. 33 - PONTI - SCALE DI SERVIZIO ECC	27
ART. 34 - DEMOLIZIONI	28
ART. 35 - OPERE DI STERRO	28
ART. 36 - INTERRUZIONI DEI LAVORI	28
ART. 37 - RIMOZIONE DEGLI STECCATI	28
ART. 38 - CANALI E FONTANE PUBBLICHE	29
ART. 39 - OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO PUBBLICHE DISCARICHE	29
ART. 40 - COSTRUZIONE ED OCCUPAZIONE PARZIALE DEI FABBRICATI	29
ART. 41 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI	pag. 29
ART. 42 - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'	30
ART. 43 - MANCATA LICENZA DI ABITABILITA'	30
ART. 44 - PROVVEDIMENTO PER OPERE ARBITRARIE	30

TITOLO SECONDO
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPITOLO I*

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI

ART. 45 - INDICI E PARAMETRI	32
ART. 46 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI	32
ART. 47 - DESTINAZIONE DELLE AREE DEL TERRITORIO DEL COMUNE SECONDO LE NORME DI ATTUAZIONE	37
ART. 48 - CAMPO DI APPLICAZIONE: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	37
ART. 49 - STRADE - FASCE DI RISPETTO - ALLINEAMENTI	39
ART. 50 - STRADE PRIVATE	39
ART. 51 - PORTICATO AD USO PUBBLICO	40
ART. 52 - GALLERIE	40
ART. 53 - RETTIFICA DI ALLINEAMENTI TORTUOSI	41
ART. 54 - ALTEZZA E DISTANZA DEI FABBRICATI	41
ART. 55 - CORTILI	41
ART. 56 - CAVEDI	42
ART. 57 - COSTRUZIONI ACCESSORIE	42
ART. 58 - PARCHEGGI PRIVATI	42
ART. 59 - AUTORIMESSE PRIVATE	43
ART. 60 - RECINZIONI	44
ART. 61 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI	44

TITOLO TERZO

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPITOLO I°

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

ART. 62 - DECORO DEGLI EDIFICI	pag. 45
ART. 63 - INTONACATURE COLORITURE E RIVESTIMENTI DEGLI EDIFICI	45
ART. 64 - SPORGENZE SU SPAZI PUBBLICI	46
ART. 65 - SERRAMENTI ESTERNI	46
ART. 66 - AREE PRIVATE : RECINZIONE E MANUTENZIONE - SCOLO DELLE ACQUE DEI GIARDINI	47
ART. 67 - MARCIAPIEDI	47
ART. 68 - CORNICIONI	47
ART. 69 - GRONDE E CONVOGLIAMENTO ACQUE PLUVIALI	48
ART. 70 - CANNE DA FUMO COMIGNOLI	48
ART. 71 - ISCRIZIONI - INSEGNE	49
ART. 72 - NUMERI CIVICI - TABELLE STRADALI - SERVITU' PUBBLICHE, SPECIALI -	49
ART. 73 - OPERE DI EDIFICI AVENTI CARATTERE ARTISTICO E STORICO	49
ART. 74 - RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO	50

CAPITOLO II^a
NORME IGIENICHE

ART. 75 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO-INQUINAMENTI ...	pag. 51
ART. 76 - PROTEZIONE DELL'UMIDITA' - AMBIENTI ABITABILI A LIVELLO DEL SUOLO E SEMINTERRATI	52
ART. 77 - COPERTURE PIANE	52
ART. 78 - IMPIANTI IGIENICI E CANALIZZAZIONI INTERNE	53
ART. 79 - FOGNATURA	54
ART. 80 - RACCOLTA IMMONDIZIE	pag. 55
ART. 81 - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI	55
ART. 82 - SOPPALCHI	56
ART. 83 - PIANI SEMINTERRATI	57
ART. 84 - PIANI INTERRATI	58
ART. 85 - PIANI SOTTOTETTI - MANSARDE	58
ART. 86 - CUCINE	59
ART. 87 - LATRINE E BAGNI	59
ART. 88 - ACQUA POTABILE	60
ART. 89 - CORRIDOI-DISIMPEGNI	60
ART. 90 - SCALE	60
ART. 91 - FABBRICATI IN ZONA RURALE	61
ART. 92 - EDIFICI AD USO COLLETTIVO	61
ART. 93 - MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI	61
ART. 94 - AUTORIMESSE PUBBLICHE - PRIVATE E DEPOSITI	62
ART. 95 - LABORATORI AD USO ARTIGIANO E FABBRICHE INDUSTRIALI	63
ART. 96 - FABBRICATI RURALI	63

CAPITOLO III*

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 97 - MANUTENZIONE DELLE AREE	66
ART. 98 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE	66

CAPITOLO IV*

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 99 - NORME GENERALI	67
ART. 100 - RESTAURI - TRASFORMAZIONI E MANUTENZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI	68
ART. 101 - PROVVEDIMENTI PER GLI EDIFICI PERICOLANTI O LORO PARTI	68

CAPITOLO V*

PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO

ART. 102 - USO DEI MATERIALI - STRUTTURE METALLICHE - MURI TAGLIAFUOCO - SCALE E ASCENSORI - SOFTOTETTI - TETTI - ABBAINI - GRONDE.	pag. 69
ART. 103 - FORNI - FOCOLAI - CAMINI - CONDOTTI DI CALORE CANNE FUMARIE	70
ART. 104 - IMPIANTI DI GAS DI PETROLIO LIQUEFATTI	71
ART. 105 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO	72

CAPITOLO VI*

DISPOSIZIONI PENALI TRANSITORIE E FINALI

ART. 106 - SANZIONI E CONTRAVVENZIONI	73
ART. 107 - OPERE AUTORIZZATE IN PRECEDENZA AL PRESENTE REGOLAMENTO	73
ART. 108 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	74



[Handwritten signature]

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO PRIMO Disposizioni generali

CAPITOLO I° Norme Preliminari

ART. 1.- FINALITA' E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO:

Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano ogni attività comportante trasformazione urbanistica e di edilizia del territorio comunale.

ART. 2.- OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Per gli effetti degli art. 26, 27, 31, 32 e 41 della L. 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni dell' art. 6, 7, e 10 della L. 6-8-1967- n. 765 e degli articoli 15 e 17 della L. 28-1-1977 n. 10. Chiunque intenda procedere agli interventi ad opere che comportino qualsiasi modifica del territorio comunale deve attenersi al presente regolamento edilizio, alle Norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Celico.

ART. 3.- VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA.

In osservanza della L. 28-2-1985, n. 47, art. 4, il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione. Gli ufficiali ed agenti di Polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria ed al Sindaco, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere.

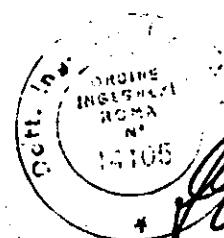
ART. 4.- RESPONSABILITA' E REQUISITI DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI.

Il titolare della concessione, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nell' art. 6 della L. 14.3.1985, n. 47, ossia della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del P.R.G.C. Comunale, nonché a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione. In assenza di concessione, in totale conformità o con variazioni essenziali si applica l'Art. 7 della L. 1985 n. 47.



pag. 1



ART. 5.- COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia comunale è istituita con delibera del Consiglio Comunale e rappresenta l'organo consultivo del Comune per l'approvazione, il controllo e la disciplina degli interventi e degli strumenti urbanistici ed edilizi.

La Commissione edilizia Comunale è così composta:

- 1)- Il Sindaco (o l'Assessore delegato dal Sindaco) che la presiede.
- 2)- Assessore ai Lavori Pubblici.
- 3)- Ingegnere o Architetto esperto in problemi urbanistici ed edilizi ed in bellezze naturali.
- 4)- Un Geologo esperto in problemi idrogeologici e tettonici.
- 5)- Comandante Vigili del Fuoco o da delegato.
- 6)- Capo Ufficio Tecnico Comunale o da delegato.
- 7)- Ufficiale Sanitario o da delegato.
- 8)- Due esperti in edilizia.
- 9)- Di un geometra, possibilmente residente nel Comune, designato dal Consiglio Comunale
- 10)- Di due Consiglieri Comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale.
I commissari di essi ai punti 3-4-8-9- durano in carica circa 3 anni. Tali tecnici sono nominati dal Consiglio Comunale entro tre rose di tre nominativi designati dai rispettivi organi Professionali di appartenenza.
Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un suo delegato svolge funzioni di illustratore senza diritto di voto.
I Commissari decadono automaticamente dall'incarico se risultano assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

ART. 6.- RIUNIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese, in via straordinaria ogni volta che se ne presenta la necessità. La convocazione è fatta dal Sindaco o dal Presidente o su richiesta di quattro membri.

Per la validità delle adunanze è obbligatoria la presenza del Sindaco o Presidente, più un numero di membri atto a raggiungere la metà più uno dei componenti della Commissione, oltre il Tecnico Comunale.

In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Al Segretario spetta il compito di redigere e controfirmare il verbale delle adunanze che dovranno essere firmate dal Presidente e da tutti i componenti della Commissione Edilizia, prima di passare all'Ordine del Giorno.

Il segretario provvederà inoltre, ad annotare il parere espresso Dalla Commissione sulle domande esaminate e a opporre sui grafici del progetto la dicitura: "Esaminato dalla Commissione Edilizia", completo della data e del Visto del Sindaco e del Segretario.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnati dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare verbali delle ordinanze che dovranno essere firmati dal Presidente.

CAPITOLO III*

DENUNCIA DI OPERE EDILIZIE E CONCESSIONE DI LICENZE EDILIZIE

ART. 7.- OPERE SOGGETTE A CONCESSIONI EDILIZIA

Nel territorio del Comune non si potrà procedere alla esecuzione di alcuna delle seguenti opere senza prima avere avuto l'Auto-
rizzazione delle competenti Autorità Comunali ed il conseguente permesso del Sindaco.-

- 1) Costruzione, ampliamento, riduzione e restauro, riattamento, modifica e trasformazione o ricostruzione totale od anche parziale di fabbricati pubblici o privati, qualunque sia l'uso e la destinazione.
- 2) Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione di cui al punto 1- è sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori ai sensi dell'art. 48 della legge 5/8/1978, n° 457 e art. 26 della legge 28- 2- 1985 n° 47 .-
- 3- Costruzione, restauro, modifica, demolizione o ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti su strade, piazze ed aree ad uso pubblico, chioschi permanenti o provvisori.-
- 4- Scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato con opere e costruzioni sotterranei .-
- 5- Apertura al pubblico transito di strade ed aree private, nonché l'apertura o modifica di accessi privati sulle fronti stradali ed aree aperte al pubblico.-
- 6- Costruzioni di pensiline e tettoie semipermanenti.-
- 7- Collocamento, rimozione e modifica di insegne, vetrine, tabelle iscrizioni; lumi, memorie, monumenti, statue o pezzi di arte situati in luoghi pubblici e, comunque esposti alla vista del pubblico.-

ART.8 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia non è richiesta per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti negli stabili dichiarati di importante interesse artistico o storico o negli immobili vincolati dallo strumento urbanistico per demolizione e trasformazione.-

- a) Demolizione e ricostruzione parziale o totale di pavimenti e di tutte le opere interne che non incidono sulle strutture tecniche, estetiche ed igieniche.-
- b) Sostituzione dei serramenti interni.
- c) Sostituzione dei serramenti esterni con altri di uguale caratteristica di struttura e di colore.-
- d) Intonaci e coloriture interne.
- e) Impianto per servizi accessori, come illuminazione riscaldamento, telefono, ventilazione, ascensore o montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge contenute in regolamenti specifici.-
- f) Lavori di ordinaria amministrazione in genere da eseguirsi all'interno dei fabbricati.-

ART 9 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguibili senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per scongiurare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione di cui al precedente art.7.-

ART. 10 - RICHIESTA DI CONCESSIONE

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'art. 7 vanno redatte su appositi moduli predisposti e debitamente bollati indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario; inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo del firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- d) nome, cognome, indirizzo del firma del Costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differire c.s.);
- e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
- 4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od Ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- 5) La documentazione attestante che il richiedente la concessione

La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di tre

copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie.

ART 11 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE - PROGETTI ED ALLEGATI

Alle domande di autorizzazione devono essere allegati i disegni in triplice copia debitamente firmati da tutti i firmatari della richiesta anzidetta. -

I disegni e gli allegati al progetto convenientemente piegati devono avere le dimensioni di cm. 21x29,7 e raccolti in tre cartellette. Sono richiesti i seguenti elaborati :

- a) Un estratto di mappa catastale in scala 1:2000 oppure 1:1.000 per una zona estendentesi almeno m. 100.00 oltre i confini della proprietà in tutte le direzioni con la esatta indicazione delle costruzioni esistenti nella zona rappresentata nell'estratto e dei vincoli di zona di cui allo strumento urbanistico;
- b) Una planimetria generale della località in scala 1:500; detta planimetria va estesa ad una zona di almeno m. 50.00 in tutte le direzioni dai confini della proprietà interessata con l'indicazione:
 - 1) dell'orientamento
 - 2) della lunghezza dei lati che delimitano l'area interessata dalla costruzione
 - 3) della costruzione progettata
 - 4) di tutte le costruzioni esistenti nella detta zona di mt. 50.00. -
 - 5) della larghezza delle strade o degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta la progettata costruzione o che comunque la interessano;
 - 6) degli elementi necessari all'esatta individuazione della località con le precise distanze dei più vicini incroci di strade;
 - 7) corografia
 - 8) degli spazi liberi, dei cortili, dei cavedi di ragione di terzi esistenti lungo il confine della progettata costruzione
 - 9) Negli spazi privati soggetti a servitù di pubblico passo

- c) I progetti di nuove costruzioni, riforme essenziali, sopralzi e ampliamenti dovranno essere corredati di planivolumetria a scala 1/500, in tre copie, con tutte le precisazioni planimetriche ed altimetriche necessarie per individuare le nuove opere;
- d) dimostrazione dell'osservanza della densità edilizia, prevista dallo strumento urbanistico.-
- e) Le piante quotate di ciascun piano (quando non siano identiche tra loro) in scala 1:100 con indicazione:
- 1) delle canne da fumo
 - 2) dei mezzi di scarico e di raccolta delle immondizie
 - 3) del rapporto d'illuminazione e di aereamento dei vani
- f) Le facciate esterne, le facciate interne visibili in tutto o in parte da spazi pubblici e le sistemazioni dei frontespizi visibili da spazi pubblici, in scala 1:100 con l'indicazione:
- 1) Delle quote del bordo superiore del canale di gronda e del soffitto dell'ultimo piano, sia in corrispondenza del filo stradale, sia in corrispondenza di ciascun arretramento (facoltativo).
 - 2) della posizione prestabilita per la collocazione delle insegne
 - 3) dei materiali di rivestimento e delle tinte.
 - 4) dei prospetti anche schematici dei fabbricati contigui e della loro altezza (facoltativo)
- g) Due sezioni trasversali in scala 1:100 secondo una linea che più particolarmente manifesti il sistema di costruzione con l'indicazione:
- 1) Delle altezze totali delle fronti, sia verso gli spazi pubblici, sia verso gli spazi interni, misurate come detto allo art. 46
 - 2) delle altezze nette interne di ogni piano
 - 3) delle altezze da pavimento a pavimento di ogni piano
 - 4) delle dimensioni delle camere d'aria per i locali sottotetto
- h) I particolari quotati delle facciate, in scala 1:20 comprendenti almeno un'intera campata di fronte, con l'indicazione:
- 1) dei materiali, delle finiture e dei sistemi di costruzione

