REGIONE CALABRIA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

E' copia conforme all'originale approvato con decreto P. G. R. N. 1513
dol 17/1976
di cui fa parte integrante.

IL CAPO DELLA SEZIONE URBANISTICA REGIONALE
(Dott. Arch. Giovanni Golia)

REGIONE CALABRIA
III COMMISSIONE

DATA ARRIVO:	ESAMINATO IL:
3-7-974	7-4-976
PROT. N. 1208	TRASMESSO al C. R.
Il Dirigente di Settore	il 22-4-976
	Prot. N. 29

REGIONE CALABRIA
Sezione Urbanistica Regionale
Assessorato Urbanistica

IL CAPO DELLA SEZIONE URBANISTICA REGIONALE
(Dott. Arch. Giovanni Golia)

comune di Canolo

REGOLAMENTO EDILIZIO

ESPREMI DEGLI ATTI DI ADOZIONE E APPROVAZIONE:

Il progettista
dott. arch. CARLO LISSONI

COMUNE DI CANOLO (Reggio Cal.)

Delibera n° 63 - del 16.5.73

IL SINDACO
(Ins. Rodolfo Femia)

Il Segretario Comunale
(Dr. Giuseppe Nicita)

REGIONE CALABRIA
Sezione Urbanistica Regionale
Assessorato Urbanistica

REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE PRIMA: NORME PRELIMINARI E DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO 1°: NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - Contenuto limite e validità del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento disciplina l'attività costruttiva edilizia ed ogni altra attività con questa connessa, esercitate nell'ambito del territorio comunale con norme di carattere urbanistico edilizio ed igienico.

Dalla data di approvazione del presente Regolamento edilizio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali ad esse contrarie o con esse incompatibili.

Art. 2 - Richiamo Disciplina Urbanistica e disposizioni generali di legge o di altri Regolamenti locali.

Tutte le opere soggette al presente Regolamento dovranno attenersi alle altre norme fissate in seguito, disponendo l'art.871 del codice civile che "le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali".

Per tutto quanto non è specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili tutte le vigenti disposizioni di legge in materia.

Art. 3 - Responsabilità e requisiti dei proprietari, dei committenti, dei progettisti, dei Direttori dei Lavori e degli esecutori

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita in alcun modo

la responsabilità dei proprietari, dei committenti, dei progettisti, dei direttori dei lavori, dei cstruttori e degli esecutori del Lavoro nei limiti delle rispettive competenze per atti ed omissioni punibili dalle leggi e Regolamenti vigenti anche se, in ottemperanza del presente regolamento, venissero prescritte particolari disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

I progettisti ed i direttori dei lavori debbono essere professionisti tecnici (architetti, ingegneri, geometri, periti edili, ecc.) nei limiti delle rispettive attribuzioni ai sensi delle leggi e dei regolamenti professionali vigenti.

I costruttori e gli esecutori delle opere debbono avere i requisiti prescritti dalle norme di legge e regolamenti vigenti.

CAPITOLO 2°: COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 4 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

Allo scopo di affiancare l'Autorità Comunale nell'opera regolatrice dell'attività costruttiva edilizia, è istituita, con funzioni consultive, una Commissione Edilizia Comunale.

Questa sarà chiamata ad esprimere pareri:

a) Su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.

b) Sui progetti delle opere soggette a licenza di costruzione.

c) Sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione.

d) In via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza.

e) Su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

La Commissione esprimerà il proprio parere in rapporto alla tutela e al miglioramento del carattere estetico, monumentale, ambientale e paesistico dell'abitato e del territorio comunale.

Art. 5 - Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si compone come di segui-

to esposto. Membri di diritto:
- Il Sindaco (o altro Assessore delegato dal Sindaco) che la presiede;
- L'Ufficiale Sanitario;
- Il Tecnico Comunale;
- N. 3 membri elettivi e due supplenti nominati dal Consiglio Comunale tra le persone che abbiano attitudine a coprire la carica, di cui uno almeno ingegnere o architetto, appartenente al relativo Ordine, ovvero un diplomato iscritto all'Albo professionale.
  E' consigliata anche la designazione di un avvocato esperto in materia urbanistica-edilizia.
- comandante Vigili del Fuoco

La Commissione nominata dura in carica tre anni, dopo di che ogni anno viene sostituito uno dei suoi membri elettivi (la determinazione del membro da sostituire viene fatta: mediante sorteggio fra i membri originariamente nominati, nei tre anni successivi alla prima nomina; in seguito, mediante rotazione per anzianità).

Un tecnico già stato membro di Commissione può essere nuovamente nominato solo dopo due anni di intervallo.

I membri che, senza giustificato motivo, rimanessero assenti per più di tre sedute consecutive, decadranno dalla carica.

Alla sostituzione dei membri decaduti o dimissionari provvederà, mediante elezione, il Consiglio Comunale, nella sua riunione immediatamente successiva al determinarsi dell'evento.

Funzionerà da segretario -non avente diritto di voto- un funzionario o impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco.

Per i componenti della Commissione vigono le incompatibilità previste dalla legge.

Art. 6 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione 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 Presidente o su richiesta di almeno quattro membri.

Per la validità delle adunanze è obbligatoria la presenza del Presidente, più un numero di membri atto a raggiungere la metà più uno dei componenti la Commissione.

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 firmati dal pesidente e dai due Commissari Consiglieri nell'adunanza immediatamente successiva, prima di passare all'ordine del giorno.

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

Quando vengano trattati argomenti nei quali qualche membro sia interessato, questi dovrà denunciare tale sua condizione e dovrà allontanarsi dalla adunanza per il tempo occorrente a discutere e votare su quanto è di suo interesse.

Dall'avvenuta astensione dalla discussione e dal voto verrà fatta menzione nel verbale.

Ogni membro della Commissione avrà diritto di far inserire nel verbale brevi dichiarazioni di voto .

CAPITOLO 3°: DENUNCIA DI OPERE EDILIZIE E CONCESSIONE DI LICENZA EDILIZIA

Art. 7 - Opere soggette a licenza edilizia

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

1.- Costruzione, ampliamento, riduzione e restauro riattamento, modifica o trasformazione o ricostruzione totale od anche parziale, sia all'interno che all'esterno di fabbricati pubblici o privati, qualunque ne sia l'uso o la destinazione.

2.- Costruzione, restauro, modifica, demolizione o ricostruzione di muri di cinta, cancellate recinzioni propsicienti su strade, piazze ed aree ad uso pubblico, chioschi permanenti o provvisori.

3.- Scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico, o privato con opere e costruzioni sotterranee.

4.- Apertura al pubblico transito di strade ed aree private nonchè l'apertura o modifica di accessi privati sulle fronti stradali ad aree aperte al pubblico.

5.- Erezione di cappelle, edicole, monumenti funerari nei cimiteri comunali.

6.- Costruzione di pensiline e tettoie semipermanenti.

7.- Coloriture, decorazioni, restauri, modifiche aggiunte o rifacimenti totali e parziali di intonaci sui prospetti esterni degli edifici siano essi affacciati su strade, piazze, od aree pubbliche, che prospicienti su aree private di qualsiasi uso o destinazione.

8.- Collocamento, rimozione o modifica di insegne vetrine, tabelle, iscrizioni, lumi, memorie, monumenti, statue o pezzi d'arte situati in luoghi pubblici, e comunque esposti alla vista del pubblico.