- 2) dei materiali per la gronda, per lo zoccolo per contorni delle aperture (di bottega, porte finestre) e per i serramenti.-
- i) I progetti di cui al punto c) devono essere corredati pure in fotografie in triplice copia dello stabile da riformare, sopraalzare, ampliare ecc., e degli stabili adiacenti (formato 18 x 24). In essi verranno eventualmente indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni.-
- l) Il tipo dei cortili e dei cavedi, in scala 1:100 sia proprietà dell'edificante sia ragione di terzi (lungo i confini della progettata costruzione) con l'indicazione:
- 1) delle misure planimetriche ed altimetriche
 - 2) delle eventuali servitù "altus non tollendi e non edificandi" per comunioni di cortili o avedì.-
 - 3) dei computi particolareggiati dei rapporti necessari alla regolamentorietà.-
- m) Il progetto relativo ai mezzi di scarico delle acque che va redatto su pianta in scala 1:100 del piano terreno o rialzato, dell'intera proprietà.-
La canalizzazione può essere indicata anche con una semplice linea; non è però ammesso il disegno a matita.-
Si debbono indicare i diametri e le pendenze dei vari tratti di canalizzazione i pozzetti di corte e quelli di decantazione nel caso vi siano acque industriali o nel caso esistano stabile autorimesse per complessivi tre o più automezzi.-
Prima dell'uscita della proprietà debbono essere indicati con una lettera B la braga d'ispezione del tronco stradale e immediatamente a monte di essa, con la lettera S il sifone principale.-
Quando manchi la fognatura comunale dovrà indicarsi come si provvederà allo smaltimento delle acque bianche e nere.-
- n) Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti
- Legge del 30.04.1976 n. 373, DM del 10.03.1977, DPR del 28.06.1977 n.1052.-

ART. 12 - CONCESSIONE EDILIZIA - NORME PARTICOLARI

- a) Edificio di pregio storico e artistico Per i progetti inerenti e immobili di interesse storico e di pregio artistico e paesaggistico, sottoposti ai vincoli contemplati dalle leggi 01.06.1939, n.1089 e 02.06.1939, n.1497, per quelli fronteggiati vie e piazze soggette a vincolo ambientale o, comunque da inserirsi in complessi adiacenti o interessati monumenti od edifici di particolare interesse storico, la concessione edilizia non può essere rilasciata ove non esista il nulla Osta al progetto, ottenuto dalla competente Soprintendenza ai Monumenti.-
- b) Prevenzioni degli incendi In casi di particolare importanza a giudizio dell'Amministrazione Comunale il rilascio della concessione sarà subordinata alla preventiva approvazione del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.-
Il relativo certificato di prevenzione incendi, è da richiedersi dall'interessato al suddetto C.P.V.F. a norma della legge 27 dicembre 1941 N. 1750.-
- c) Attività produttiva
Il rilascio delle autorizzazioni per le attività produttive è subordinato al parere dell'Ispettorato Provinciale del Lavoro e all'osservanza delle, particolari prescrizioni che l'Amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire con particolare riguardo ai seguenti punti.-
- 1) Scarico delle acque industriali
 - 2) Ubicazione degli spazi esterni destinati a deposito. Quando la Commissione Edilizia abbia espresso parere favorevole ad un progetto, per il rilascio della concessione edilizia gli interessati dovranno corredarlo:
 - a. dichiarazione, firmata dal proprietario dei beni e dal richiedente della licenza, delle servitù e dei vincoli che gravano nella proprietà edificanda (servitù di passaggio pubblico e privato, di prospetto, cortile comune, altius non tollenti, di monumentalità militari ecc.) oppure dichiarazione di inesistenza di vincoli e servitù.-
 - b. Dimostrazione dell'avvenuto pagamento del contributo per la Cassa di Previdenza Ingegneri ed Architetti o Geometri o Periti Edili.-

ART. 13 - ACCETTAZIONE DELLE DOMANDE - TASSE EDILIZIE

L'accettazione delle domande è subordinata al pagamento delle prescritte tasse edilizie.-

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

ART. 14 - PROGETTI DI MASSIMA

E' consentito di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima per opere particolari, allo scopo di ottenere un giudizio, preliminari ed eventuali direttive per la esecuzione e la progettazione dei lavori.-

ART. 15 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro venti giorni dagli Uffici Comunali competenti.- Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti fra i quali - dove e quanto richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti - il favorevole avviso della competente Sovrintendenza ai Monumenti.-

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di licenza di costruzione della quale data avrà inizio il termine di lettere utile al rilascio della concessione stessa.-

ART. 16 - CONCESSIONE EDILIZIA

Il Sindaco, sentito il parere della commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge motivando l'eventuale diniego.-
Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione edilizia, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistata.-

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

Nelle pubblicazioni della concessione edilizia deve essere annotato l'eventuale parere difforme della Commissione Edilizia.-

Dall'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale deve essere eseguita.-

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.-
Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto durante la pubblicazione e dopo mediante richiesta in carta legale e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e dei regolamenti.-

ART. 17 - TASSE PER ESAME PROGETTI

Per esame dei progetti edilizi sono stabilite le seguenti tasse commisurate in funzione della cubatura vuota-piena. Si calcola tenendo conto della superficie coperta dei fabbricati e della altezza misurata dal pavimento del cantinato al pavimento del solaio di appoggio del tetto o del terrazzo.-

In caso di mansarda se ne aggiunge la relativa cubatura.

Ossia: fino a	mc. 300	£. 100	a mc.
" "	mc. 500	£. 80	a mc.
" "	mc. 700	£. 70	a mc.
" "	mc. 1000	£. 70	a mc.
" "	mc. 2000	£. 60	a mc.
" "	mc. 4000	£. 50	a mc.

ART. 18 - VALIDITA' E CARATTERISTICHE

La concessione od autorizzazione a validità di dodici mesi dalla data del rilascio e decade se le opere non vengono iniziate in questo termine.

Le opere devono essere completate entro tre anni salvo diversa prescrizione nell'atto del rilascio; può essere accordato per un termine più lungo per opere pubbliche, per opere di notevole cubatura.

La concessione od autorizzazione è valida per il solo intestatario.

Essa è tuttavia trasferibile ai successori subentrati, purchè questi ne richiedano nei dodici mesi il cambio d'intestazione, allegando documento legale di legittimità.

Il concessionario a l'obbligo di attenersi a quelle norme o stabilite nei riguardi dei diritti dei terzi. (art.19).

ART. 19 - DURATA DECADENZA RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia ha la durata di tre anni e si intende decaduta quando ad un anno del rilascio le opere a cui si riferisce risultino non iniziate.

Prima della decadenza dei termini suddetti potrà essere richiesto il rinnovo della concessione, che il Sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

La concessione di costruzione può essere revocata con provvedimento motivato.

- 1) Quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata nei termini la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) Quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base ai disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;

3) Quando il titolare dell' autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di leggi o di regolamento o alle condizioni inserite nella concessione o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuto l'autorizzazione preventiva a norme del precedente art.16. Le opere a cui si riferisce la concessione debbono comunque essere ultimate entro tre anni dal loro inizio.

Una volta accertata l'infrazione che da luogo alla revoca il Sindaco farà notificare all'interessato una propria ordinanza contenente:

- a) la contestazione del fatto;
- b) la notizia della revoca della concessione;
- c) l'ordine di sospendere i lavori facendo riserva e l'ordine di eliminare, eventualmente, l'infrazione che ha dato luogo alla revoca e per le sanzioni che saranno prese a carico dell'interessato.

Il titolare della concessione qualora intende riprendere i lavori, potrà richiedere la rinnovazione dell'atto di autorizzazione solo quando avrà ottemperato a quanto ordinatogli con ordinanza del Sindaco.

ART.20 - RESPONSABILITA'

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

ART.21 - D E R O G H E

I poteri di deroga previsti da norme dello strumento urbanistico e di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.3 della legge 21.12.1955 n° 1357.

CAPITOLO III*

AUTORIZZAZIONE

ART. 22 - AUTORIZZAZIONI

Sono soggette ad autorizzazione:

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

ART. 23 - LOTTIZZAZIONI

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro legali rappresentanti deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aeree che si intendono utilizzare a scopo edilizio tanto direttamente con realizzazione delle costruzioni da parte dei richiedenti quanto con la sola vendita a terzi di singoli atti.

Il progetto dovrà essere redatto da architetti o ingegneri iscritti ai relativi albi professionali.

Il progetto sarà composto di :

- a) estratto autentico di mappa e eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore ai sei mesi con tutte le indicazioni atte al riconoscimento delle località.
- b) Planimetria dello stato di fatto e il rapporto non inferiore 1:1000 con indicazioni delle proprietà e confinanti; altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc, e con tutti i dati atti a definire la completa visione della zona.
- c) La mappa della zona nel rapporto almeno 1:5000 con la localizzazione dell'insediamento dello strumento urbanistico vigente con l'indicazione dell'infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati.

d) La planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano d'insediamento nel rapporto almeno 1:1000 indicante :

- 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili.
- 2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi e al verde pubblico;
- 3) la delimitazione delle aree destinate allo svago con indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative.
- 4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;

e) La planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione con il loro dimensionamento.

f) Una relazione generale dettagliata illustrante per tutto il piano di lottizzazione.

- 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente.
- 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi.
- 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture.
- 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni; dell'indice di fabbricabilità; delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti; dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili; di quante altre misure si ritenga adottare tenendo presente che le prescrizioni previste dalle presenti norme tecniche di attuazione debbono comunque costituire i massimi inderogabili per i vari tipi d'intervento;

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

Il rilascio dell'autorizzazione avviene con la ratifica delle convenzioni della data della quale decorrono i termini entro i

ART. 24 - CONVENZIONE PER LE LOTTIZZAZIONI

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura del proprietario che preveda.-

1) La concessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, di cui all' art. 4 Legge 29 settembre 1964, N. 847 e successive ed eventuali modifiche, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondarie nei limiti di cui al successivo N. 2.-

2) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primarie e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alle lottizzazioni e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi: la quota è determinata in proporzione all' entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.-

3) I termini non superiori ai dieci anni, entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo.-

4) Congrua garanzia finanziaria per l' adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.-

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.-

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti subordinato alla preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e comunque interessanti i lotti stessi od all'impegno della contemporanea esecuzione di dette opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi detto impegno deve essere garantito secondo quanto al precedente comma prima, numero quattro.-

Sono fatte salve le autorizzazioni rilasciate sulla base di deliberazione del Consiglio Comunale; approvate nei modi e forme di legge, aventi data anteriore al 2/12/1966.-

Il termine massimo per l'esecuzione di opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario è stabilito in dieci anni a decorrere dall'entrata in vigore del presente regolamento, salvo che non sia stato previsto un termine diverso.-

Le autorizzazioni rilasciate dopo il 27/12/1966 e prima della entrata in vigore della presente legge e relative lottizzazioni per le quali non siano stati stipulati atti di convenzione contenenti gli oneri e i vincoli precisati al comma 2 del presente articolo, restano sospese fino alla stipula di dette convenzioni. Il progetto di lottizzazione approvato con le modifiche che la Autorità Comunale abbia ritenuto di apportare e notificato per mezzo del messo Comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare entro 30 giorni dalla notifica se l'accettano.-

Quando il Comune, in base al progetto di lottizzazione, ha richiesto alle autorità competenti e di procedere alle espropriazioni delle aree.-

S C H E M A D I C O N V E N Z I O N E

PREMESSO :

- che il SIG. ha presentato al Comune di Celico un Piano di lottizzazione, redatto dall'..... riferito a terreni di proprietà del Sig. siti in località di questo Comune, distinti in Catasto al Foglio..... Particelle..... e secondo il programma di Fabbricazione vigente destinati a..... e per i quali valgono le prescrizioni contenute nell'art. delle norme tecniche di attuazione e nelle tavole allegate al Regolamento edilizio Comunale;
- che il Piano di Lottizzazione è stato redatto, in conformità a quanto stabilito dalle leggi e dal Regolamento Edilizio vigente da regolamento iscritto al proprio Ordine Professionale;
- che sugli elaborati presentati a corredo della domanda di autorizzazione alla lottizzazione è stato espresso parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del;
- che il Consiglio Comunale ha adottato con - deliberazione N° del, regolarmente approvata dal Co.Re.Co., in data
- che la sezione statale del Genio Civile di Cosenza ha rilasciato il proprio nulla-osta sulla rispondenza delle previsioni di Piano di Lottizzazione alle condizioni geomorfologiche del terreno previsto dall'art.13 della legge n° 64 del 2.02.1974
- che la Regione, sentita la Sezione Urbanistica Regionale e la competente Soprintendenza, ha rilasciato con atto n° del il proprio nulla-osta;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

l'anno il giorno.....
del mesenell'ufficio di segreteria del
Comune di Celico, tra il Sig.
nella qualità di Sindaco pro-tempore del Comune
di Celico ed il Sig.
nato a ilresidente
in
... si conviene e si stipula, con riserva di

approvazione di legge per quanto riguarda il Comune, ma in modo fin d'ora definitivo ed impegnativo per quanto concerne il lottizzante nella

persona del Sig.
quanto segue:

Art.1 Il Comune di Celico approva, con la firma della presente convenzione, il Piano di Lottizzazione dei terreni di proprietà del Sig. descritti in premessa. Il Piano di Lottizzazione controfirmato dalle parti viene allegato alla presente scrittura per farne parte integrante.

Art.2 Detto Piano di Lottizzazione è conforme a quanto stabilito nel Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione ed in particolare è conforme a quanto stabilito nel Regolamento di attuazione dell'articolo 8 della Legge 6/8/1967, n° 765, adottato dall'Amministrazione Comunale di Celico con delibera n° in data Il suddetto Piano di Lottizzazione contiene inoltre i seguenti documenti cartografici:

- a - indicazione planivolumetrica delle costruzioni da eseguire (Tavola n°)
- b - gli spazi da riservare e cedere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria descritte nella presente convenzione all'art... (Tavola n°)
- c - suddivisione in lotti fabbricabili secondo le tipologie edilizie indicate nel Piano (Tavola n°.....)
- d - mappe catastali ed elenchi catastali della proprietà interessate (Tavola n°)
- e - inserimento del Piano di Lottizzazione entro le previsioni e le prescrizioni di zona del Programma di Fabbricazione vigente (Tavola n°....)

Art.3 Il Sig. si obbliga per se e i suoi successori ed aventi causa ad osservare gli impegni assunti con la stipula della presente convenzione ed a rispettare nell'attuazione il Piano di Lottizzazione approvato; le singole costruzioni saranno comunque soggette al rilascio di regolare licenza edilizia da parte del

Art.4 La durata di validità del Piano di Lottizzazione e della convenzione è di anni otto. Per le opere non iniziate entro tale termine le licenze di costruzione potranno essere rilasciate e rinnovate solo se conformi alle eventuali nuove previsioni e prescrizioni urbanistiche vigenti (approvate o adottate) all'atto della richiesta.

Art.5 Il Sig. in relazione al disposto dell' art. 8 della legge 6/8/1967 n° 765, assume per se, successori ed aventi causa, a totale suo carico, le spese per le opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle aree occorrenti per la loro realizzazione. Tali opere, come si evince dalla Tavola n° consistono in /:

- a - strade residenziali mq
- b - spazi di sosta e parcheggio mq
- c - fognature ml
- d - rete idrica ml
- e - rete di distribuzione energia elettrica mq..
- f - pubblica illuminazione ml
- g - verde attrezzato mq

si impegna altresì per se, successori ed aventi causa a realizzare tali opere in conformità ai progetti esecutivi presentati dalla proprietà lottizzante ed approvati dall'Amministrazione Comunale, e a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale a sua richiesta dopo l'avvenuto collaudo. Con il passaggio di proprietà viene trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Fino a quando non sarà avvenuto il trasferimento di proprietà al Comune, sarà obbligato del lottizzante, successori ed aventi causa di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere. I progetti esecutivi di tali opere dovranno essere presentati per l'approvazione prima della firma del precedente atto, e saranno redatti in conformità al Piano di Lottizzazione e sulla base delle indicazioni tipologiche fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART.6 Il Sig. si impegna per se, successori ed aventi causa a realizzare le opere di cui al precedente art. 5 rispettando i seguenti tempi:

a - prima del rilascio delle licenze edilizie dovranno essere eseguiti: il picchettamento di tutta la rete viaria, degli spazi di sosta e parcheggio e delle aree di verde attrezzato, lo spianamento e la livellazione delle stesse la formazione della massicciata delle aree stradali e di quelle di sosta e parcheggio .

b - a rilascio delle licenze edilizie per il 50% del volume totale, tutte le opere relative alla urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite interamente in conformità alle prescrizioni particolari contenute in ogni singolo progetto.

Resta comunque esplicitamente inteso che per ogni singola costruzione ultimata dovranno essere garantiti i servizi tecnologici indispensabili e i relativi allacciamenti.

Art.7 Tutte le opere relative all'urbanizzazione primaria previste dal Piano di Lottizzazione verranno eseguite sotto la sorveglianza dello organo tecnico comunale. Il collaudo delle opere è di esclusiva competenza dello stesso organo o di tecnico all'uopo delegato dall'Amministrazione comunale.

Art.8 Il Sig. assume per se, successori ed aventi causa l'onere per l'acquisizione delle aeree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della legge 22.10.1971 n° 865, per la quota parte a carico del lottizzante che viene fissata in ragione di Lire per ogni mc di costruzione di edificare.

Tale onere dovrà essere versato alle casse comunali all'atto di ogni singola richiesta di licenza edilizia o all'ottenimento della stessa.

Art.9 A garanzia degli impegni assunti con la stipula della presente convenzione il Sig..... fornisce contestualmente una fideiussione (oppure altra forma di garanzia finanziaria) ammon- tante a Lire presso l'istituto di credito di gradimento dell'Amministrazione Comunale. L'Amministrazione Comunale si impegna a rinunciare alle garanzie prestate entro trenta giorni dall'avvenuto col- laudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art.10 Il Sig. assume per se, succes- sori ed aventi causa, tutte le spese occorrenti per la traduzione in atto pubblico dei pre- senti accordi.

Art.11 Il Sig. nella eventualità che proceda alla alienazione di lotti prima della realizzazione di tutte le opere di urba- nizzazione primaria e del pagamento degli oneri di cui all'art. 8 della presente convenzione relativi alla urbanizzazione primaria secondaria si impegna a vincolare con gli atti di compravendita gli acquirenti dei singoli lotti all'osservanza della presente convenzione e si impegna a fornire copia degli atti di compra- vendita all'autorità comunale entro 15 giorni dalla loro stipula.

Art.12 In caso di inadempienza degli obblighi deri- vanti dalla presente convenzione da parte del lottizzante o dei suoi aventi causa, l'attività edificatoria diverrà abusiva e sarà pertanto soggetta alle sanzioni di legge. In caso di inadempienza il Comune inoltre potrà rivalersi sulle garanzie prestate e se occorre, potrà perseguire il lottizzante mediante ulteriore azione patrimoniale, per i danni derivanti dalla mancata esecuzione dei lavori ed in generale, dall'inadempimento delle obbligazioni assunte.

Art.13 Per quanto non contenuto nella presente con- venzione si fa riferimento alle leggi e re- golamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla legge urbanistica del 17/8/1942 e successive modificazioni ed inte- prazioni.

ART. 25 - OBBLIGHI DEI PROPRIETARI

Quando uno o più proprietari abbiano ottenuto l'approvazione di un progetto di lottizzazione, devono addivenire alla stipulazione, a loro spese, di un atto da trascrivere, dal quale risulti l'obbligo da parte loro nei confronti del Comune di costruire e mantenere anche per quanto riguarda la nettezza, le strade di lottizzazione e di provvedere agli allacciamenti, alle reti dei servizi pubblici, (acqua, energia elettrica, telefoni ecc.) ed alla costruzione delle tombinature stradali e delle fognature con impianti di depurazione ove questi ultimi si reputino necessari, il tutto secondo le prescrizioni degli Uffici competenti. -

Per ogni categoria di lavori, dovrà essere presentato il relativo progetto per l'esame e l'approvazione degli Uffici Comunali. -

Il modo, i termini e la gradualità dell'esecuzione delle varie spese verranno stabiliti all'atto della stipulazione di cui sopra. -

Nel caso di inadempienza del proprietario agli obblighi assunti con detto Atto, l'Amministrazione Comunale, previa diffida all'interessato, avrà la facoltà di eseguire d'Ufficio in tutto od in parte le opere di cui sopra, non eseguite dal titolare o dai suoi aventi causa con l'aumento delle opere a titolare di rimborso spese di progetto e generali; tali somme saranno recuperate a mezzo ruolo da dare riscossione dall'esattore Comunale secondo la procedura delle imposte e tasse. -

Nell'atto suddetto, verrà pure stabilito il tempo entro cui dovranno essere eseguite le opere di urbanizzazione dell'area lottizzata, tempo che potrà variare, dai 3 ai 5 anni dalla data della stipulazione dell'atto. -

Se entro i termini così precisati non saranno state eseguite le opere prescritte, ove l'Amministrazione Comunale non decida di sostituirsi al Concessionario, secondo quanto espresso sul comma IV del presente articolo, l'autorizzazione si intenderà decaduta in tutto; per la parte non ancora realizzata. Qualora una parte delle opere (strada, fognatura ecc) passino in proprietà Comunale che ne curerà allora la manutenzione, i termini anche economici, della convenzione dovranno risultare all'atto sopraddetto. -

CAPITOLO IV*

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 26 - CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano nuove costruzioni o siano riparazioni o demolizioni di fabbricabilità già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ad attenuare, quando è possibile gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione di dette opere.-

In particolare, nel caso di sopraelevazione di edifici, la cui parte inferiore rimanga abitata o, comunque, occupata, dovrà essere provveduto alla formazione, a regola d'arte, di copertura provvisoria al di sopra della parte abitata od occupata al fine di impedire infiltrazioni di qualsiasi specie nei locali durante la esecuzione dei lavori e dovranno pure essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare pericoli e molestie agli occupanti dello stabile.-

ART. 27 - CAUTELE PER LA TUTELA DI AVANZI STORICI ED ARTISTICI

Se nel restaurare o nel demolire un edificio qualsiasi si venga a scoprire qualche monumento o avanzo che abbia pregio artistico o storico, si devono osservare gli obblighi prescritti dalle leggi dello stato e avvisare immediatamente il Sindaco il quale ordinerà i provvedimenti necessari al caso.-

ART. 28 - INIZIO DEI LAVORI

L'inizio dei lavori deve essere preventivamente comunicato allo Ufficio Tecnico Comunale e, contemporaneamente dovranno essere notificati i nomi del direttore dei Lavori del costruttore, qualora non fossero stati designati all'atto della presentazione richiesta ed eventualmente anche dell'Assistente.-

Eventuali successivi cambiamenti del direttore dei lavori o del costruttore, dovranno essere tempestivamente notificati all'Amministrazione Comunale.-

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta saranno indicati e fissati dal tecnico comunale, prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno dalle due parti.- In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.-

Per i nuovi fabbricati ed ampliamenti di fabbricati esistenti appena le opere abbiano raggiunto il 50% dell'altezza, il titolare delle proprietà dovrà darne comunicazione per eventuali accertamenti.-

ART.29 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi e dal Regolamento edilizio o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune dei suoi funzionari ed agenti.-

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa il proprietario vorrà darne avviso entro le 48 ore successive al Sindaco, il quale sentito il tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità ed igiene ed il pubblico decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.-

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri ed a eseguire qualsiasi operazione di controllo in conformità a quanto dispone l'art 32 della legge Urbanistica del 17/agosto/1942 N. 1150.-

ART.30 - CANTIERI

Chiunque intenda far costruire, ricostruire, demolire un fabbricato od un muro di cinta, dell'altezza di oltre 4 (quattro) metri dal livello stradale, ovvero eseguire altra opera qualsiasi che interessi il suolo stradale, e disturbi o renda pericoloso il transito, deve prima di dare inizio alle opere recingere il luogo destinato all'opera con assito o altra recinzione piena, di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a metri 2,50 (due e cinquanta) previ i versamenti di legge.-

I serramenti delle aperture di ingresso in tali recinti debbono aprirsi all'interno; essere muniti di serrature o di catenacci ed essere mantenuti chiusi nelle ore di sospensione dei lavori.-

Tutti i materiali e gli arnesi di costruzione devono essere disposti nell'interno del recinto.-

Nei cantieri dove si eseguono nuove costruzioni e grandi restauri ed in genere ovunque si intraprendano opere edilizie importanti deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicate:

- a) Nome e cognome del proprietario o indicazione della Ditta della quale dipende il lavoro.-
- b) Nome e cognome del progettista e del Direttore dei lavori
- c) Nome e cognome del costruttore che ha assunto l'esecuzione della opera e quello dell'assistente se esiste.-
- d) Estremi dell'autorizzazione comunale (N. e data della concessione edilizia)
- e) Estremi dell'autorizzazione del Genio Civile (N. e data della approvazione)

ART.31 - DEROGHE ALLE NORME DI RECINZIONE

Alle disposizioni sulle recinzioni dei cantieri può essere derogato:

- a) Quando si tratti di lavori di poca entità e di breve durata nei quali casi l'autorità Comunale può consentire che in luogo dello assito si oppongono i soli segnali luminosi di cui al seguente articolo.-
- b) Quando si tratti di tinteggiare dei prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura dei tetti, quando alla costruzione dello assito ostino ragioni di pubblico transito.-

In tali casi debbono collocarsi sulla via sottostante due o più segnali che avvertiranno i passanti del pericolo.-

ART.32 - SEGNALAZIONI LUMINOSE

Gli angoli sporgenti degli assiti o di altro genere di riparo debbono essere imbiancati per tutta la loro altezza e muniti di lampada a luce rossa collocate in modo tale da essere facilmente visibili.-

Le lampade debbono essere mantenute accese durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.-

ART.33 - PONTI - SCALE DI SERVIZIO ECC

I ponti i cavalletti, le andatoie, le scale di servizio ai lavori e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte ed in modo da prevenire qualsiasi sinistro agli operai e la caduta dei materiali. Quando non è possibile e non è permessa la recinzione del cantiere, il primo ponte di servizio verso il pubblico passaggio, anche se trattasi di ponte a sbalzo non può essere costruito ad una altezza minore dei 4 (quattro) metri misurata dal suolo al punto più basso dell'armatura del ponte e dovrà essere adottata ogni maggiore cautela a garanzia della pubblica incolumità.-

Le impalcature dei ponti devono essere munite di parapetto solido, composto da almeno due correnti, di cui il superiore costituito da una tavola o da un travetto e l'inferiore da una tavola poggiante sull'impalcatura a guisa di zoccolo.-

I trasversoni devono essere solidamente ancorati nelle murature e collegati con i ponti di servizio.-

Le fronti dei ponti verso strada saranno munite di stuoie o gradini.

Qualora si usino ponteggi o altri mezzi di tipo speciale essi dovranno presentare almeno pari grado di sicurezza di quelli sopra indicati a parere dell'Autorità Comunale la quale potrà sempre richiedere l'applicazione di particolari strutture di sostegno e di recinzione, dove per pubbliche esigenze, lo ritenga necessario.-

Le scale aeree i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non potranno venire posti in uso, se non dopo che siano stati ispezionati o muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dall'autorità competente. Detti materiali e macchinari impiegati nei cantieri edili, dovranno rispondere alle norme legislative ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata, dalle disposizioni di legge, la vigilanza in materia.-

In ogni caso dovranno essere eseguite le prescrizioni dell'ENPI.-

ART.34 - DEMOLIZIONI

Nelle opere di demolizione è vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dalla sommità delle opere che si demoliscono, i materiali rimossi.-

Tali materiali devono essere calati con le dovute cautele entro recipienti od incanalati entro appositi condotti.-

Le demolizioni debbono essere eseguite in modo da evitare scuotimenti di terreno e conseguente danno ai fabbricati vicini, nonché eccessivo sollevamento di polvere.-

In particolari casi e periodi potranno essere vietate le demolizioni e limitato uso di macchine rumorose e molestie a qualsiasi uso adibite.