* Art. 8 - Lavori eseguibili senza licenza edilizia

La licenza di costruzione 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.

b)- Sostituzione dei serramenti interni.

c)- Sostituzione dei serramenti esterni con altri di uguali caratteristiche di struttura e di colore.

d)- Intonaci e coloriture interni.

e)- Impianto per servizi accessori, come illuminazione, riscaldamento, telefono, ventilazione, ascensori o montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici.

f)- Lavori di ordinaria amministrazione in genere da eseguirsi all'interno dei fabbricati.

mente piegati devono avere le dimensioni UNI A 4 di cm. 21x29.7.

Sono richiesti i seguenti elaborati:

a)- un estratto di mappa catastale in scala 1:2.000 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 un'area tale da permettere l'illustrazione dell'isolato della zona in cui le opere di inseriscono:
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 zona circostante con indicazione dell'altezza degli edifici confinanti;
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. del numero civico;
8. degli spazi liberi, dei cortili, dei cavedi di ragione di terzi esistenti lungo il confine della progettata costruzione;
9. degli spazi privati soggetti a servitù di pubblico passo confinanti coi lati dei mappali interessati dal progetto.

c)- I progetti di riforme sostanziali, sopralzi e ampliamenti dovranno essere corredati di planivolumetria 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 l'indicazione

1.- delle canne da fumo;
2.- dei mezzi di scarico e di raccolta delle immondizie;
3.- del rapporto di illuminazione e di aereazione dei vani.

f)- Le facciate esterne, le facciate interne visibili in tutto od 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;
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.

g)- Una sezione trasversale, 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 all'art.51 del presente Regolamento;
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 una intera campata di fronte, con l'indicazione:

1. dei materiali di rivestimento e dei relativi sistemi di applicazione;
2. dei materiali per la gronda, per lo zoccolo, per i contorni delle aperture (di botteghe porte e finestre) e per i serramenti.

i)- I progetti di cui al punto c) devono essere corredati pure di fotografie in triplice copia

dello stabile da riformare, sopralzare, ampliare, ecc. e degli stabili adiacenti (formato 18x24).
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 di proprietà dell'edificante sia di ragione di terzi (lungo i confini della progettata costruzione) con l'indicazione:

1. delle misure planimetriche ed altimetriche;
2. delle eventuali servitù "altius non tollendi o non aedificandi" e per comunioni di cortili o cavedi;
3. dei computi particolareggiati dei rapporti necessati alla regolamentarità.

m)- Il progetto relativo ai mezzi di scarico delle acque va redatto su pianta in scala 1:100 (o 1:200 se trattasi di un'area molto vasta) 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 nello stabile autorimesse per complessivi tre o più automezzi.
Si devono indicare i diametri degli scarichi verticali, quelli delle canalizzazioni sub-orizzontali con le relative pendenze, le ispezioni ed i sifoni, i pozzetti di corte e quelli speciali di decantazione, nel caso di acque industriali o nel caso esistano nello stabile autorimesse per complessivi cinque o più automezzi.
Quando manchi la fognatura comunale dovrà indicarsi come si provvederà allo smaltimento delle acque bianche e nere e di quelle industriali.

Art.12 - Licenze edilizie - Norme particolari

a)- Edifici di pregio storico ed artistico.

Per i progetti inerenti ad immobili di interesse storico e di pregio artistico e apesaggistico, sottoposti ai vincoli contemplati dalle leggi 1.6.1939, n°.1089 e 2.6.1939, n°.1497 e, per quelli fronteggianti vie e piazze soggette a vincolo ambientale o comunque da inserirsi in complessi adiacenti o interessanti monumenti od edifici di particolare interesse storico, la licenza non può essere rilasciata ove non esista il nulla osta al progetto, ottenuto dalla competente Soprintendenza ai Monumenti.

b)- Prevenzione degli incendi.

In casi di particolare importanza a giudizio dell'Ammin strazione Comunale il rilascio della licenza 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 produttive.

Il rilascio delle licenze 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:

1. Smaltimento dei residui solidi industriali;
2. Depurazione e scarico delle acque industriali;
3. Depurazione dei fumi e delle altre gassose;
4. Ubicazione degli spazi esterni destinati a deposito.

d)- Quando la Commissione Edilizia abbia espresso parere favorevole ad un progetto, per il rilascio della licenza edilizia, gli interessati dovranno corredarlo:

1. Dichiarazione, firmata dal proprietario dei beni e dal richiedente della licenza, delle servitù e dei vincoli che gravano sulla proprietà edificanda (servitù di passaggio pubblico e privato, di prospetto, cortile comune, altius non tollendi, di monumentalità, militari, ecc.) oppure dichiarazione di inesistenza di vincoli o servitù.

2. dimostrazione dell'avvenuto pagamento del contributo per la Cassa di Previdenza Ingegneri ed Architetti o Geometri o Periti Edili.
3. Modulo per la denuncia del progetto agli effetti delle imposte di consumo sui materiali di costruzione, secondo le prescrizioni vigenti in materia.
4. Modulo per la denuncia del progetto agli effetti dell'Ufficio Tecnico Erariale.
5. Quando siano previste opere di calcestruzzo armato o precompresso, dimostrazione dell'osservanza delle norme previste dalla legge 5.11.1971,n.1086.
6. Copia del nulla osta rilasciato dal Genio civile al progetto per quanto riguarda la osservanza delle norme sulle costruzioni antisismiche di 1° categoria in cui il Comune di Canolo è classificato.

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 dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione, il numero dell'accettazione 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 preliminare 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 quando 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 dalla quale data avrà inizio il termine di legge utile al rilascio della licenza stessa.

Art.16 - Licenza 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 licenza 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.

Copia della licenza edilizia deve essere inviata alle autorità competenti per il territorio e per materia.

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

La concessione della licenza è comunque ed in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, dicesi all'art.4 della legge 29 settembre 1964,n.847, modificata dagli artt.41, 42, 43 e 44 della Legge sulla Casa 22 ottobre 1971,n.865, o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni in oggetto della licenza.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o dei regolamenti o con le prescrizioni di piano regolatore generale e dei piani particolareggiati di esecuzione.

Art.17 - Validità ed efficacia della licenza di costruzione

La licenza di costruzione del Sindaco alla esecuzione di opere edilizie costituisce solo una presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi e Regolamenti in vigore, e non esonera il proprietario dall'obbligo tassativo di attenersi strettamente a dette leggi e Regolamenti sotto la propria esclusiva responsabilità, anche nei riguardi dei diritti verso terzi, con tutte le conseguenze di cui all'art.19.
L'autorizzazione è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata.

In caso di trapasso dell'immobile gli eredi, cessionari o aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al comune che accertatone la validità e la legittimità, provvederà a rilasciare una nuova licenza in sostituzione dell'altra che verrà dichiarata esplicitamente decaduta.

Art.18 - Durata decadenza rinnovo e revoca della licenza edilizia

La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno, e si intende decaduta quando ad un anno dal rilascio le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni.

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

L'entrata in vigore di nuove leggi e previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La licenza edilizia deve intendersi automaticamente revocata nei seguenti casi:

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 data nei termini la prescritta comunicazione al Comune;

1- l'impostazione urbanistica del progetto nel quadro generale degli strumenti urbanistici vigenti, con la dimostrazione del rispetto dei limiti, dei rapporti e dei vincoli stabiliti dagli Strumenti Urbanistici stessi.

2- La dimostrazione della rispondenza del progetto alle prescrizioni urbanistiche di Legge vigenti (Standards urbanistici ecc.) nell'ambito o fuori della Lottizzazione progettata.