ART.35 - OPERE DI STERRO

Per i lavori di scavo in fregio ad aree pubbliche e sottoposte a servitù di pubblico passaggio, dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per impedire qualsiasi procedimento.-

Le pareti degli scavi quando non siano assicurate con puntelli sbadacchiature e rivestimenti complete o parziali, dovranno avere una inclinazione adeguata in relazione alla muratura del terreno ed alla profondità dello scavo.-

ART.36 - INTERRUZIONI DEI LAVORI

Se per qualsiasi ragione i lavori vengono sospesi devono essere eseguite le opere ritenute necessarie per togliere eventuali brutture e per garantire la solidità delle parti costruite.-

In caso di inadempienza delle prescrizioni di sicurezza pubblica il Sindaco dovrà provvedere per l'esecuzione di Ufficio ai termini dell'art.55 della legge Comunale e Provinciale, e dell'art.76 della legge sui lavori Pubblici.- Trascorso un mese da tale data di interruzione dei lavori deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico, con materiali ponti e puntellature.-

ART.37 - RIMOZIONE DEGLI STECCATI

Immediatamente dopo il compimento delle opere il concessionario deve far togliere gli steccati, i ponti e le barriere per il servizio dei medesimi; provvedere a proprie spese al ripristino del suolo stradale e restituire alla circolazione il suolo viabile.-

ART.38 - CANALI E FONTANE PUBBLICHE

E' vietato senza speciale nulla-osta del Comune, servirsi, per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi e canali nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di queste ultime.-

ART.39 - OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO - PUBBLICHE DISCARICHE

L'occupazione anche temporanea del suolo e dello spazio pubblico e le manomissioni del suolo viabile per la esecuzione dei lavori di qualsiasi natura, devono essere preventivamente autorizzate dalle Autorità Comunali, in conformità di quanto prescritto dal regolamento per la occupazione del suolo pubblico.-

Le opere di ripristino del suolo pubblico sono a carico del concessionario.-

Il deposito e disperdimento dei materiali di demolizione e sterro deve essere effettuato alle pubbliche discariche autorizzate dal Comune.-

ART.40 - COSTRUZIONE ED OCCUPAZIONE PARZIALE DEI FABBRICATI

Qualora si voglia dare corso alla esecuzione di una parte delle opere per le quali si è ottenuta la autorizzazione, senza che di cui sia fatto cenno nella denuncia è obbligo richiedere una preventiva speciale autorizzazione.-

Tale autorizzazione, come il permesso per l'abitabilità, ed occupazione parziale di opere regolarmente autorizzate, potranno essere concesse sotto l'osservanza delle modalità che saranno stabilite, caso per caso dalla Amministrazione Comunale.-

ART.41 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Ultimati i lavori, deve essere fatta domanda al Sindaco per il rilascio del certificato di abitabilità.-

La visita di accertamento viene eseguita a cura dell'Ufficiale Tecnico, e con l'intervento dell'Ufficiale Sanitario.-

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

ART.42 - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'

Nessun edificio a qualunque uso destinato, sia di nuova costruzione che modificato, può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che il Sindaco accordi il permesso di abitabilità e di esercizio.-

Tale atto amministrativo può essere rilasciato soltanto quando sia accertata l'osservanza di tutte le norme edilizie, con speciale riguardo a quelle contenute nel presente Regolamento e nel Regolamento di Igiene.-

La concessione avviene solamente su conforme parere scritto dallo Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio tecnico Comunale (art.220 e 221 del testo Unico delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934 n.1265) nonché in base alla licenza d'uso della costruzione relativa alle opere o a parte di queste in cemento armato (solette, travi, pilastri, balconi ecc) rilasciata dal Prefetto della Provincia.-Inoltre tutte le costruzioni industriali, commerciali e di carattere speciale sono soggette ai fini della sicurezza contro i pericoli d'incendio, al collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco che il proprietario deve avere cura di richiedere in tempo affinché il Sindaco possa concedere il permesso di abitazione e di esercizio .-

ART.43 - MANCATA LICENZA DI ABITABILITA'

L'eventuale rifiuto del Sindaco di autorizzazione che una casa di nuova costruzione od in parte rifatta o modificata, sia abitata sarà a cura del medesimo notificata agli interessati.-

E' in facoltà del Sindaco di ordinare e far eseguire lo sgombero delle case che venissero abitate contro il disposto presente e di assoggettare a procedimenti, per violazione delle leggi Sanitarie chiunque dia facoltà di abitare locali costruiti o ristrutturati.-

ART.44 - PROVVEDIMENTO PER OPERE ARBITRARIE

Il Sindaco esercita la vigilanza sulla attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell' autorizzazione.

Qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al precedente comma, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui gli articoli 6,7,9,10,11,12 e 14 della legge 28 febbraio 1985 n°47, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al presidente della giunta comunale ed al Sindaco, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.-

TITOLO SECONDO
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPITOLO I°

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI

ART. 45 - INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione ammessa dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'articolo seguente (n° 46).-

ART. 46 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1) **Indice di fabbricabilità territoriale:** è il rapporto realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie della zona stessa.-

Si applica soltanto in sede di formazione di piani di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.-

3-4-5 - **Attrezzature** - le superfici per verde pubblico, parcheggio aree per l'istruzione e servizi debbono essere riservate in sede di formazione dei piani di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.-

6) **Destinazione d'uso**-Per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifico. Non possono essere consentite altre destinazioni.-

7) **Indice di fabbricabilità fondiaria.**- E' il rapporto mc/mq fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi varie anche se private o da cedere al Comune.-

8) **Superficie minima del lotto.**- Dove esiste questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui l'indice di fabbricabilità fondiaria.-

9) Altezze: - le altezze degli edifici non dovranno superare le altezze massime assolute previste nelle varie zone in cui è diviso il territorio comunale.

Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote, anche se computato nella volumetria autorizzabile.

Tali altezze sono calcolate per ciascun fronte dell'edificio, a partire dalla quota del marciapiede antistante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta e vanno misurate come segue :

a) Nel caso di edifici coperti a terrazzo, al piano di calpestio del terrazzo di copertura.
Fanno eccezione soltanto i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendenti cabine idriche, bucati extracorse ascensori, scale, stenditoi a giorno e impianti tecnologici in genere a servizio dell'edificio.

Tali volumi tecnici devono essere contenuti nei limiti strettamente indispensabili e devono costituire una soluzione architettonicamente compiuta.

b) Nel caso di edifici coperti a tetto, in corrispondenza dello intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda del tetto e la facciata dell'edificio), qualora questa risulti a quota superiore alla precedente, ciò nel caso che la falda del tetto abbia pendenza non superiore al 35% e la linea di colmo sia posta non oltre m 2.80 sopra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; ove, invece, la pendenza delle falde risulti superiore al 35% o il colmo superi il sopra indicato limite, le altezze vanno misurate ai 2/3 della pendenza (dalla imposta verso il colmo).

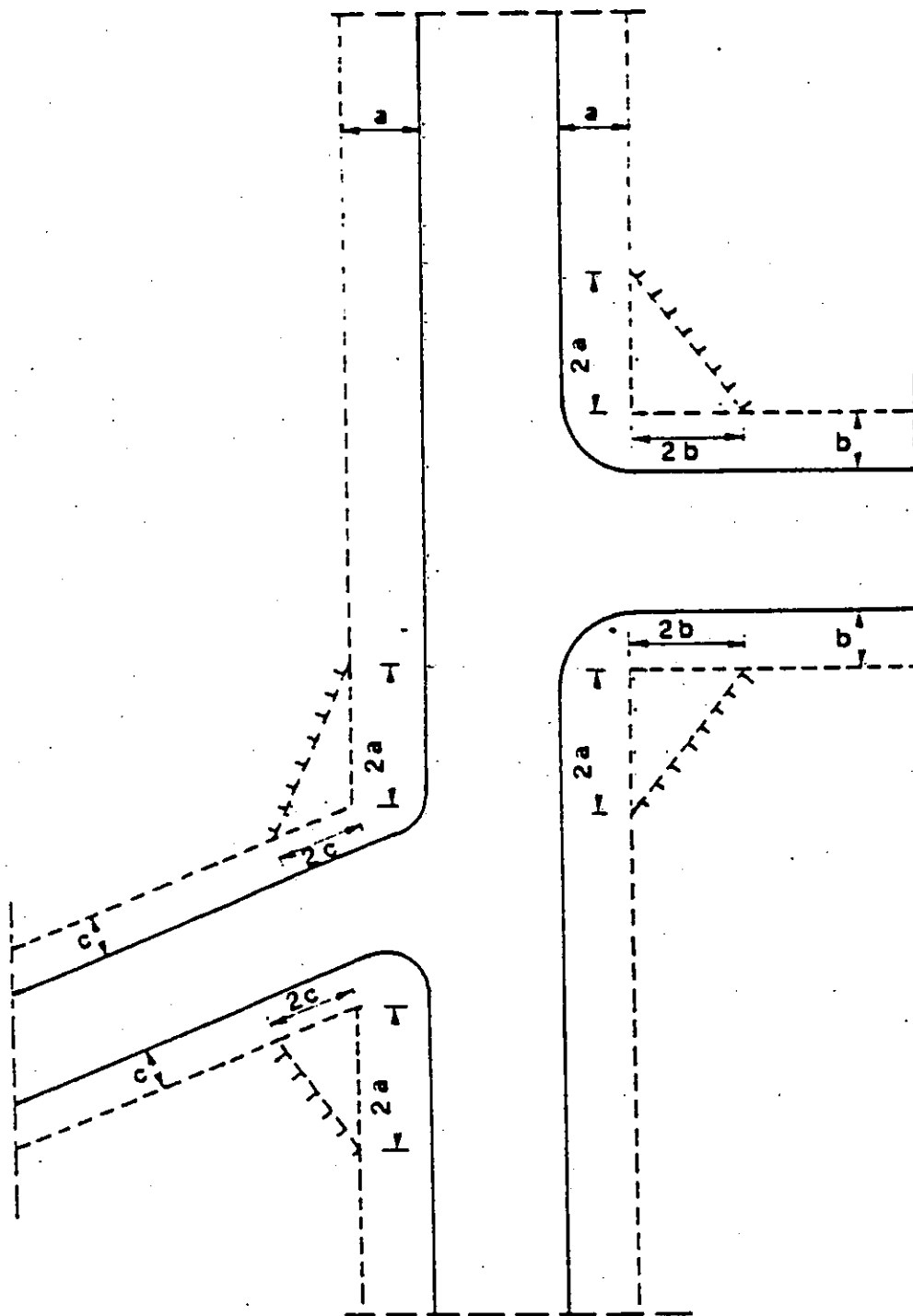
Nel caso di costruzione su terreni in pendio, ovvero sia nei casi in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di m 2.0 l'altezza massima consentita.

La media delle medie dell'altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

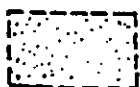
L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna. o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine da esso previste. -

- 10) **V o l u m e** - : è da computarsi quello del manufatto edilizio che emerge dal terreno sistemato secondo progetto approvato. Dal computo del volume vengono esclusi : i porticati di uso pubblico o privato, le logge coperte, i balconi, i locali interrati o parzialmente interrati almeno su tre lati purché non abitati i volumi tecnici: vani scala, cabine ascensori, centrali termiche. La superficie utile ai fini della densità edilizia esclude le scale, i servizi tecnici. -
- 11) **Numero dei piani** - Questo parametro stabilito dalle norme di P.R.G. intende il numero di piani fuori terra compreso il piano di ritiro ed il seminterrato se abitabile (art.78).
- 12) **Distacco tra gli edifici** - Si considera la distanza minima in proiezione orizzontale tra due punti di massima sporgenza di costruzione, stabilito dalle norme del P.R.G. di Mm. dieci. Per il distacco degli edifici, comunque, si devono osservare le normative di Zona del P.R.G. del Comune.
- 13) **Distacco di un edificio dai confini di proprietà** - Si osserva la proiezione del fabbricato (limite) e la linea di confine limite nel minimo di m. cinque o allineamento, sempre nel rispetto delle norme stabilite nella zona di piano.
- 14) **Distacco di un edificio dal ciglio stradale** - Si osserva la DISTANZA misurata in proiezione orizzontale tra i punti di massima sporgenza dell'edificio ed il ciglio della strada (art.16). Nelle zone dove l'ampiezza stradale è maggiore di metri dodici sono ammessi bovindi, corpi a sbalzo a quota di metri 4,10 dalla quota di marciapiede, di conseguenza il distacco del fronte va considerata sino a m.4,10 di quota.
- 15) **Larghezza stradale** - viene misurata come media delle distanze minime comprese tra i due cigli che le competono. Agli **i n c r o c i** il perimetro di edificazione di distacco dal vertice viene stabilito dalle fasce di rispetto del P.R.G. o dal P.P. dal ciglio stradale nella misura di due volte per ogni lato convergente. (Veda Tav. Norme 14 - 4 - 1968).
- 16) Il ciglio della strada è definito dal D.M. 1 apr. 1968, art.2.
- 17) **Accessori** : non sono consentiti accessori che possono compromettere l'equilibrio volumetrico stabilito dal P.R.G., in particolare nelle zone residenziali. I manufatti devono permettere con opportuni scivoli l'accesso

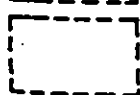
LIMITE DI EDIFICAZIONE AGLI INCROCI STRADALI



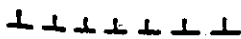
(a) Limite di edificazione minimo del cielo stradale (P.R.G.)



aree o fasce di rispetto dagli incroci (P.R.G.)



fasce di rispetto dalla strada (P.R.G.)



limite di edificazione.

18) Lunghezza massima dei prospetti - La più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea. Norme di P.R.G.

19) Spazi interni agli edifici.- Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.-

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile.-

Intende ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra superiore a tre volte, l'altezza della parete antistante con un minimo assoluto di 25 m.-

b) Patio.-

Si intende per patio lo spazio interno di un edificio unifamiliare ad un solo piano, con normali minime non inferiori a m.6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.0

c) Cortile

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt.10.00 e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano.-

La superficie dei cortili si considererà al netto di quella delle proiezioni orizzontali dei balconi, ballatoi chiusi a sbalzo e di ogni altro oggetto.-

L'altezza delle pareti sarà misurata a partire dal piano del pavimento del locale abitabile più basso anche semisotterraneo, prospettante sul cortile stesso, fino a più alta fra le quote:

della linea terminale della gronda del parapetto, pieno del muretto di attico.-

u) Chiostrina.-

Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, quali non abbiano altezza superiore a m. 20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt.30.00.

Art.47 - DESTINAZIONE DELLE AREE DEL TERRITORIO DEL COMUNE SECONDO LE NORME DI ATTUAZIONE .

Le aree sono state individuate in funzione della LEGGE n°765 del 6 agosto 1967 e del D.M. del 2 aprile 1968.

ART.48) - Campo di applicazione : Zone territoriali omogenee;

Si definiscono zone territoriali omogenee ai sensi dell'art.17 della legge 6 agosto 1967 n° 765. e del D.M. 2 apr. 1968.

Z o n a A:

Norme di attuazione : Classe "A" - Centro Antico - (art.4)

Z o n a B:

Norme di attuazione : Classe "B" - Nuclei edificati - (art.5)

Z o n a B1 :

Norme di attuazione : Classe "B1" - Residenziali di completamento - (art.6)

Z o n a C

Norme di attuazione : Classe "C" - Residenziale intensiva (art.7).

Z o n a C1

Norme di attuazione : Classe "C1" - Residenziale semintensiva (art.8).

Z o n a C2

Norme di attuazione : Classe "C2" - Residenziale estensiva (Art.9)

Z o n a C3

Norme di attuazione : Classe "C3" - Edilizia economica e popolare (Art.10)

Z o n a D

Norme di attuazione : Classe "D" - Attività artigianali (art.11).

Z o n a E

Norme di attuazione : Classe "E" - Attività agricole e boschive (art.12)

Zona "Ec"
Norme di attuazione : Classe "Ec" - N u c l e i e v i l l a g -
g i r u r a l i (Località Sila Grande) (Art.13).

Zona "F"
Norme di attuazione : Classe "F" - A t t i v i t à s i l v o -
z o o - t e c n i c h e (Località Sila Grande) (Art.14)

Zona "Ct"
Norme di attuazione : Classe "Ct" - R e s i d e n z i a l e
t u r i s t i c a (Località Sila Grande) (Art.15)

Z o n a "Ca"
Norme di attuazione : Classe "Ca" - A t t i v i t à t u r i s t i
c h e a l b e r g h i e r e (Località Sila Grande) (art.16).

Z o n a "P1"
Norme di attuazione : Classe "P1" - A t t r e z z a t u r e c i -
v i c h e s a n i t a r i e c o m p r e n s o r i a l i (Art. 17)

Zona "Pg"
Norme di attuazione : Classe "Pg" - A t t r e z z a t u r e
s c o l a s t i c h e (Art.18)

Zona "Ps"
Norme di attuazione : Classe "Ps" - A t t r e z z a t u r e
s p o r t i v e (Art.19)

Z o n a "P"
Norme di attuazione : Classe "P" - P a r c h e g g i

Zona "Vo"
Norme di attuazione : Classe "Vo"-V e r d e p r i v a t o (Art.21)

Zona "Vr"
Norme di attuazione : Classe "Vr" - Z o n e d i r i s p e t t o
(Art.22). (L. n° 431 - 8 Agosto 1985)

Zona "Vf"
Norme di attuazione : Classe "Vf" - F a s c i e r i s p e t t o
f e r r o v i a (art.23)

Zona "Vc"
Norme di attuazione : V i n c o l o c i m i t e r i a l e (art.24)

ART. 49 - Strade - fasce di rispetto - allineamenti

Ogni edificio dovrà essere servito da strada pubblica o privata.-
La larghezza delle strade viene misurata come all'art.46 punto 15.-
Ai sensi della legge 25/11/1962, N.1684 art.6 nel territorio Comunale le nuove strade, anche se in prolungamento di strade esistenti, devono essere larghe non meno di m.10.00.-

Tale larghezza minima può essere ridotta a mt 6.00 o 8.00 nelle località a rilievo montuoso ed accidentato indipendentemente dalla altitudine sul livello del mare.-

Sono escluse da questa normativa le strade pedonali.-

Non potranno essere eseguite costruzioni, sopraelevazioni, rifacimenti, e opere in genere, cancellate ecc. prospicienti strade di larghezza inferiore ai minimi sopraindicate se non col rispetto della stabilita larghezza stradale e degli arretramenti dai cigli stradali previste nelle diverse zone dalle norme Tecniche di attuazione.-

Qualunque opera, recinzione, fabbricati ecc, dovrà rispettare gli allineamenti dati dal Comune.-

ART.50 - STRADE PRIVATE -

E' vietato procedere da parte dei privati all'apertura o alla costruzione di strade private senza il preventivo assenso del Comune.-

I proprietari interessati dovranno presentare per la approvazione il relativo progetto, e firma di un Tecnico autorizzato, consistente in una planimetria della località (sufficiente estesa onde riconoscere la precisa dislocazione nel territorio in scala 1:2.000 o 1:1.000; in un rilievo quotato dell'area interessata e nei necessari disegni il progetto in scala maggiore, con tracciato, profili e sezioni, nonché particolari (ove ritenuti necessari a giudizio del Comune) dai quali risultino chiaramente le caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'opera (fognatura, eventuale illuminazione) e il suo rapporto con la situazione in atto.-

L'autorizzazione comunale è subordinata all'obbligo dei proprietari di una perfetta manutenzione e conservazione di dette strade e dei relativi servizi tecnologici - Le modalità di esecuzione di dette strade saranno stabilite dal Comune.- La sezione viabile non dovrà essere comunque inferiore a m.4.00 o 6.00 e gli edifici su di esse prospicienti dovranno rispettare le distanze prescritte dalle norme di azionamento.-

ART. 51 - PORTICATO AD USO PUBBLICO

La manutenzione e riparazione della pavimentazione dei porticati di uso pubblico spettano al Comune, salvo gli obblighi contrattuali che pongano spesa a carico dei proprietari.-

L'Autorità Comunale si riserva di stabilire le modalità costruttive per i solai e soffitti, l'illuminazione e la scelta dei materiali per la pavimentazione.-

Il volume di tali porticati non sarà computato ai fini della densità edilizia.-

ART. 52 - GALLERIE

All'interno dei piani terreni degli edifici di nuova progettazione, anche se in riforma totale o parziale di edifici preesistenti, potranno essere previste gallerie soggette all'Uso pubblico.-
Esse potranno essere di due tipi:

- a) Galleria privata in cui è ammessa la libera circolazione pedonale del pubblico solo in determinate ore.
- b) Galleria pubblica in cui la circolazione pedonale del pubblico è ammessa sempre sia nelle ore diurne che in quelle notturne. Quelle del primo tipo, sono in genere a fondo cieco e servono per accedere agli ingressi interni di Edifici complessi.-

Su di esse possono prospettare ed avere accesso solo botteghe con le relative vetrine d'esposizione.- Sulle condizioni di aereazione ed illuminazione di questa dovrà pronunciarsi la Commissione Edilizia. Queste Gallerie saranno considerate proprietà privata a tutti gli effetti.-

Quelle del secondo tipo sono in genere destinate oltre che agli scopi di quelle del 1 tipo, anche al pubblico transito pedonale per collegamento di luoghi e spazi pubblici.- Queste vengono di norma proposte dagli edificanti interessati e la loro realizzazione è soggetta a tutte le disposizioni sopra imposte per i portici d'iniziativa privata, compreso quelle relative alla non incidenza nel computo della densità edilizia.-

Gallerie di questo tipo potranno effettuarsi anche per iniziativa comunale, previa gli opportuni accordi con le proprietà private interessate e sempre seguendo le disposizioni predette.-

ART. 53 - RETTIFICA DI ALLINEAMENTI TORTUOSI

In caso di costruzione e riattamento di edifici, il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità massima di m. 1,50 dalla linea di costruzione, o di m. 3,00 dalla recinzione già esistente sulla linea stradale.-

Tali rettifiche non potranno riguardare gli edifici monumentali o le parti di edificio interessate da facciate monumentali che risultino segnalate nelle planimetrie dello strumento urbanistico.-

ART. 54 - ALTEZZA E DISTANZA DEI FABBRICATI

Per l'altezza dei fabbricati e le distanze tra gli stessi, sono valide le norme stabilite per le varie zone nelle "Norme Tecniche di Attuazione".-

ART. 55 - CORTILI

Nel territorio del Comune qualunque spazio privato sarà considerato cortile.-

I cortili aperti devono risultare di superficie maggiore o uguale a 1/4 delle superficie delle pareti che li circondano.-

I cortili chiusi devono avere il lato minore uguale ad almeno 1/3 del lato più lungo, e sono ammesse nelle sole zone A.-

Nel computo delle superficie, i muri perimetrali di proprietà di terzi che non raggiungono l'altezza di metri 10,50 saranno considerati di tale altezza salvo per i muri di cinta inferiori a m. 3 non sovrappiombanti per convenzione.-

Per i fabbricati di altezza maggiore a m. 10,50 sarà computata l'altezza effettiva.-

Altezza e superficie sono misurate come definite all'art. 46 punto 19 c).-

Nelle case di abitazione a più di due appartamenti, anche se preesistenti, il suolo dei cortili dovrà essere sistemato in modo da favorire lo scolo delle acque e pavimentato per una zona perimetrale larga almeno un metro intorno agli edifici.-

ART. 56 - C A V E D I

La costruzione dei cavedi è vietata sia nelle nuove costruzioni quanto nelle riforme di quelle esistenti salvo che nella zona in cui può essere autorizzata su parere della Commissione Edilizia, qualora se ne ritenga opportuna la formazione nel solo caso di stabili preesistenti non altrimenti risanabili.

Il lato minimo del cavedio non deve essere minore di m. 3.00 e deve essere garantita la circolazione dell'aria. - Il cavedio deve essere libero superiormente, deve inoltre essere garantito l'accesso al cavedio stesso e la possibilità della sua pulizia. -

E' vietato far prospettare sui cavedi locali di abitazione, mentre potranno prospettarvi unicamente disimpegni servizi, ripostigli e scale. -

ART. 57 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Salvo i pareri della Sezione Urbanistica Compartmentale, e della Soprintendenza ai Monumenti per la Calabria, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, in deroga alle norme delle distanze richieste del presente regolamento, la costruzione di modeste opere accessorie e complementarie ai fabbricati esistenti, anche in vicinanza di monumenti vincolati e notificati, quando ciò sia imposto da precise esigenze igieniche e di decoro edile. -

Valgono comunque le disposizioni dettate dall'art. 18 parte 17. -

ART. 58 - PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni venti metri cubi di costruzione. - Nella dizione "nuove costruzioni" sono comprese le ricostruzioni, ma non gli ampliamenti, le soprelevazioni e le modifiche. -

Spazi per parcheggi devono intendersi spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli. -

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero nelle aree esterne oppure promiscuamente; e anche in aree che non formino parte del lotto, purché siano asservite all'Edificio con vincolo permanente di destinazione e parcheggio, a mezzo di atto da trascrivere a cura del proprietario. -

La cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazioni, Uffici o negozi con esclusione perciò delle altre parti dell'Edificio : scantinati, servizi e cosiddetti "Volumi Tecnici".-

Gli spazi per parcheggi dovranno essere congruamente aumentati nel caso di edifici soggetti a forte afflusso di persone e di veicoli (quali sedi bancarie ed amministrative, sale di spettacolo, attrezzature sportive, ristoranti e alberghi, impianti industriali e commerciali ecc).-

Il criterio di proporzionamento in questi casi è di un posto macchina almeno per ogni 5 persone previste presenti nell'Edificio in normale attività.-

ART. 59 - AUTORIMESSE PRIVATE

Salvo i pareri della Sezione Urbanistica Compartmentale e della Sovrintendenza ai Monumenti per la Calabria ove richiesti, nelle aree libere circostanti i fabbricati, cortili, è ammessa la costruzione di autorimesse private ad uso esclusivo del fabbricato cui sono ammesse, ed il loro volume è escluso dal computo del volume ammesso dalle norme di azionamento, quando rispondono ai seguenti requisiti:

TIPO A : Abbiamo copertura piana a quota non superiore a quella dei davanzali delle finestre dei locali abitabili prospettanti i cortili e in ogni caso non superiore a m. 2,30 sopra il piano utile del cortile.-

Siano ad una distanza di almeno m. 6,00 dai fabbricati circostanti quando l'altezza di gronda non superi l'altezza del davanzale dei locali abitabili più bassi prospicienti l'auto rimessa, nel caso in cui la superi, la distanza sarà di m. 6,00 più il doppio del supero di altezza oltre il davanzale.

Se il piano superiore di copertura superasse il filo di gronda, si terrà conto di tale maggiore altezza.-

L'auto rimessa può essere eretta sul confine senza impedire al vicino di costruire a distanza di mt. 6,00 dal confine stesso, salva l'osservanza delle distanze regolamentari degli altri fabbricati, o potrà essere appoggiata a muro divisorio pieno preesistente, di altezza non inferiore a quella dell'auto rimessa.-

Non possono occupare più di 1/2 di ogni lato del perimetro del lotto e non possono avere sviluppo superiore a 1/6 dello sviluppo del perimetro del lotto, escludendo il lato verso strada.-

TIPO B - Siano interrate, seminterrate, col piano di copertura a verde, a quota inferiore al piano di calpestio del locale abitabile più basso.-

Siano a copertura piano coperta, da uno strato di terra vegetale; non inferiore a m. 0.50 e sistemato a verde.-

Occupano al massimo 1/5 della area libera relativa al fabbricato cui sono ammesse e non più di 1/4 comprendono le rampe di accesso.- Per gli edifici preesistenti all'approvazione del regolamento le autorimesse private potranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale, qualora non superino una superficie pari alla metà di quella definita con le norme sopraspecificate.-

ART. 60 - RECINZIONI

Le recinzioni verso strade pubbliche o private dovranno avere una parte muraria di altezza non maggiore a m. 0.60 e sovrastante cancellata, trasparente e di altezza massima di m. 1.50.-

E' concesso realizzare in muratura pilastri e simili come strutture di sostegno, di cancellate metalliche o altro.-

Lungo i confini di proprietà private possono anche essere in opera muraria sino all'altezza massima di m. 1.50.

Per gli stabilimenti industriali, depositi ecc. l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere recinzioni piene.-

Per le opere di recinzione è necessario ottenere concessione edilizia.-

ART. 61 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Per gli stabilimenti industriali potranno essere imposti maggiori distacchi da quelli stabiliti dalle norme di azzonamento, tenendo conto della natura dell'industria.-

Per le aree attigue ad edifici scolastici, per le distanze e le altezze si dovranno osservare le norme relative a detti edifici.-

Per gli edifici in prossimità di monumenti vincolati o notificati, si dovranno osservare le disposizioni speciali della legge 20/6/1939, N. 364 e caso per caso verranno prescritte norme speciali di distanze e di altezze, sentito il parere della Sovrintendenza ai Monumenti.-

nelle norme tecniche di Attuazione.-

TITOLO TERZO
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPITOLO I°

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

ART. 62 - DECORO DEGLI EDIFICI

Le parti degli edifici prospettanti spazi pubblici devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio sia per quanto riguarda la corretta armonia delle linee sia per i materiali da impiegarsi e le tinte.-

Non si possono eseguire sulle facciate e muri prospettanti spazi pubblici di edifici nuovi e di quelli esistenti, dipinti figurativi ed ornamenti né procedere al restauro, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti da parte delle Autorità Comunali.-

ART. 63 - INTONACATURE COLORITURE E RIVESTIMENTI DEGLI EDIFICI

Tutti i muri degli edifici sia nuovi che esistenti se non sono previsti in pietra naturale o rivestiti con materiale di rivestimento, dovranno essere almeno intonacati, e tinteggiati.- Tutti i prospetti prospicienti su vie pubbliche e su spazi aperti al pubblico, o da questi comunque visibili dovranno essere mantenute in decorose condizioni da parte dei proprietari.

Nel centro storico antico e nelle zone aderenti devono rispettarsi le caratteristiche architettoniche locali: coloritura, intonaci, rivestimenti, portali, finestrate, loggiati, balconi, ecc.

Le coperture a tetto in tutte le zone di P.R.G. devono avere inclinazione come da norme di attuazione e coperture in coppi d'argilla sono vietati in questa zona gli infissi anodizzati in alluminio, le coperture di eventuali terrazzi lamelle ondulux o altro.

Le costruzioni nella zona della Sifa Comunale devono attenersi a una rigorosa progettazione di montagna con l'impiego di eventuali aperture in lamiera.

Il Sindaco ha il potere di ordinare le opere di manutenzione necessarie al decoro, all'igiene ed alla sicurezza pubblica.

ART. 64 - SPORGENZE SU SPAZI PUBBLICI :

Nei prospetti degli edifici fronteggianti spazi pubblici non sono ammessi manufatti sporgenti più di m. 0,10 fino all'altezza di m. 4.00 dal piano del marciapiede per strade inferiori a m. 8.00 d'ampiezza di m. 0,20 per strade ampie m. 10.00.