3- I dati tecnici con particolare riferimento di sistemi costruttivi, alle prescrizioni antisismiche, all'assetto del terreno ed agli impianti tecnologici.

4- Le soluzioni architettoniche progettate con particolare riferimento di materiali di finitura, alle coperture ed ai rispettivi colori.
Grafici illustrativi delle soluzioni architettoniche potranno essere allegati, a cura dei Richiedenti o a richiesta della Amministrazione Comunale, per una miglior lettura e definizione del progetto.

5- Le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi a miglior chiarimento delle planimetrie di cui ai punti d), e), con precisazione:
- dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale, dai confini interni, da altri fabbricati;
- delle altezze massime; dei particolari obblighi di esecuzione, da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazione esterna e simili e di quante altre misure particolari si intendano adottare.

g)- Il testo della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i Proprietari, nel modo e nelle forme di cui all'art.23

La convenzione di cui sopra dovrà essere trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari entro 30 gg. dalla data del rilascio della Autorizzazione del Sindaco.
L'Amministrazione Comunale, in caso di mancata diligenza da parte dei Richiedenti, potrà sostituirsi ad essi provvedendo a far registrare la Convenzione e ripetendone le spese ai Richiedenti, se necessario con ruolo Esattoriale.

L'autorizzazione del Sindaco avrà validità dal giorno della registrazione della Convenzione e da tale data decorreranno i termini previsti dalla Convenzione e da tale data decorreranno i termini previsti dalla Convenzione stessa.

Art.23 - Convenzione per le lottizzazioni

L'autorizzazione Comunale è subordinata alla stipula di una Convenzione da trascriversi a cura del proprietario che preveda:

1.- La cessione 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, e di cui al punto 6 della Circolare 3210 del 28.10.1967 del Ministero LL.PP., nonchè 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 Proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alle lottizzazioni o 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.- Congrue garanzie finanziarie, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di Legge già esposti.

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

Sono fatte salve le autorizzazioni per lottizzazioni rilasciate sulla bse di deliberazione del Consiglio Comunale, approvate nei modi e forme di Legge, aventi data anteriore al 2/12/1966.

Le autorizzazioni rilasciate dopo il 2.12.1966 e prima dell'entrata in vigore della Legge 6 Agosto 1967, n.765 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.

Art.24 - Obblighi dei Proprietari e della Amministrazione Comunale da precisarsi nella Convenzione per le lottizzazioni.

Nella convenzione da stipulare, nei modi e nelle forme già viste, per la validità dell'autorizzazione ad un progetto di lottizzazione, oltre quanto già espresso ai precedenti artt.22 e 23, dovrà risultare:

- per le eventuali starde private di lottizzazione l'obbligo di costruzione e di manutenzione, anche per quanto riguarda la nettezza.
  Qualora una parte delle opere (strade, fognature ecc.) passino in proprietà comunale, che ne curerà allora la manutenzione, i termini, anche economici, della convenzione, dovranno risultare dall'atto.

- Il modo e la qualità con cui si deve provvedere agli allacciamenti alle reti dei servizi pubblici (acqua, energia elettrica, telefoni, ecc.) ed alla costruzione delle strade, delle tombinature stradali e delle fognature (con impianti di depurazione, ove questi ultimi si reputino necessari da parte della Amministrazione Comunale) nonchè degli altri impianti e servizi previsti, il tutto secondo le prescrizioni degli Uffici competenti.
  Per ogni categoria di tali lavori sarà precisata che 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 opere sia per quelle di competenza del Proprietario che per quelle assunte dal Comune.

Sezione Amministrativa Regionale
Assessorato Urbanistica

- Per quanto riguarda la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria di cui il primo comma, n.1, dell'art.23, il Comune in luogo di essa potrà convenire con il privato il pagamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse e questo soltanto in tutti i casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti, come ad esempio nella ipotesi in cui il privato sia tenuto a realizzare una parte soltanto delle opere.

  Così pure potrà convenirsi che, in luogo della cessione parziale di aree per singole opere, vengano cedute integralmente-sempre per la quota corrispondente - le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

- Nel caso che l'area lottizzata non contenga secondo gli Strumenti Urbanistici vigenti, tutte le aree di interesse pubblico previste (Standards) perchè esse sono concentrate o comunque localizzate in zona finitima, il Proprietario dovrà assumere l'onere corrispondente alla spesa necessaria alla Amministrazione Comunale per renderle disponibili (acquisto o esproprio) all'entità della popolazione futura della lottizzazione.

- Nel caso invece che nella lottizzazione siano comprese aree di interesse collettivo (Standards) esuberanti, rispetto alle prescrizioni vigenti, per la lottizzazione stessa, ma destinate al servizio di zone finitime, il Proprietario dovrà cedere le intere superfici relative all'Amministrazione Comunale, ed il contro valore delle parti esuberanti i propri oneri per norme di Strumento Urbanistico, gli verrà scomputato dagli altri oneri finanziari cui deve sottostare.

- Nel caso di inadempienza del Proprietario agli obblighi assunti con detto Atto, sarà precisato che l'Amministrazione Comunale, previa diffida all'interessato, avrà facoltà di eseguire di Ufficio, in tutto od in parte, le opere di cui sopra, non eseguite dal titolare o dei suoi aventi causa, con l'aumento di una quota, non superiore al 15% dell'importo delle opere, a titolo di rimborso spese di ìrogetto e generali; tali somme saranno recuperate a mezzo ruolo da dare in riscossione all'Esattore Comunale secondo la procedura delle imposte e tasse.

Se entro i termini come sopra precisati non saranno state eseguite le opere prescritte, ove l'Amministrazione Comunale non decida di sostituirsi al Concessionario, secondo quando espresso al comma precedente, l'autorizzazione si intenderà decaduta in tutto o per la parte non ancora realizzata.

- Nel caso di ritardo da parte dell'Amministrazione Comunale, nell'eseguire quelle opere o infrastrutture o servizi, di cui si fosse assunto l'impegno, i termini di validità della autorizzazione nonchè quelli delle eventuali scadenze intermedie, si riterranno prorogati per un periodo uguale al ritardo stesso.

Art.25 - Esame della domanda e rilascio della Autorizzazione

Sulla domanda di lottizzazione dovrà esprimere parere la Commissione Edilizia, circa la conformità della progettazione formulata alle norme del presente regolamento ed alla prescrizione degli strumenti Urbanistici vigenti.

Il Consiglio Comunale decide entro 60 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

La deliberazione del Consiglio Comunale, dato atto della rispondenza del progetto delle surrichiamate norme, lo approverà insieme alla convenzione e dichiarerà accolta l'istanza, ove non sussistano tutti i presupposti richiesti, o per qualsiasi altro giusto motivo, il Consiglio Comunale dichiarerà di respingere l'istanza, dando atto delle risultanti carenze.

Il provvedimento sull'istanza presentata, positivo o negativo, sarà notificato ai proprietari richiedenti, non appena divenuto esecutivo a norma di legge.

Degli stessi provvedimenti si darà notizia all'Albo Pretorio con le stesse modalità previste per le licenze edilizie.

Il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione avverrà dopo intervenuta l'approvazione della deliberazione da parte dell'organo tutorio e l'avvenuto rilascio del prescritto nulla osta dell'autorità regionale competente -sentita la sezione urbanistica regionale nonchè la competente Soprintendenza- e alla trascrizione della convenzione.

La Convenzione di cui sopra dovrà essere trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari entro 30 gg. dalla data del rilascio dell'autorizzazione del Sindaco.