I balconi aperti e le pensiline prospicienti spazi pubblici devono avere il piano della soglia ad una altezza d'intradosso di m. 4.00 dal piano del marciapiede e la sporgenza massima di MAX, m. 1.60 su strade d'ampiezza oltre i m. 10.00, di m. 0.90 su strade di ampiezza minore. Per il centro antico si devono rispettare le sporgenze tradizionali che non ledono il passaggio ai mezzi pubblici. MAX, m. 0,50.-

I bowindow debbono mantenere il distacco da possibili prospicienti bowindow almeno m. 10.00.- Sono quindi vietati su strade inferiori.

ART. 65 - SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti porte e finestre devono aprirsi verso l'esterno e non presentare aperti sporgenze sugli spazi pubblici oltre cm. 10 quando la loro apertura verticale è compresa nei m. 4.10 dal marciapiede.

Negli Edifici di nuova costruzione ed in quelli preesistenti oggetto di eventuale riforma edilizia, può venire formato un piano attico, parziale o totale in arretramento rispetto al perimetro dell'Edificio sottostante.-

Tali piani attici devono ottemperare alle seguenti disposizioni:

- Il loro profilo, al lordo delle strutture e della copertura, deve essere contenuto entro la sagoma limite a 45° innalzata lungo la quota di gronda sul perimetro di base degli Edifici cui appartengono.
- Il loro completo volume deve essere incluso nella cubatura edificabile computata secondo la densità edilizia di zona.-
- I partiti architettonici esterni del piano attico devono essere di norma armonicamente legati a quelli degli edifici a cui appartiene e comunque all'ambiente edilizio nel quale viene a trovarsi.-
- Qualora tali partiti, per finalità architettonica, si stacchino da quelli attigui e sottostanti, essi dovranno risultare nobilmente concepiti e trovare elementi di ambientazione nella sistemazione a verde delle terrazze risultanti dagli arretramenti.-

- Per i piani attici valgono comunque, in quanto applicabili, e compatibili tutte le disposizioni del presente regolamento, in particolare quelle dell'art.63 (Decoro degli edifici).-

ART.66 - AREE PRIVATE : RECINZIONE E MANUTENZIONE - SCOLO DELLE ACQUE DEI GIARDINI

Le aree residenziali, i giardini e le zone private interposte fra gli edifici e visibili dagli spazi pubblici, devono essere recintate con tipo da approvarsi dall'Amministrazione Comunale.- Devono, altresì, essere mantenute decorosamente e permettere il rapido scolo delle acque, con divieto di deposito di materiale.-

I canali per lo scolo delle acque devono essere disposti in modo che queste non siano dirette contro i muri o si riversino sul suolo pubblico.-

ART.67 - MARCIAPIEDI

I proprietari degli edifici prospicienti spazi pubblici hanno l'obbligo di mantenere a loro spese i marciapiedi di aree di loro proprietà soggette a pubblico passaggio e hanno l'obbligo di concorrere a metà della spesa di propria costruzione dei marciapiedi che il Comune deliberasse di costruire.-

Si comprenderà nella spesa anche la riforma del selciato per una zona larga 50 cm., adiacente al marciapiede.-

Tale concorso è obbligatorio anche per le case fronteggiate da portici.-

ART.68 - CORNICIONI

I cornicioni degli edifici dovranno essere di forma decorosa e di convenienti dimensioni ma non potranno comunque avere una sporgenza superiore ad 1/20 della larghezza stradale, con un massimo di m 0.80 lungo le strade di larghezza inferiore a m 5.00 e un massimo assoluto di m. 1.60 per strade oltre m 10.00.-

227.59 - GRONDE E CONVOGLIAMENTO ACQUE PLUVIALI

I prospetti degli edifici se non sono rivestiti di materiale resistente all'acqua dovranno essere protetti di canali di gronda e di adeguata sporgenza sia verso gli spazi pubblici che privati e i vicinati.-

Le gronde in struttura muraria devono avere il frontalino in pietra naturale o artificiale di provata solidità o in terracotta ed essere munite di canale di materiale impermeabile per lo scarico delle acque pluviali e proporzionate alla pendenza e superficie da servire.-

Le acque dei canali di gronda devono essere condotte fino agli appositi condotti sotterranei per mezzo di tubi verticali che non possono sporgere dal muro prospiciente spazi pubblici almeno fino a un'altezza di m. 3.60 dal piano stradale.- I tubi di discesa dell'acqua se collocati in nicchia aperta, dovranno essere di ghisa o di ferro per l'altezza di almeno m. 2.00 sopra il piano stradale e collocati in modo da non formare oggetto.- I tubi non devono essere a contatto con le pareti della rispettiva incassatura.- Nelle gronde e nei tubi di sfogo è vietato immettere acque lorde di lavatura domestica provenienti dai bagni.- nel caso di rottura verso strada di un tubo di raccolta delle acque pluviali, il proprietario dovrà entro 24/ore apporvi provvisorio riparo.- La riparazione definitiva avverrà con la massima sollecitudine.-

227.60 - CANNE DA FUMO COMIGNOLI

È vietato far esalare fumo inferiormente al tetto e costruire canne fumarie con tubi esterni ai muri prospettanti spazi pubblici, salvo che non abbiano valore decorativo a parere della commissione edilizia.-

Comignoli devono sporgere meno di m.1.50 dal tetto, e ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal canale di gronda frontale e comunque disposti in modo da evitare esalazioni od immissioni verso le case vicinori.-

ART.71 - ISCRIZIONI - INSEGNE

E' fatto obbligo di presentare all'Autorità Comunale il disegno ed il testo con relativa domanda per la collocazione di iscrizioni, insegne e cartelli di qualunque tipo sulle facciate degli edifici prospettanti spazi pubblici.- Nei disegni dovrà essere fedelmente indicato il colore dell'insegna, e tutti quegli elementi che possono essere necessari per illustrare la richiesta e la indicazione delle insegne e iscrizioni attigue esistenti.-

Le scritte dovranno essere fedelmente indicate sui disegni .-

E' vietato coprire decorazioni architettoniche.-

E' di norma vietata l'apposizione di figurazione e scritte pubblicitarie al di sopra delle strutture terminali delle fronti degli edifici ed addossare alle strutture di copertura degli stessi.-

ART.72 - NUMERI CIVICI - TABELLE STRADALI - SERVITU' PUBBLICHE, SPECIALI -

Agli edifici è apposta la servitù di apporre numero civico targhe, tabelle di viabilità e quanto altro per uso di pubblica utilità.-

L'apposizione di quanto sopra è data dal Comune a proprie spese.-

I proprietari sono tenuti al ripristino delle targhe e tabelle quando siano distrutte o danneggiate per fatto ad essi imputabile.-

Il Comune si riserva la facoltà di usare, senza corrispettivo, gli assiti che recingono o il cantiere, per il servizio di pubbliche affissioni.-

ART.73 - OPERE DI EDIFICI AVENTI CARATTERE ARTISTICO E STORICO

Per i fabbricati aventi carattere artistico o storico e quelli per i quali sia intervenuta notificazione di cui all'art.5 legge 20/6/1909 N.364, o degli articoli 2,3,5, legge 1/6/1939, N.1089, l'esecuzione dei lavori che comportino varianti sia all'interno che all'esterno o aggiunte di altri elementi, è subordinata alla osservanza delle disposizioni di cui all'art.14 legge 29/6/1939, N.1497 e relativo regolamento 3/6/49 N. 1357.- L'autorizzazione per l'esecuzione delle opere suddette è subordinata all'approvazione da parte della Sovrintendenza ai Monumenti per la Calabria.-

ART.74 - RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO

Il proprietario dell'immobile in cui vengono eseguiti i lavori, il costruttore e il Direttore dei lavori, devono in caso di rinvenimento di opere ed oggetti di pregio archeologico, storico ed artistico, farne immediata denuncia alle Autorità competenti ed al Sindaco a norma Regol. Decr. 30/1/1933, N.363 e art. 48 legge 1/6/1939, N.1081.

CAPITOLO II^a

NORME IGIENICHE

ART. 75 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO-INQUINAMENTI

Qualunque opera di costruzione sul corso di canali di acque superficiali o di sbarramenti di corsi di acqua a scopo agricolo, o industriale, è vietata qualora provochi impaludamento nei terreni.-

Sono vietate nel sottosuolo opere che ostacolino il regolare deflusso delle falde di acque sotterranee provocando un innalzamento di queste in modo da determinare umidità dannosa alla pubblica salute.-

Sono vietate le cave di prestito nei terreni o l'escavazione di fosse che possono dar luogo a raccolta di acqua stagnante.-

Qualora per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su un fondo depositi continuativi di occasionali di acque stagnanti (sia di origine meteorica che di provenienza industriale o, comunque non naturale) il proprietario del fondo e gli eventuali terzi responsabili sono tenuti ad effettuare tutte le opere necessarie a garantire il deflusso (sentito in merito l'Ufficio Tecnico Municipale) curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.

I bacini di raccolta di acqua a scopo industriale, devono avere il fondo e le pareti fatte in modo da impedire qualsiasi impaludamento.-

E' vietato immettere acque luride in canali coperti destinati a ricevere acque meteoriche, e permettere che abbiano a filtrare nel sottosuolo, gli scoli e le acque di rifiuto di qualsiasi specie.-

Quando queste non possono essere immesse nella fognatura potrà permettersene la immissione nei corsi di acqua superficiali designati dal Sindaco, il quale potrà nei singoli casi prescrivere le opportune depurazioni per quanto sia praticamente possibile.-

E' assolutamente vietata la immissione nei corsi di acqua di sostanze chimiche inquinanti, di residui solidi di ogni genere sostanze luride, spazzature, cenere, ecc.-

Anche nelle zone rurali e boschive è vietata la costruzione allo aperto di depositi di materiali putridi (residui industriali, immondizie) ovvero di materiali polverosi (e pertanto tali da poter provocare inconvenienti sotto l'azione del vento).

Parimenti sono vietati i depositi all'aperto, se non schemati, di materiali indecorosi quali (oltre i residuati industriali) veicoli e apparecchiature di vario genere fuori uso, stracci e simili.-

Anche i depositi di materiali edilizi devono essere oggetto di decorosa sistemazione onde non provocare dispersione nell'ambiente circostante.-

Non è permesso costruire nuovi edifici su terreno già adibito a deposito di immondizie, di letame o materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non quanto tali materie nocive siano state rimosse per almeno la profondità di mt. 1.00 dalla quota del piano terreno circostante e risulti, per accertamenti eseguiti dalle Autorità sanitarie del Comune, che il corrispondente sottosuolo è stato ridotto in condizioni salubri.-

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è abitualmente umido o esposto all'evasione delle acque per il movimento dell'acqua sotterranea, si deve munire il terreno di sufficiente drenaggio, o provvedere diversamente in modo che la acqua non entri nei locali sotterranei o terreni.-

ART.76 - PROTEZIONE DELL'UMIDITA'- AMBIENTI ABITABILI A LIVELLO DEL SUOLO E SEMINTERRATI

Nei nuovi fabbricati le fondazioni e le opere interrate in genere dovranno essere sempre separate dai muri sovrastanti, da strati impermeabilizzanti di asfalto o di isolamenti in genere per impedire l'ascesa dell'umidità.-

Tutti i locali terreni e seminterrati, destinati a permanenza di persone, dovranno essere opportunamente difesi dall'umidità e saranno o cantinati o muniti di vespai direttamente arieggiati alti almeno cm 60.-

I locali cantinati dovranno essere dotati di pavimentazione e protetti dal suolo in modo che non penetri umidità.

ART.77 - COPERTURE PIANE

Le coperture piane dei fabbricati devono avere una sottostante camera d'aria ventilata, con aperture verso l'esterno, di altezza non inferiore a cm. 45.00 di altezza inferiore se munita di strati isolanti. Il manto di asfalto sulle coperture dovrà essere protetto dal calore mediante pavimentazione o strato protettivo ritenuto efficiente dalla autorità comunale.

ART.78 - IMPIANTI IGIENICI E CANALIZZAZIONI INTERNE

Nelle nuove costruzioni ogni alloggio (unità abitativa) dovrà essere munito di almeno un locale con bagno e doccia, che potrà essere comune con la latrina. Se l'alloggio è su più piani, dovrà essere munito di almeno una latrina per ogni piano.

Ogni locale per bagno dovrà avere apposito condotto di scarico, e una apposita canna fumaria per lo scarico dei prodotti della combustione dello scaldabagno quando questo occorra.

In ogni fabbricato ad una abitazione, ogni alloggio deve almeno avere una latrina aerata e illuminata direttamente dall'esterno. Ogni latrina sarà dotata di una quantità di acqua, minimo 8 litri, da fornirsi con apparecchio idraulico a cacciata e secondo le norme che verranno stabilite dall'Amministrazione.-

Per le costruzioni a carattere collettivo o speciale nelle quali sia assicurata l'istallazione e l'adeguata conduzione di efficienti impianti di ventilazione, potranno ad insindacabile giudizio della Amministrazione, concedersi l'istallazione di bagni e latrine a ventilazione artificiale.

ART. 79 - FOGNATURA

Tutti i fabbricati dovranno avere un impianto di fognatura regolamentare e rispondere alle vigenti leggi sanitarie.

La posizione e le caratteristiche di tali impianti dovranno essere indicate nel progetto. La rete di fognatura che collega i tubi di scarico delle abitazioni con la fognatura pubblica sarà costruita a cura e spese dei proprietari degli edifici e dovrà essere munita di tutti i necessari pezzi speciali (sifoni, ispezioni, esalatori, ecc. atti a garantire il perfetto funzionamento.

Le tubazioni per acque nere e chiare a monte dei bacini depuratori dovranno essere in ghisa o gres o plastica di riconosciuta durevolezza, (con esclusione di tubazioni di cemento o fibro-cemento) con raccordi in piombo agli apparecchi sanitari; potranno essere in materiale diverso (acciaio, lamiera zincata, rame, fibro-cemento) le sole tubazioni fuori terra di convogliamento delle acque meteoriche.-

A valle dei bacini depuratori, le tubazioni dovranno essere in gres per i raccordi con la fognatura comunale; potranno essere invece in cemento per le immissioni nei pozzi perdenti.-

Quando non è possibile immettere le acque di rifiuto domestico in fognatura pubblica, dovrà essere previsto pozzo nero impermeabile e fossa settica o impianto di depurazione completa.-

Tali soluzioni dovranno essere approvate dall'Ufficio di Igiene Comunale.-

L'immissione in fognatura di acque industriali ovvero il loro disperdimento nel terreno, sono subordinati ad una effettiva depurazione e riduzione tale da garantire, a giudizio del Comune, la non nocività delle acque stesse, sia nei riguardi della igiene degli abitanti e della conservazione dei condotti, sia nel riguardo della protezione del sottosuolo e dei corsi di acqua.-

Potranno essere autorizzati pozzi perdenti nelle località dove la altimetria e la natura del terreno consentono a condizione che prima del pozzo perdente venga installata una adeguata fossa biologica.-

Lungo le strade provviste di tombinatura, le acque nere, prima di esservi immesse, dovranno essere chiarificate da apposita fossa biologica.-

Lungo le strade provviste di fognatura si potrà omettere la fossa biologica.-

ART.80 - RACCOLTA IMMONDIZIE :

In ogni edificio i rifiuti e le immondizie vanno raccolti in appositi sacchetti, rinchiusi e depositati, secondo le ordinanze stabilite dal Comune in appositi recipienti di materiale lavabile, disposti in modo tale che il mezzo meccanico di trasporto del Comune possa facilmente o meccanicamente caricare.
Gli spazi disposti opportunamente non devono ostacolare il traffico stradale.

ART.81 - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

Negli edifici di nuova costruzione, e in quelli preesistenti assoggettati a riforma edilizia, ogni locale abitabile deve avere almeno una finestra, opportunamente collocata, che si affacci direttamente su spazi pubblici o privati regolamentari, non su cavedi o chiostrini.

I locali abitabili con permanenza di persone dovranno avere una superficie minima in pianta di almeno mq. 8.00 con una larghezza minima m 1.80

Nelle zone residenziali l'altezza minima dei locali abitabili dovrà essere conforme al D.M. 5/7/1975. e precisamente:

- a) per il piano terra minima netta di mt. 2.70 dal pavimento allo intradosso del soffitto.
- b) per i piani superiori di m 2.70 minima netta, con una altezza da piano a piano, minima di m 3.00.
- c) per i locali con soffitto inclinato e a volta verrà considerata l'altezza media di mt. 2.70 con altezza minima non inferiore a mt. 2.20.

Tutte le costruzioni a carattere prefabbricato che saranno non adibite ad uso residenziale temporaneo (villette turistiche ecc.) e la cui superficie coperta non sia superiore a mq. 100 potranno avere i locali con altezza netta da pavimento a soffitto non inferiore a m.2,70, (riducibili a m.2,55 per le zone superiori a 1000 s.l.m.) per i soffitti piani, e se i soffitti sono inclinati, l'altezza minima netta non può essere inferiore a mt. 2,10 con una media di m.2,70.

Per i locali ad uso industriale possono essere stabilite maggiori altezze dell'Ispettorato del Lavoro.-

La profondità netta dei locali non deve essere superiore al doppio della loro altezza netta.-

Per i fabbricati di nuova costruzione il piano terreno dei locali destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di almeno mt. 0,70 rispetto al piano di marciapiede ed essere o cantinati o muniti di vespaio.-

Il piano terreno destinato ad uso negozi, laboratorio, industria e pubblici esercizi deve essere sopraelevato di almeno cm.10 rispetto al piano marciapiede e deve avere:

- a)- altezza minima di mt. 3,30.-
- b)- superficie di porte, vetrine, finestre, minimo pari a 1/8 della superficie dei locali.-
- c)- servizio igienico ripartito per sesso munito da anti-servizio fornito da lavabo. Per ogni locale abitabile il rapporto di illuminazione ed aereazione della superficie delle finestre non deve essere inferiore ad 1/8 Per edifici a carattere collettivo o specifico, oltre alle norme stabilite si dovrà osservare le eventuali norme che la Civica Amministrazione potrà deliberare.
- d)- inoltre, bisogna osservare le norme acustiche negli spazi chiusi dell'alloggio, con esclusione dei vani tecnici e di servizio contenenti sorgenti di rumore. Il livello sonoro indotto deve risultare contenuto nei valori limite stabilito per legge.

ART. 82 - SOPPALCHI

Nei locali adibiti a negozi, depositi e magazzini, anche di case preesistenti, gli impalcati a mezzera saranno ammessi solo dopo quanto si verificano le seguenti condizioni:

- 1) Il locale abbia una altezza di m 4.30;
- 2) risulti libera per la parte del locale a tutt'altezza una cubatura di almeno 40 mc.
- 3) la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale.

ART. 83 - PIANI SEMINTERRATI

Sono considerati abitabili anche locali il cui pavimento è più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a mt. 2,80, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di mt. 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Tali locali possono essere adibiti a soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto, uffici, studi professionali e servizi igienici, negozi di vendita, sale da gioco, palestre, laboratori, officine e autorimesse, a condizione che presentino il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

I predetti locali devono essere circondati, nella parte interrata, da una efficiente intercapedine aerata.

Comunque il solaio deve essere portato ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazione, cavi od altro o purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota ed avere caratteristiche tali da non costituire pericoli per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

I locali seminterrati non abitabili

- locali in cui non è prevista la permanenza di persone dovranno avere un'altezza netta non superiore a mt. 2,30.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati non abitabili devono essere costruiti su vespaio di altezza non inferiore a cm. 60 e devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

ART.84 - PIANI INTERRATI

I piani risultanti a sistemazione realizzata totalmente al disotto del livello delle aeree circostanti al fabbricato non possono essere adibite ad abitazioni, Uffici e qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.

Le altezze utili interne dei detti piani devono rispettare le norme specifiche per le destinazioni particolari per i locali da adibire agli impianti di autorimessa, riscaldamento, aria condizionata e simili.

Se il deflusso delle acque di scarico dei fabbricati non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, la relativa dichiarazione di agibilità non può essere rilasciata altro che se esiste un sistema di sollevamento mediante pompe che, a giudizio dello Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

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

ART.85 - PIANI SOTTOTETTI - MANSARDE

I locali sottotetto destinati ad abitazione per località oltre i 1000 metri sul livello del mare, essi sono compresi nella sagoma limite, stabilita dallo strumento urbanistico (norme), per soffitti inclinati a 45° (circa).

Il volume incluso nella cubatura edificabile secondo la densità edilizia di zona non deve avere altezza inferiore a mt. 2.20. L'illuminazione mediante lucernari, o vetrata deve avere una superficie non inferiore a 1/50 del pavimento.

ART. 86 - CUCINE

I locali destinati ad uso cucina possono avere una superficie non inferiore a mq 3.00 qualora siano destinati a semplici locali di cottura, quale accessorio di altro locale di abitazione.

L'altezza non potrà essere inferiore a quella degli altri ambienti. Nel locale di cottura, la superficie delle finestre non dovrà essere inferiore a mq 0.80.-

Ogni cucina dovrà essere dotata di canna fumaria, con cappa o altro mezzo meccanico di aspirazione dei fumi; e di lavello a chiusura idraulica, approvato dall'Amministrazione con impianto di acqua potabile e di scarico dell'acqua lurida.

In corrispondenza al lavello e al fornello dovrà essere eseguito un rivestimento analogo a quello prescritto per i bagni.

ART. 87 - LATRINE E BAGNI

I locali destinati ad uso latrina devono avere una superficie minima di mq 1.30 con larghezza non inferiore a mt. 0.80.

L'altezza utile dei locali ad uso latrina o bagno devono essere almeno uguale a quella degli altri locali sul piano.-

Le finestre devono avere una superficie non inferiore a mq. 0.80 e potranno aprirsi, limitatamente alle zone A, su cavedi e chiostrine.-

L'Autorità Comunale potrà autorizzare l'aerazione con mezzi artificiali.-

I locali ad uso latrina e bagno non possono mai aprirsi direttamente nella cucina o in altro locale di abitazione o di lavoro di depositi di vendita e nelle scale e androni, ma dovranno essere muniti di antilatrina della superficie minima di mq.1.00 o aprirsi in disimpegni.-

Il rivestimento delle pareti dovrà avere un'altezza minima di mt. 1.50.

Pavimento e rivestimento anche nei fabbricati esistenti dovrà essere di materiale liscio o impermeabile, lavabile.-

Le latrine annesse ai negozi e laboratori o a pubblici esercizi dovranno avere una antilatrina di dimensioni almeno uguali a quelle delle latrine.-

I dormitori comuni, i convitti, gli educandati, gli alberghi e sono proibite le latrine sporgenti dal filo di costruzione.-

ART.88 - ACQUA POTABILE

Ogni fabbricato, sia preesistente che di nuova costruzione, dovrà essere previsto di acqua potabile, distribuita in misura proporzionale al numero dei locali abitabili in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio; l'acqua potabile dovrà provenire dalla condotta comunale o da pozzo privato, con impianto di sollevamento, purché autorizzato dal Comune.-

I pozzi di acqua per uso potabile dovranno :

- attingere acqua a profondità tale da escludere ogni possibilità di utilizzazione di tutte le falde superficiali;
- essere chiusi alla loro bocca e disposti in modo che il tubo metallico formante il pezzo sia collegato direttamente alla tubazione aspirante della pompa;
- essere costruiti in tubo metallico rivestito ed in modo che non siano possibili inquinamenti dall'esterno.-
- essere lontani non meno di mt. 10 da pozzi neri e da depositi di immondizie, salvo inoltre quanto altro è stabilito dalle norme igieniche.-

L'acqua prodotta dai pozzi dovrà risultare potabile dalle analisi dei laboratori d'igiene competente da visitarsi dall'Ufficio Sanitario Comunale.-

ART.89 - CORRIDOI-DISIMPEGNI

I corridoi, disimpegni e simili dovranno avere una altezza utile non inferiore a quella degli ambienti abitabili.-

Se la lunghezza è superiore a mt. 10.00 devono essere illuminati ed aerati direttamente, ed avere larghezza non inferiore a mt. 1,20.-

ART.90 - S C A L E

Gli edifici di oltre un piano fuori terra dovranno avere due scale quando l'area coperta è maggiore di 350 mq. e fino a 600 mq.-

Se l'area coperta è superiore a 600 mq. dovrà esservi una scala ogni 300 mq. in più; trascurando un residuo di 150 mq. al massimo, sentito in proposito il parere della Commissione Edilizia.-

La larghezza delle scale dovrà essere al minimo di m.1.00 per mercantili industriali ecc.-

I vani scala dovranno essere ben aerati e illuminati con finestre

ART.91 - FABBRICATI IN ZONA RURALE

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazione e delle fosse settiche a valle assieme alle concimai ed ai ricoveri per animali.-

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque necessario che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.-

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori e delle finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10.-

L'ufficiale Sanitario ed i Vigili del Fuoco possono subordinare la dichiarazione di abitabilità alla esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza.-

ART.92 - EDIFICI AD USO COLLETTIVO

Gli edifici destinati ad uso collettivo, alberghi, ricoveri temporanei di persone, teatri, cinematografi e bar ristoranti, bagni oltre che avere i requisiti per la sicurezza pubblica e l'igiene, devono essere approvati dalle singole Autorità competenti.-

La civica Amministrazione potrà, sentiti, a seconda dei casi, Ente provinciale per il turismo, l'Ufficiale Sanitario e la Commissione Edilizia stabilire norme particolari di carattere estetico, funzionale ed igienico.-

ART.93 - MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, dopo l'approvazione del presente regolamento, il Sindaco può ordinare la migliorie che risulteranno indispensabili per rendere decorose le abitazioni ed i fabbricati che prospettano su piazze o su vie pubbliche.-

ART. 83 - LABORATORI AD USO ARTIGIANO E FABBRICAZIONE INDUSTRIALI

ART. 94 - AUTORIMESSE PUBBLICHE - PRIVATE E DEPOSITI

Le autorimesse sia di carattere pubblico che private, dovranno rispondere alle norme tecniche e di sicurezza di cui al Decreto Ministeriale 31/7/1934 - Gazzetta Ufficiale N. 228 del 28/9/1934, modificato con Decreto Legge 12/5/1937.-

Le autorimesse ad uso commerciale di nuova costruzione non possono avere soprastanti locali ad uso di abitazione, e devono distare minimo m. 30 da Chiese, Ospedali, Scuole, Teatri, Cinematografi e simili e devono avere spazio libero per la circolazione antistante le porte di uscita dei veicoli di m. 6.00 minimo.-

Le autorimesse di uso commerciale e privato per più di 3 veicoli devono rispondere alle norme tecniche di sicurezza di cui ai suddetti Decreti e devono avere comunque, pareti e soffitto di materiale resistente al fuoco, le porte in metallo o materiale incombustibile, essere ventilate e avere impianti di spegnimento del fuoco.-

Per le autorimesse da 1 a 3 veicoli ad uso privato anche se facenti parte di edifici ad uso di abitazione, non concorrono norme speciali, ma devono rispondere alle misure di precauzione contro gli incendi.-

Tutte le autorimesse di preferenza devono avere accesso diretto dai cortili e non dalla via.-

I locali destinati a deposito o magazzini, debbono essere ben aerati e illuminati, ed avere le pareti con intonaco liscio; se destinati a deposito di sostanze alimentari devono essere imbiancati con pittura lavabile o finiti con materiale liscio, impermeabile e lavabile.-

Devono avere il pavimento con sottofondo di cemento con strato superiore liscio di cemento e sabbia di almeno cm.3.00 piastrelle di cemento o altri materiali, per lo scarico delle acque devono essere muniti di canale scaricatore con chiusura idraulica.-

ART. 95 - LABORATORI AD USO ARTIGIANO E FABBRICHE INDUSTRIALI

Per i locali destinati a laboratorio si devono osservare in particolare le norme igieniche prescritte dal presente Regolamento.-

E' permesso in via precaria coprire, per l'uso sopraddetto o anche per semplice magazzino, un cortile con vetrata qualora non occorrono muratura e pilastri di sostegno delle coperture, ossia non abbia il carattere di costruzione, e qualora la superficie minima sia di 50 mq. assicurando il ricambio d'aria e le buone condizioni igieniche, sentiti comunque il parere dell'Ufficiale Sanitario della Commissione Edilizia.-

Tale ambiente dovrà avere una lanterna con superficie di almeno 1/3 di quella della copertura e con sporgenza in altezza del piano copertura non inferiore a mt. 0.50 con vetrate verticali a ribelli.-

I locali adiacenti a tali ambienti dovranno rispondere alle norme relative ai locali stessi a seconda del loro uso, in particolare per le aperture con l'esterno.-

Per le costruzioni destinate ad uso industriale si fa riferimento al R.D. 14/4/1927 n. 53 art. 8-9-10 sull'igiene del lavoro e successive disposizioni e a norme dell'art. 40 del Decreto sopraddetto, l'interessato dovrà darne notizia all'Ispettorato del Lavoro per i provvedimenti di sua competenza.-

ART. 96 - FABBRICATI RURALI

I fabbricati ad uso agricolo dovranno essere ubicati nelle zone agricole previste dallo strumento urbanistico.-
Le case coloniche dovranno rispondere alle norme relative del presente regolamento edilizio, ed avere tutti i locali intonacati e il piano di calpestio opportunamente pavimentato.-

Il pavimento del piano terreno dovrà essere sopraelevato almeno di cm. 15 rispetto al piano di campagna circostante; salvo nei luoghi sottoposti ad inondazioni, ove l'Autorità Comunale disporrà caso per caso.-

Ogni focolare all'interno della casa deve essere provvisto di cappa e di canna da fumo che si prolunghi sopra il tetto con fumaio.-
Ogni casa anche già esistente, deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo salubre a giudizio delle autorità competenti.-

I pozzi devono rispondere alle norme igieniche, essere chiusi, e provvisti di pompa e di cisterna rispondente alle norme igieniche e parere dell'Ufficiale Sanitario.-

Devono distare minimo 10 m. dai pozzi neri e dai depositi di letame o immondizie, in ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle se la posizione della falda non consente tale disposizione è comunque necessario che la fossa settica, sia posta a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.-

Ogni casa esistente deve avere una latrina ogni 10 locali se di nuova costruzione, ogni alloggio deve essere dotato di latrina, che deve rispondere alle norme per le normali case di abitazioni e, inoltre non inquinare l'acqua del pozzo e della cisterna.-

Le latrine anche già esistenti devono avere la canna di scarico, che immetta nel pozzo nero impermeabile, a tenuta perfetta o nelle fosse settiche.-

Le acque nere dovranno sempre essere depurate secondo le prescrizioni dell'Amministrazione.-

Le acque domestiche, anche nelle case già esistenti dovranno avere lo scarico fatto con tubazione impermeabili in modo da evitare esalazioni e infiltrazioni.-

LOCALI USO POLLAIO E SIMILI

I locali ad uso pollaio, conigliere e simili devono essere distanziate dalle abitazioni almeno di m. 10.00.-

Detti locali devono avere un altezza netta minima di 2,50 m. e inoltre le orciaie devono avere un volume di mc.6.00 per capo.-

STALLE

Non sono ammesse stalle all'interno dei centri abitati.