L'Amministrazione Comunale, in caso di mancata diligenza da parte dei richiedenti, potrà sostituirsi ad essi provvedendo a far registrare la Convenzione e ripetendone le spese ai richiedenti, se necessario con ruolo esattoriale.

L'autorizzazione del Sindaco avrà validità dal giorno della registrazione della Convenzione e da tale data decorreranno i termini precisati della Convenzione stessa.

Art.26 - Lottizzazione obbligatoria

Il Sindaco, sulla base dello Strumento Urbanistico vigente, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree frabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un piano di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione presentato dai proprietari sarà approvato con la procedura di cui al precedente art.25.

L'eventuale progetto redatto d'ufficio è deliberato dal Consiglio Comunale e sottoposto all'approvazione tutoria ed al nulla osta dell'autorità regionale competente. Dopo di che viene notificato ai proprietari con invito a dichiarare entro trenta giorni l'accettazione di esso; in caso di mancata accettazione, ove l'Amministrazione non ritenga di variare il progetto in conformità alle richieste dei proprietari, procede, a norma di legge, alla espropriazione delle aree.

Art.27 - Cambiamenti di destinazione d'uso

Cambiamenti di destinazione d'uso, potranno essere autorizzati dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio dagli Strumenti Urbanistici vigenti.

Nel caso in cui i cambiamenti di destinazione d'uso interessino attività commerciali, si dovrà tener conto del piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita previsto dalla Legge sulla disciplina del Commercio 11.6.1971,n.426, e comunque sentire il parere della Commissione prevista dalla stessa Legge.

Il Proprietario dovrà presentare domanda, in bollo competente accompagnata dai seguenti allegati in triplice copia:

1- Grafici, nel numero e nella scala necessari per illustrare chiaramente la destinazione d'uso e le eventuali modificazioni strutturali o architettoniche.

2- Una relazione illustrante le ragioni e i modi della modifica richiesta, nonchè la rispondenza della stessa alle prescrizioni degli Strumenti Urbanistici e delle altre Leggi o Regolamenti vigenti.

Art.28 - Depositi su aree scoperte

I depositi su aree scoperte potranno essere autorizzati dal Sindaco, sentita la Commissione edilizia, con la prescrizione delle norme necessarie a garantire l'estetica, la recinzione, le condizioni igieniche del deposito e il modo di evitare danni o molestie alla collettività o a terzi in genere.

La domanda in bollo competente per ottenere l'autorizzazione a un deposito dovrà essere corredata dai seguenti allegati in triplice copia:

1.- Assenso del Proprietario quando esso sia diverso dal Richiedente.

2.- Grafici necessari a illustrare il progetto di deposito, firmato da tecnico competente.

3.- Relazione illustrante i modi di realizzazione del deposito in relazione all'estetica, alla sicurezza ed al disturbo verso la collettività oiterzi in genere, nonchè la rispondenza a eventuali prescrizioni speciali di Legge e di Regolamento.

Art.29 - Occupazione di suolo pubblico

Per le occupazioni del suolo pubblico vanno rispettate le norme del Regolamento di polizia municipale, le norme del codice della strada, ferme le disposizioni particolari contenute nel presente Regolamento.

Per la occupazione di suolo pubblico l'interessato potrà presentare domanda, in bollo competente, accompagnata da breve relazione e da un grafico anche sommario

Il Sindaco potrà rilasciare l'autorizzazione, sentito l'Ufficio Tecnico e il Comando della Vigilanza Urbana nonchè, se lo ritiene opportuno la Commissione Edilizia, imponendo il pagamento del canone relativo, e le normali tasse di occupazione previste dal testo unico per la finanza locale, oltre ad un eventuale deposito cauzionale, se si ha luogo a temere manomissioni del suolo pubblico, che ne richiedano la rimessa in ripristino.

L'Amministrazione Comunale si riserva di adottare apposito "Regolamento" che stabilisca sia la normativa delle occupazioni temporanee di suolo pubblico (cantieri, spazi per fiere e mercati, chioschi, ecc.) che i canoni relativi nonchè le tasse per le occupazioni permanenti (balconi aperti o chiusi (bowindows), pensiline e altri sporti su suolo pubblico).

Art.30 - Insegne e affissi pubblicitari stabili

Per la posa in opera di insegne ed altri affissi pubblicitari stabili l'interessato potrà chiedere l'autorizzazione al Sindaco presentando domanda in bollo competente, controfirmata dal Proprietario dell'immobile cui devono essere applicate e accompagnata da un grafico, anche sommario, in triplice copia con l'indicazione dei materiali, colori, eventuale illuminazione ecc.

Il Sindaco potrà rilasciare l'autorizzazione sentita la Commissione Edilizia e nel rispetto delle norme previste dall'art.78 del presente regolamento.

CAPITOLO 5° : ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art.31 - Cautele cpntro danni e molestie

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano nuove costruzioni o siano riparazioni o demolizioni di fabbricati già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ad attenuare, quanto 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

Sezione Urbanistica Regionale
Assessorato Urbanistica

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 l'esecuzione dei lavori, e dovranno pure essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare pericoli e molestie agli occupanti dello stabile.

Art.32 - Cautele per la tutela di avanzi archeologici storici ed artistici

Se nel restaurare o nel demolire un edificio qualsiasi durante scavi o in qualsiasi altro modo si venga a scoprire qualche monumento o avanzo che abbia pregio archeologico, artistico o storico, si devono osservare gli obblighi prescritti dalle Leggi dello Stato e in particolare dell'art.48 della Legge 1 giugno 1939 n.1089 (e sue eventuali modifiche o integrazioni), avvisare immediatamente il Sindaco e le altre Autorità competenti che ordineranno i provvedimenti necessari al caso.

Art.33 - Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori deve essere preventivamente comunicato all'Ufficio Tecnico Comunale e contemporaneamente dovrà essere notificato il nome del Costruttore, qualora non fosse stato designato all'atto della presentazione della richiesta ed eventualmente anche dell'Assistente o Direttore del cantiere.

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 dall'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio della costruzione, precisando tali prescrizioni 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 prescritto.

Per i nuovi fabbricati ed ampliamenti di fabbricati esistenti, appena le opere abbiano raggiunto il livello del piano stradale, il Proprietario

dovrà darne comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale per eventuali accertamenti.

Art.34 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle Leggi vigenti e dal Regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'Autorizzazione a costruire, nonchè ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la Licenza, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei Suoi Funzionari ed Agenti.

A tale scopo la Licenza e i disegni recanti l'approvazione dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti Funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità d'interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario vorrà darne avviso entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito l'Ufficio 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 e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo in conformità a quanto dispone l'art.32 della Legge Urbanistica 17 Agosto I972 n.1150.

Art.35 - Cantieri

Chiunque intenda far costruire, ricostruire, demolire un fabbricato od un muro di cinta, dell'altezza di oltre 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 stessa, con assito o altra recinzione piena, di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a metri 2,50, previo ottenimento della relativa autorizzazione, ove prescritta ed il pagamento della tassa ammessa.

I serramenti delle aperture d'ingresso in tali recinti debbono aprirsi verso l'interno , essere

muniti di serrature o di catenacci ed essere mantenuti chiusi nelle ore di sospensione dei lavori.

Tutti i materiali e gli arnesi da costruzione devono essere dispositi nell'interno del recinto.

Nei cantieri, dove di eseguono nuove costruzioni o grandi restauri ed in genere ovunque si intraprendono opere edilizie importanti, deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

a) Nome e cognome del proprietario o indicazione della Ditta dalla 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 dell'opera e quello dell'assistente se esiste.

d) Estremi dell'autorizzazione comunale (n. e data della licenza edilizia).

e) Estremi dell'autorizzazione del Genio Civile (n. e data dell'approvazione).

Art.36 - 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 dell'assito si appongono i soli segnali luminosi in cui al seguente articolo.

b) quando si tratti di tinteggiare dei prospetti, di brevi opere di restauro esterne, di ripulitura dei tetti, quando alla costruzione dell'assito ostino ragioni di pubblico transito.
In tali casi debbono collocarsi sulla via sottostante due o più segnali che avvertano i passanti del pericolo.

Art.37 - Segnalazioni luminose

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

Assessorato Urbanistica Regionale

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

Art.38 - 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 di materiali.

Quando non è possibile o non è permessa la recinzione del cantiere, il primo ponte di servizio verso il pubblico passaggio non può essere costruito ad una altezza minore di metri tre misurata dal suolo al punto più basso della armatura del ponte e di metri quattro se trattasi di ponti a sbalzo; dovrà essere comunque adottata ogni maggiore cautela e 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 traversoni devono essere solidamente ancorati nella muratura e collegati con i ponti di servizio.

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

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, ove 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 seguite le prescrizioni dell'E.N.P.I.

Art.39 - 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 del terreno e conseguente danno ai fabbricati vicini, nonchè eccessivo sollevamento di polvere.

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

Art.40 - Opere di sterro

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

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

Art.41 - Interruzione 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 provvederà per l'esecuzione d'Ufficio ai termini dell'art.55 del Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale e dell'art.67 della Legge sui Lavori Pubblici, 20 marzo 1865,n.2248.
Trascorso un mese da tale data di interruzione dei lavori, deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico, con materiali, ponti e puntellature.

Art.42 - Rimozione degli steccati

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

Art.43 - Canali e Fontane Pubbliche

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

Art.44 - 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 all'articolo 29 del presente Regolamento nonchè dall'eventuale Regolamento speciale per la occupazione di 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: queste non potranno comunque mai essere ubicate lungo torrenti e zone costiere e dovranno in ogni caso essere ben schermate e nascoste alla vista; inoltre quando interessassero zone tutelate ai sensi dêlla legge 29.6.1939,n.1497, dovranno essere autorizzate dalla competente Soprintendenza ai Monumenti.

Art.45 - Costruzione ed occupazione parziale dei fabbricati

Qualora si voglia dare corso all'esecuzione di una parte delle opere per la quale si è ottenuta l'autorizzazione, senza che di ciò sia fatto cenno nella denuncia, è obbligo richiedere una preventiva speciale autorizzazione.

Tale autorizzazione, come il permesso per l'abilità ed occupazione parziale di opere regolarmente autorizzate, potranno essere concesse sotto l'os-

del Provveditorato alle OO.PP., ordinare la demolizione delle opere eseguite, a spese del contravventore, senza pregiudizio delle sanzioni penali di cui alla parte IV del presente Regolamento.

PARTE SECONDA: COORDINAMENTO CON LA DISCIPLINA URBANISTICA

CAPITOLO 1°: QUANTITA' E MISURE EDILIZIE INTERESSANTI ANCHE LE DISPOSIZIONI URBANISTICHE

Art.50 - Utilizzazione delle aree

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione, è quella ammessa dagli Strumenti Urbanistici vigenti, generali (Programma di Fabbricazione o Piano Regolatore Generale) e particolari (Lottizzazioni convenzionale, Piani particolareggiati o Piano di zona).

Tale utilizzazione, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è quella precisata dalle Norme di Attuazione degli Strumenti Urbanistici, nonchè dai relativi Indici, Parametri e prescrizioni speciali.

✳ Art.51 - Dimensioni e misure edilizie ed igienico edilizie

a) Altezza del fabbricato

1.- se il fabbricato sorge in fregio a una strada si intende tale altezza verticale della quota più bassa del marciapiede, o del colmo stradale in mancanza di marciapiede, alla quota più alta fra quella di gronda e quella dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.
Nel caso di attico o parapetto sovrastante, esso potrà essere trascurato, se non più alto di m.1,00.
Qualora l'area su cui sorge l'edificio sia più bassa di quella stradale, l'altezza si misura dalla più bassa delle quote fra quelle prima indicate, nonchè il piano di calpestio del piano abitabile.

Se l'edificio è a piani sfalsati, si potrà tener conto dell'altezza delle singole parti, come sopra valutate.
Se l'edificio comprende parti arretrate, il computo delle altezze andrà ripetuto in corrispondenza di ogni singolo arretramento.
Le altezze dei volumi tecnici non saranno considerate purchè i volumi stessi non si estendano in superficie oltre il 10% del fronte relativo.

2.- Se la strada, la piazza o il terreno sono in pendenza o presentano andamento accidentato, l'altezza dell'edificio sarà calcolata come media ponderale delle singole altezze misurate come definito al precedente punto 1.-, se prospettante su strada o piazza; misurate dal piano del terreno naturale originario (senza manomissioni o riporti di terra).

3.- Se il fabbricato sorge arretrato da strade pubbliche o private la sua altezza, per ogni singola fronte, andrà misurata dal piano di spiccato, ossia dalla quota più bassa del marciapiede relativo al fronte stesso; sarà valutata dalla quota del marciapiede stradale ai soli fini dei rapporti con le larghezze stradali.

4.- L'altezza di un fabbricato, ai fini della valutazione delle distanze regolamentari fra due fabbricati, va conteggiata, sempre secondo i criteri di cui al punto 1.-, dalla quota di spiccato più bassa delle facciate che si fronteggiano.

b) Larghezze stradali

1.- per larghezza stradale, nei centri abitati si conteggerà quella, esistente (o di progetto se è prevista una modifica alla esistente) e indicata dagli Strumenti Urbanistici vigenti.
La larghezza stradale, in corrispondenza di una fronte costruita, recinta o delimitata, si conteggerà come media delle larghezze misurate ai due estremi.

2.- Fuori dei centri abitati o delle zone urbanizzate, le larghezze stradali andranno con

UNI A 4 (210 x 297)

teggiate secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale 1.4.1968.

c) Distanze dei fabbricati

Le distanze dei fabbricati, dalle strade, dai confini di proprietà (a meno di specifiche convenzioni ammesse dall'Autorità Comunale), da altri fabbricati, dovranno rispondere alle prescrizioni degli Strumenti Urbanistici vigenti nonchè, ovviamente, a quelle delle Leggi e Regolamenti, generali e speciali.
Le distanze di cui sopra saranno misurate dalla superficie principali delle singole fronti ed è la lunghezza del più breve tra i segmenti orizzontali le cui estremità siano costituite da punti appartenenti rispettivamente ai due edifici o alle due parti di edificio tra cui la distanza è misurata.

1.- Non si terrà conto delle sporgenze dei balconi aperti o chiusi (bowindows) purchè:
   - la media delle somme della lunghezza per piano dei balconi aperti sia non superiore al 50% della lunghezza delle fronti.
   - la superficie dei balconi chiusi (Bowindows) sia non superiore al 25% della superficie della fronte relativa.

2.- non si terrà conto della sporgenza di gronde e cornicioni di cui si veda anche all'art.74.