Le stalle e scuderie non devono essere in diretta comunicazione con le abitazioni, non possono essere sottostanti, possono essere adiacenti a queste, ma diviso da muri di mattoni dello spessore di almeno mt. 0.30 o altra muratura equivalente.-

Devono avere un altezza netta minima di mt.3.00 essere sufficientemente aerati e ventilati direttamente dall'esterno, avere un volume di almeno mc. 12.00 per capo di bestiame grosso e mc. 6.00 per capo piccolo.-

Il pavimento deve essere impermeabile e provvisto di scoli necessari che dovranno immettere in pozzetti impermeabili muniti di chiusura idraulica e di canna di ventilazione.-

Le pareti e il soffitto dovranno essere liscii e impermeabili: le pareti, mangiatoie e abbeveratoi devono essere facilmente lavabili e disinfettabili.-

CONCIMAIE

Non sono ammessi i letamai e concimaie nell'interno dei centri abitati.-

Le stalle per bovini ed equini aventi più di due capi dovranno avere una concimaia atta ad evitare disperdimenti dei liquidi.- La concimaia dovrà avere il fondo e le pareti impermeabili e avere il pozzo pure con fondo e pareti impermeabili per la raccolta dei liquidi scolanti.-

deve distare almeno mt. 20.00 dalle abitazioni e dai pozzi di acqua potabile.-

SCOLI ACQUE ESTERNE

Le acque pluviali e di rifiuto dei cortili, aie, orti o giardini anche già esistenti, devono avere lo scolo sufficiente mediante opportune pendenze, in modo da evitare impaludamento in prossimità della casa, ed evitare ogni possibile inquinamento del pozzo e della cisterna.-

Restano salve le norme di cui all'art. 233 e seguenti del testo unico delle leggi Sanitarie del 27.7.1934, n. 1265.-

CAPITOLO III*

ORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 97 - MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate alla edificazione ed i servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.-

Il sindaco potrà prescrivere i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatorie della esecuzione di Ufficio a spese del proprietario inadempiente.-

ART. 98 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 22 salvo in ogni caso l'igiene, il decoro, la sicurezza mediante le opere specificate in uno con l'autorizzazione.-

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di condizioni sotto comminatoria della esecuzione di Ufficio, a spese del proprietario inadempiente.-

CAPITOLO IV*

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 99 - NORME GENERALI

L'esecuzione dei lavori di costruzione o di modificazione deve svolgersi in modo che le opere siano compiute a regola d'arte, solide, e rispondano alle norme di sicurezza, di igiene prescritte da leggi e regolamenti in vigore e siano atte alla loro rispettiva destinazione.-

Nelle strutture in cemento armato si devono osservare le disposizioni vigenti per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice ed armato, in particolare le norme del R.D. 16.11.1939, n. 2229 e del D.P.R. 5.11.1971 N. 1086.-

Per il cemento armato precompresso si devono osservare le norme approvate dal Capo provvisorio dello Stato con Decreto del 20.12.47, N. 1516.-

Per gli altri materiali valgono le norme fissate dal ministero dei LL.PP. .-

Nelle zone urbane non sono consentite le opere edilizie con pareti esterne costruite da tavolati di legno.-

Qualora nel rivestimento di facciate vengano impiegate lastre di pietra o di marmo, queste dovranno essere di spessore adeguato e dovranno venire opportunamente assicurate con ritegni non visibili e comunque tali da garantire un fissaggio che offra la massima sicurezza per le parti sottostanti; ciò vale anche nel caso di impiego di puntellature precostituite.-

ART. 100 - RESTAURI - TRASFORMAZIONI E MANUTENZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI

Tutte le opere di restauro e trasformazione di fabbricati esistenti devono rispondere alle disposizioni relative alle nuove costruzioni, salvo eccezioni previste dal presente regolamento, qualora cioè i fabbricati siano di notevole importanza artistica, storica o archeologica.-

Si intende però per tali eccezioni consentite l'esecuzione di piccoli lavori di manutenzione e di miglioramenti tecnico ed igienico, su parere della Autorità Comunale.-

Tutte le parti di uso comune degli Edifici relativamente agli intonaci, tinteggiature, infissi, verniciature, devono essere mantenute in buono stato dai proprietari, i quali sono obbligati a togliere in breve tempo iscrizioni o imbrattamenti fatti da altri.-

Qualora il proprietario non provveda nei termini prefissatigli alle riparazioni necessarie delle parti esterne dei fabbricati provvederà il Comune, a spese del proprietario regolarmente diffidato.-

ART. 101 - PROVVEDIMENTI PER GLI EDIFICI PERICOLANTI O LORO PARTI

Qualora parte di un fabbricato, o manufatto sia pericolante, o si destino fondate preoccupazioni ai fini della sicurezza pubblica nella esecuzione di un lavoro, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico e salvo provvedimenti urgenti a seconda del caso, si obbliga il proprietario alla riparazione o demolizione o sgombero della opera che minaccia rovina.-

In caso di ritardo o inosservanza si provvederà d'Ufficio all'esecuzione, salva l'applicazione delle norme vigenti sulle contravvenzioni della legge Comunale e Provinciale.-

CAPITOLO V^o

PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO

ART. 102 - USO DEI MATERIALI - STRUTTURE METALLICHE - MURI
TAGLIAFUOCO - SCALE E ASCENSORI - SOTTOTETTI -
TETTI - ABBAINI - GRONDE.

L'uso dei materiali e strutture soggette a distruzione per incendio, deve essere fatto con le cautele necessarie a prevenire tale pericolo al riguardo.-

STRUTTURE METALLICHE

Tutte le parti metalliche portanti degli edifici devono essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente, dello spessore minimo di cm. 3.00.-

MURI TAGLIAFUOCO

I fabbricati attigui devono essere separati da un muro tagliafuoco dello spessore minimo di cm. 25 di mattoni grossoni forti, con una sporgenza oltre il tetto del fabbricato più alto di cm. 50.

Per campate di tetto di oltre 30 m. dovranno esservi divisioni con muri tagliafuoco.-

SCALE ASCENSORI

Le scale, i passaggi delle scale, e le gabbie di scale devono essere costruite con materiale resistente al fuoco.-

I gradini e i pianerottoli in lastre di marmo o altro materiale devono essere sostenuti da conveniente armature.-

Le gabbie delle scale, degli ascensori e relativi disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con negozi, depositi, ecc., o, comunque con locali non destinati ad abitazioni ed uffici.-

Ogni vano scala deve essere in diretta comunicazione con l'esterno.-

Non si possono adottare scale in legno qualora servano più di un alloggio.-

Le scale che servono più di due piani superiori al piano terra possono avere illuminazione e aereazione dall'alto con lucernario avente superficie del vano, e di aereazione con parti apribili di superficie non inferiore a 1/6 della superficie del vano scala.

La larghezza netta delle rampe della scala e dei ripiani non può essere inferiore a m.1.00.-

Ogni scala non può servire una superficie maggiore di 350 mq. di area coperta.-

Nel vano scala sono ammesse aperture di aerooluminazione solo per gli ingressi, i corridoi e i passaggi.-

Il pozzo degli ascensori che non sia della gabbia della scala dovrà essere completamente chiuso da porte resistenti al fuoco e da pareti di 20 cm. in c.a. o di 25 cm. in mattoni pieni.-

SOTTOTETTI - TETTI - ABBAINI - GRONDE

I sottotetti abitabili devono avere la copertura e le pareti di divisione degli ambienti di materiale resistente al fuoco.-

Sono ammesse anche strutture in legno qualora siano convenientemente protette a giudizio del Sindaco.-

Ogni fabbricato deve essere munito di accesso al tetto per ogni campata compresa fra i due muri successivi tagliafuoco.-

Gli abbaini di stanze abitabili devono avere le pareti protette da uno strato incombustibile e distare minimo 3 m. dal muro tagliafuoco attiguo.-

ART. 103 - FORNI - FOCOLAI - CAMINI - CONDOTTI DI CALORE - CANNE FUMARIE

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione del permesso di utilizzazione "abitabilità" ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo salvo che con funzionamento completamente elettrico.-

Gli impianti di riscaldamento anche quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai, camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumo deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale e superiore.-

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature e tamponature se non costituiscono una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.-

I camini degli impianti industriali e artigianali e quelli dei complessi collettivi d'abitazione (quartieri) dovranno avere rispetto ai confini con le proprietà vicine, una distanza pari almeno a metà della loro altezza e rispetto alla pubblica via, una distanza di almeno 5.00 m.; inoltre dovranno essere muniti di parafulmine e di apparecchiature per la depurazione dei fumi riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico oltre che dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.-

ART. 104 - IMPIANTI DI GAS DI PETROLIO LIQUEFATTI

Per gli impianti di gas di petrolio liquefatti è prevista:

- a) l'installazione della bombola di g.p.l. all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio: fuori i balconi o nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno)
- b) la protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.-

Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso .-

La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del g.p.l..-

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfiatamento del tubo stesso.-

ART.105 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

E' fatto obbligo predisporre impianti di apparecchi interni di spegnimento, secondo le norme e con l'approvazione del Comando dei VV.FF. di competenza provinciale:

- Alberghi - collegi - dormitori pubblici, scuole, Uffici pubblici, cinematografi, sale da ballo, sale di riunioni, grandi magazzini di vendita, stabilimenti industriali, officine, depositi di materiali infiammabile, o combustibile, autorimesse.-
- Costruzioni di qualunque altezza e di qualunque destinazione che coprano una superficie di mq. 3.000 e avente profondità oltre 100 m. dal fronte stradale.-

CAPITOLO VI*

DISPOSIZIONI PENALI TRANSITORIE E FINALI

ART. 106 - SANZIONI E CONTRAVVENZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applicano le penalità previste dagli artt. 15 e 17 della legge 28.1.77, n.10 e legge 28.2.85 n.47 art. 9-10 e con l'osservanza delle norme stabilite dagli artt. 107 e seguenti del T.U.L.C.P. 3.3.34. n.383 ed art.9 della legge 9.6.47, n. 530.-

Qualora sia constatata l'inosservanza alle norme del presente regolamento e delle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione, il Sindaco, ordina la immediata sospensione dei lavori con riserva di adottare, sentito, il parere della Sezione Urbanistica Regionale, i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni e la rimessa in pristino a spese del contravventore.-

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla sua notifica non abbia adottato o notificato i provvedimenti definitivi di sua competenza.

Colui che dà inizio ai lavori senza licenza o li prosegue dopo la notifica dell'ordinanza di sospensione è punito ai sensi di legge.-

In ogni caso il Sindaco può disporre della sospensione dei servizi di acqua o altri prestati dal Comune al Contravventore. Sono pure fatte salve, in ogni caso, le facoltà concesse al Sindaco dallo art.55 del T.U.L.C.P. 3.3.1934, n 383, dalla legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150, dalla legge 28.1.1977, n. 10, precedenti e successive modificazioni.-

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento non limita in alcun modo la responsabilità dei proprietari, progettisti, direttori dei lavori, costruttori ed esecutori, nei limiti delle rispettive competenze.-

ART. 107 - OPERE AUTORIZZATE IN PRECEDENZA AL PRESENTE REGOLAMENTO

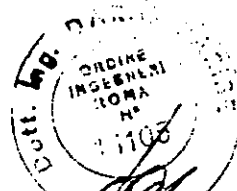
Le costruzioni e trasformazioni di fabbricati precedentemente autorizzati, ma non ancora iniziati alla data dell'entrata in vigore del presente regolamento, sono soggette alle disposizioni delle norme regolatrici vigenti sulla materia.-

ART. 108 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento entrerà in vigore a partire dal giorno successivo a quello in cui sarà terminata la pubblicazione dello albo pretorio del Comune, dopo aver riportato l'approvazione di cui all'art. 36 della legge Urbanistica 17.8.1942, n. 1150, e successive modificazioni. -

Da tale data restano abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali, contrarie a quelle contenute nel presente Regolamento e con esso incompatibili. -

- I cortili e spazi attigui ai fabbricati esistenti dovranno essere sistemati e recinti nel modo prescritto.
- Nel centro abitato i balconi in legno verso le piazze, corsi, vie ed altri spazi pubblici dovranno essere sostituiti con altri in pietra artificiale, con ringhiera di ferro e balaustro di piastra naturale o altro materiale adatto eccetto il caso che si tratti di balconi di valore artistico e decorativo. -
- I tubi di discarica delle acque pluviali devono essere ridotti in forma regolamentare. -
- Tutte le strade private convezionate fra privati, i diritti di passo per accesso ad edificio e simili, dovranno essere denunciati all'autorità Municipale e regolarizzati a termine del presente Regolamento. -
- Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento i proprietari di tende, pensiline, e tettoie, semipermanenti insegne, targhe, fanali etc. devono ridurre le loro opere in conformità delle prescrizioni del presente regolamento e munirsi delle autorizzazioni ivi previste. -
- Il Sindaco con propria ordinanza, potrà per singole zone e categorie di opere, ridurre ad un anno il termine di cinque anni indicato nel presente articolo del Regolamento Edilizio. -
- Qualora l'adeguamento al presente Regolamento, di costruzioni o di impianti esistenti sia impossibile senza la demolizione del fabbricato preesistente e successivamente oneroso, la Civica Amministrazione, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia, potrà ammettere soluzioni non strettamente regolamentari, purché, esse vengano a giudizio impugnabile dell'Amministrazione stessa, ritenute igienicamente ed esteticamente accettabili e rappresentino comunque un notevole miglioramento della situazione esistente.



NORMA TRANSITORIA

ART. 109

I progetti già favorevolmente esaminati dalla Commissione Edilizia Comunale prima dell'adozione del P.R.G., potranno essere realizzati, così come approvati, salvo le definitive determinazioni del Sindaco in sede di rilascio della concessione edilizia, anche se in contrasto con le destinazioni dello strumento urbanistico generale adottato e sempre che non contrastino con opere pubbliche previste nel P.R.G. .

In ogni caso, le eventuali concessioni edilizie, sulla scorta di progetti già approvati, dovranno essere ritirate entro 1 (uno) anno dalla data di adozione del P.R.G. .