3.- ai fini delle distanze, gli ostacoli naturali o artificiali (pendii e scoscendimenti del terreno, pareti rocciose, muri di sostegno ecc.) saranno assimilati a fronti di edifici.

d) Superficie coperta di un edificio

E' l'area di base del solido costituito dall'edificio proiettata su un piano orizzontale.
Si considerano a tutti gli effetti interne al perimetro della base dell'edificio anche le proiezioni sul piano orizzontale di eventuali parti dell'edificio che siano costruite in oggetto o comunque sollevate dal terreno.

e) Volume di un edificio
(ai fini del computo delle volumetrie costruite o costruibili)

V (mc)

spazi pubblici o riservati ad attività collettive (aree di interesse comune) a verde pubblico o a parcheggi, come richiesto dagli "Standards Urbanistici", (ma comprensivo dei parcheggi di cui all'art.18 della Legge 6 agosto 1967, n.765) facenti parte di un'area territoriale omogenea.

g) Area territoriale

A_t (mq)

Si intende come area territoriale quell'area comprensiva delle aree fondiarie (A_f), delle aree stradali di quartiere (A_s) e degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive (aree di interesse comune), a verde pubblico o a parcheggi (A_q), ma non delle aree stradali della grande viabilità o di quella urbana principale e delle relative fasce di protezione (non aedificandi).

h) Indice di fabbricabilità fondiaria

I_f (mc/mq)

Si intende come Indice di fabbricabilità fondiaria il rapporto fra la volumetria costruibile e l'area fondiaria relativa

$$I_f = \frac{V}{A_f}$$

i) Indice di fabbricabilità territoriale

I_t (mc/mq)

Si intende come indice di fabbricabilità territoriale il rapporto fra la volumetria costruibile relativa alla destinazione di zona (con esclusione cioè delle volumetrie relative alla attrezzatura degli spazi di interesse pubblico come definiti dagli "Standards urbanistici") e l'area territoriale.

$$I_t = \frac{V}{A_t}$$

nerale che a quello della protezione antincendi.

La larghezza delle strade sarà quella indicata dagli Strumenti Urbanistici vigenti e sarà misurata secondo quanto indicato all'art.51, lettera b), punti 1) e 2).

Nel territorio del Comune le strade provinciali e Statali dovranno avere la larghezza non inferiore a quelle previste dagli Strumenti Urbanistici vigenti e comunque tali larghezze non potranno essere inferiori a m.10,00 se in territorio pianeggiante ed a m.8,00 se in territorio collinare o montuoso (larghezze definite come all'art.6 della Legge 25.II.1962,n.1684).

Le strade comunali, quelle consorziali e quelle private aperte al pubblico passo dovranno avere una larghezza del nastro percorribile dai veicoli (al netto) cioè da marciapiede, banchine, ecc.) non inferiore a m.6,00.

Sono escluse dalla soprariportata normativa le strade riservate al traffico di sole biciclette o ciclomotori e quelle pedonali.

Le strade private, al servizio esclusivo di uno o più edifici, potranno essere a senso unico, con larghezza del nastro veicolare non inferiore a m.3,50, quando sia assicurato sbocco diverso dall'ingresso su pubblica via o un sistema anulare.

Le zone verdi di rispetto stradale, se di proprietà privata, potranno essere recintate dall'interessato: la recinzione, verso strada non potrà avere struttura piena (zoccolo) più alta di m.0,80 e con la sovrastante struttura trasparente (cancellata, rete metallica, ecc.) non dovrà superare l'altezza complessiva di m.3,00.

Qualunque opera, stradale o vicina alle strade, necessitante Autorizzazione o Licenza Edilizia, dovrà rispettare le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti Urbanistici vigenti e gli allineamenti che saranno forniti dal Comune, come previsti all'art.32 comma 3° del presente Regolamento.

Art.54 - 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, anche quanto la strada privata sia prevista da uno Strumento Urbanistico vigente, dovranno presentare per l'approvazione il relativo progetto esecutivo e firma di un Tecnico autorizzato, consistente in una planimetria della località (sufficientemente estesa onde riconoscerne la precisa dislocazione nel territorio) in scala 1:2.000 od 1:1.000; in un rilievo quotato dell'area interessata, e nei necessari disegni di progetto in scala maggiore, con tracciato, profili e sezioni, nonchè particolari (ove ritenuti necessari a giudizio del Comune) dai quali risultino chiaramente le caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'opera (opere d'arte, corpo stradale, manto stradale, tombinatura, eventuale illuminazione ecc.) e il suo rapporto con la situazione in atto.

L'Autorizzazione comunale è subordinata all'assunzione da parte dei Proprietari dell'obbligo di una perfetta manutenzione di dette strade e dei relativi servizi tecnologici.

Le caratteristiche tecniche di esecuzione di dette strade saranno prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La sezione viabile di dette strade dovrà rispondere alle prescrizioni dell'art.53 del presente Regolamento.

Il Sindaco, prima del rilascio delle Autorizzazioni, di cui al presente articolo, potrà sentire il parere della Commissione edilizia.

Edifici ed altre opere prospiciente su dette strade dovranno rispettare le prescrizioni dettate dagli Strumenti Urbanistici vigenti.

Art.55 - 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 della 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 vincolate dalla Soprintendenza a norma di Legge, o che risultino segnate nelle planimetrie degli Strumenti Urbanistici vigenti come edifici di interesse storico.

Regione Siciliana Assessorato Urbanistica Sezione Regionale

Art.56 - Porticati di uso pubblico

La manutenzione e riparazione della pavimentazione dei porticati di uso pubblico e la mnutenzione e l'onere di consumo di energia elettrica per la loro illuminazione spettano al Comune, a meno di speciali obblighi contrattuali che pongano dette spese a carico dei Proprietari.

L'Autorità comunale si riserva di stabilire le modalità costruttive per i solai ed i soffitti dei porticati, il tipo di illuminazione e degli apparecchi relativi nonchè la scelta dei materiali per la pavimentazione e il rivestimento delle pareti, colonne e pilastri.

Il volume lordo, vuoto per pieno, di tali porticati non sarà computato ai fini della densità edilizia prevista dagli Strumenti Urbanistici vigenti.

Art.57 - 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 di esposizione. Sulle condizioni di aereazione ed illuminazione di questa dovrà pronunciarsi la Commissione Edilizia. Queste gallerie saranno considerate proprietà privata a tutti gli effetti ed il loro volume sarà computato ai fini della densità edilizia.
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 interes

sati e la loro realizzazione è soggetta a tutte le disposizioni sopra imposte per i porticati di uso pubblico, compreso quelle relative alla non incidenza nel computo della densità edilizia.

Gallerie di questo tipo potranno attuarsi anche per iniziativa comunale, previ gli opportuni accordi con la proprietà privata interessata e sempre seguendo le disposizioni ed i criteri predetti.

Art.58 - Cortili

I cortili chiusi esistenti e quelli di nuova progettazione, nelle zone in cui gli Strumenti Urbanistici vigenti ne consentissero la creazione, dovranno rispondere alle caratteristiche di cui all'art.52, lettere a) e b) e dovranno inoltre avere il suolo sistemato in modo da garantire un facile e rapido deflusso delle acque meteoriche ed essere dotati di un marciapiede impermeabile, di larghezza non inferiore a m.0,80 lungo tutte le loro pareti.

Art.59 - Cavedi o chiostrine

La costruzione di cavedi o chiostrine è vietata sia nelle nuove costruzioni che nella riforma di quella preesistente.

Su conforme parere della Commissione Edilizia potranno essere autorizzati, con le caratteristiche di cui all'art.52, lettera d) del presente Regolamento, unicamente nella riforma di stabili preesistenti in cattive condizioni igieniche e non altrimenti risanabili.

Il suolo del cavedio o chiostrina deve essere dotato di pavimentazione impermeabile e ne deve essere garantito rapido e sicuro scarico delle acque meteoriche.

Deve essere garantito facile accesso al cavedio o chiostrina per permetterne regolare pulizia e manutenzione.

Art.60 - Costruzioni accessorie

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà autorizzare la costruzione di modeste opere accessorie e complementari a fabbricati esistenti, anche se non perfettamente regolamentari, quando ciò sia imposto o suggerito da precise esigenze igieniche e di decoro edile.

Dovrà sempre essere sentita la Sezione Urbanistica Regionale e, se trattasi di edifici prossimi a monumenti vincolati e notificati o comunque in zona sottoposta a controllo della Soprintendenza ai Monumenti, la Soprintendenza stessa.

Art.61 - Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura stabilita dalle Norme di attuazione degli Strumenti Urbanistici e comunque mai inferiore ad un metro quadrato ogni 20 metri cubi di costruzione.

Nella dizione "nuove costruzioni" sono comprese le ricostruzioni integrali.

Nel caso di ricostruzione parziale, ampliamento, sopraelevazione o modifica con aumento della volumetria, gli spazi per parcheggi dovranno soddisfare in modo regolamentare le nuove volumetrie e almeno in modo parziale, nel limite delle possibilità Tecniche, ma giudicati sufficiente a esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale, nel caso di riforme, modifiche o ammodernamenti di fabbricati preesistenti senza incremento, o anche diminuzione della volumetria, si dovrà soddisfare, nel limite del possibile, la prescrizione sugli spazi di parcheggio.

Spazi per parcheggi devono intendersi gli 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 ed anche in aree che non formino parte del lotto ma ne siano prossime purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di Atto da trascriversi nei Registri Immobiliari a cura del Proprietario, con la partecipazione del Comune.

La cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi è quella indicata dagli Strumenti Urbanistici vigenti ai fini e secondo le densità edilizie ammesse.

Gli spazi per parcheggi dovranno essere congruamente aumentati nel caso di edificio soggetti a forte afflusso di persone e di veicoli (quali sedi di bancarie ed amministrative, sale di spettacolo, attrezzature sportive, ristoranti ed 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.

Nel caso di edifici o impianti di cui l'uso normale non sia previsto contemporaneamente, lo stesso parcheggio potrà soddisfare, in tutto o in oarte, ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale, le esigenze di più edifici o impianti.

Art.62 - Autorimesse private.

Salvo i pareri della Sezione Urbanistica Regionale e della competente Soprintendenza ai Monumenti ove richiesti, nelle aree libere circostanti i fabbricati, cortili, è ammessa la costruzione di autorimesse private ad uso esclusivo del fabbricato cui sono annesse, ed il loro volume è escluso dal computo del volume ammesso dalle norme degli Strumenti Urbanistici vigenti, quando rispondono ai seguenti requisiti:

Tipo A):
- Abbiano 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.2,60 sopra il piano utile del cortile.

- Siano ad una distanza di almeno m.6,00 dai fabbricati circostanti, quando l'altezza di gronda dell'autorimessa non superi l'altezza del davanzale dei locali abitabili più bassi prospicienti l'autorimessa stessa: 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'autorimessa può essere eretta sul confine senza impedire al vicino di costruire a distanza di m.6,00 dal confine stesso o in aderenza, salva l'osservanza delle distanze regolamentari degli altri fabbricati, o potrà essere appoggiata a muro divisorio pieno preesistente, di altezza non inferiore a quella della autorimessa.

- Non possono occupare più di 1/2 di ogni lato del perimetro del lotto e non possono avere sviluppo

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

Nel caso di edifici o impianti di cui l'uso normale non sia previsto contemporaneamente, lo stesso parcheggio potrà soddisfare, in tutto o in oarte, ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale, le esigenze di più edifici o impianti.

Art.62 - Autorimesse private.

Salvo i pareri della Sezione Urbanistica Regionale e della competente Soprintendenza ai Monumenti ove richiesti, nelle aree libere circostanti i fabbricati, cortili, è ammessa la costruzione di autorimesse private ad uso esclusivo del fabbricato cui sono annesse, ed il loro volume è escluso dal computo del volume ammesso dalle norme degli Strumenti Urbanistici vigenti, quando rispondono ai seguenti requisiti:

Tipo A):
- Abbiano 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.2,60 sopra il piano utile del cortile.

- Siano ad una distanza di almeno m.6,00 dai fabbricati circostanti, quando l'altezza di gronda dell'autorimessa non superi l'altezza del davanzale dei locali abitabili più bassi prospicienti l'autorimessa stessa: 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'autorimessa può essere eretta sul confine senza impedire al vicino di costruire a distanza di m.6,00 dal confine stesso o in aderenza, salva l'osservanza delle distanze regolamentari degli altri fabbricati, o potrà essere appoggiata a muro divisorio pieno preesistente, di altezza non inferiore a quella della autorimessa.

- Non possono occupare più di 1/2 di ogni lato del perimetro del lotto e non possono avere sviluppo

superiore a 1/5 dello sviluppo del perimetro del lotto, escludendo il lato verso strada.

Tipo B):
- Siano interrate o seminterrate, col piano di copertura a verde, a quota non superiore al piano di calpestio del locale abitabile più basso.

- Siano a copertura piana, coperta da uno strato di terra vegetale non inferiore a m.0,50 e sistemato a verde.

- Occupino al massimo 1/3 della area libera relativa al fabbricato cui sono annesse, e non più di 1/2 comprendendo le rampe di accesso.

- Per gli edifici preesistenti all'approvazione del presente Regolamento, le autorimesse private potranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale, qualora non superino la superficie come definita con le norme sopraspecificate.

Art.63 - Recinzioni

Le recinzioni verso strade pubbliche o private e anche lungo i condomini di proprietà, dovranno avere una parte muraria di altezza non maggiore di m.1,00, e sovrastante cancellata, trasparente e di altezza massima di m.2,00 (m.3,00 complessivi).

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

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

Per le opere di recinzione è necessario ottenere la Licenza Edilizia, o la prevista Autorizzazione, nel caso di recinzioni minori.

Art.64 - Prescrizioni edilizie particolari

Per gli stabilimenti industriali potranno essere imposti distacchi maggiori di quelli stabiliti dalle norme degli Strumenti Urbanistici vigenti 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 dispo-

sizioni speciali della Legge 20.6.1939, n.364, e caso per caso verranno prescritte norme speciali di distanze e altezze, sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

In ogni caso si dovranno rispettare gli altri limiti stabiliti nelle Norme Tecniche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici vigenti.

PARTE TERZA : DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPITOLO 1° : ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Art.65 - Decoro degli edifici

Le parti degli edifici prospettanti spazi pubblici o da essi visibili 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 o da essi visibili di edifici nuovi e di quelli esistenti, dipinti figurativi ed ornamenti nè procedere al restauro, senza aver ottenuto l'approvazione dei relativi progetti da parte delle Autorità Comunali.

Art.66 - Intonacature coloriture e rivestimenti degli edifici

Tutti i muri degli edifici sia nuovi che esistenti se non sono previsti in pietra naturale, in muratura di cotto paramano o rivestiti con materiali di rivestimento resistenti, dovranno essere almeno intonacati e tinteggiati.

Le facciate dovranno presentare un aspetto dignitoso e dovranno essere mantenute in decorose condizioni da parte dei Proprietari.

Tutti i prospetti propsicienti su vie pubbliche e su spazi aperti al pubblico, o da questi comunque visibili, debbono avere una zoccolatura di altezza non inferiore a m.0,50 e formata da pietra naturale o materiali di rivestimento che presentino caratteristiche di durezza e resistenza.

Il Sindaco potrà in qualunque momento ordinare le opere di manutenzione ritenute necessarie ai fini di decoro e dell'igiene da eseguirsi entro un congruo termine.

Art.67 - Sporgenze su spazi pubblici

Nei prospetti degli edifici fronteggianti spazi pubblici non sono ammessi elementi sporgenti più di 10 cm. dal filo strada fino all'altezza di m.2,50 dal piano del marciapiede.

I balconi aperti e le pensiline propsicienti spazi pubblici, devono avere il piano inferiore, comprese eventuali mensole ad un'altezza minima all'introdosso di m.4,00 dal piano marciapiede e una sporgenza al massimo di m.1,50 sugli spazi pubblici.

I balconi chiusi (bowindows) sono permessi, compatibilmente con le ragioni estetiche, igieniche e di viabilità- osservando per questi gli stessi vincoli di altezza di quelli scoperti e una sporgenza massima di m.1,20.

I bowindows debbono distare lateralmente dagli edifici confinanti almeno di m.1,50 ed avere uno sviluppo frontale complessivo non maggiore dei 2/5 dello sviluppo lineare della facciata.

Sono vietati sulle strade di larghezza inferiore a m.10,00.

Restano ferme le norme dettate dall'art.51, lettera c°, n.1.

L'Amministrazione Comunale potrà imporre minori sporti a pensiline e balconi aperti o chiusi, ed anche vietarli sulle strade di larghezza inferiore a m.10,00.

E' vietato il collocamento di tende sporgenti sul suolo pubblico senza apposita concessione dell'Autorità Comunale e l'eventuale pagamento di Tassa e Canone di cui all'art.29 del presente Regolamento.

Art.68 - Serramenti esterni

I serramenti di porte e finestre, dovranno aprirsi verso l'interno e non presentare, anche aperti, sporgenze verso gli spazi pubblici di cm.10 oltre la linea del muro salvo i motivi per pubblica sicurezza.

Sono altresì vietate gelosie, persiane, che si aprano all'esterno sul suolo pubblico o aperto al pubblico transito ad un'altezza inferiore a m.3,50 dal piano del marciapiede stradale o di m.4,00 se senza marciapiede.

Art.69 - Piani attici

Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli preesistenti oggetto di eventuale riforma edilizia, può essere autorizzata, sentita la Commissione Edilizia, la formazione di 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 o su quello dell'eventuale arretramento;
- Il loro completo volume deve essere incluso nella cubatura edificabile computata secondo la densità edilizia di zona.
- Devono essere comunque contenuti nelle altezze limite previste dalle norme di attuazione del piano Urbanistico vigente.
- 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 concepiti secondo elevati concetti architettonici 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.65 (Decoro degli edifici).

Art.70 - Aree private: recinzione e manutenzione, scolo delle acque dei giardini

Le aree residenziali, i giardini e le zone private interposte fra gli edifici, circostanti agli stessi o visibili dagli spazi pubblici, devono essere recintate secondo tipi da approvarsi dall'Amministrazione Comunale.

Devono altresì essere mantenute decorosamente e permettere il rapido scolo delle acque, con divieto di deposito di materiale.

Eventuali depositi dovranno essere autorizzati e regolamentati come previsti all'art.28 del presente Regolamento.

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

Art.71 - Marciapiedi

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

Si comprenderà nella spesa anche la riforma del piano viario per una zona larga 50 cm. adiancente al marciapiede.

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

Art.72 - Accesso carrai

Gli accessi carrai agli edifici o alle aree libere sia negli edifici di nuova costruzione che in quelli esistenti, sono subordinati ad autorizzazione del Sindaco sentita la Commissione Edilizia e il Comando della Vigilanza Urbana.

Essi dovranno, di massima, rispondere ai seguenti requisiti:

- Distare almeno m.7,50 dal più prossimo incrocio stradale.
- Distare almeno m.6,00 dal più prossimo accesso carraio.
- Essere non più larghi di m.6,00

Art.73 - Coperture

Sono vivamente raccomandate le coperture a falde inclinate mentre per la copertura piana si dovranno osservare comunque le norme dell'art.84 del presente Regolamento.

Le coperture a falde inclinate dovranno avere pendenze non superiori al 35%, con manto in tegole curve "coppi", o simili, con esclusione di manti in eternit e tegole "marsigliesi".

UNI A 4 (210 x 297)

I volumi degli impianti tecnici emergenti dai piani di calpestio delle terrazze praticabili dovranno essere realizzati con particolari accorgimenti in modo da essere inseriti nella composizione volumetrica nell'edificio.

Art.74 - Cornicioni

Fermo restando quanto espresso dall'art.51, lettera c), n.2, i cornicioni degli edifici dovranno essere di forma decorosa e di convenienti dimensioni ma non potranno comunque avere una sporgenza superiore ad 1/10 della larghezza stradale, con un massimo di m.0,40 lungo le strade di larghezza inferiore a m.5,00, e un massimo assoluto di m.1,00.

Art.75 - Gronde e convogliamento acque pluviali

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

I cornicioni in struttura muraria devono avere il frontalino in pietra naturale o artificiale di provata solidità o in terracotta od in altro materiale durevole ed essere muniti di canale di materiale impermeabile per lo scarico delle acque pluviali proporzionato 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 debbono sporgere dal muro prospiciente spazi pubblici almeno fino all'altezza di m.3,60 dal piano stradale. I tubi di discesa d'acqua, se collocati in nicchia aperta, dovranno essere di ghisa o di acciaio per l'altezza di almeno m.2,20 sopra il piano stradale o del marciapiede e collocati in modo da non formare aggetto. I tubi non devono essere a contatto con le pareti della rispettiva incassatura.

Nelle acque e nei tubi di scarico pluviali è vietato immettere acque lorde di lavatura domestica o provenienti da bagni.

Nel caso di rottura verso strada di un tubo di raccolta delle acque pluviali, il proprietario dovrà entro 24 ore porvi provvisorio riparo. La riparazione definitiva dovrà essere eseguita con la massima sollecitudine.

UNI A 4 (210 x 297)

Sezione Urbanistica Regionale
Assessorato Urbanistica
52

Art.76 - Canne da fumo, comignoli

E' vietato far esalare fumo o altri scarichi gassosi inferiormente al tetto e costruire canne fumarie nei muri esterni di un fabbricato o in quelli di confine con terzi.

E' vietato altresì costruire canne fumarie con tubi esterni ai muri prospicienti spazi pubblici o privati, salvo che non abbiano, a parere della Commissione Edilizia, valore estetico e siano realizzati in modo da assicurare l'impermeabilità ai fumi ed evitare condense e macchie.

I comignoli devono sporgere non meno di m.1,00 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 viciniori.

Essi dovranno essere possibilmente raggruppati, comunque risolti decorativamente in armonia col resto dell'edificio.

Art.77 - Intercapedini sotterranee

Lungo le facciate di edifici fronteggianti spazi pubblici, ove non ostino ragioni tecniche, potranno essere realizzate intercapedini sotterranee sia per l'aeroilluminazione dei locali seminterrati o interrati dell'edificio, che per la posa di condutture, cavi e altri impianti di pubblici servizi.

Tali opere, di iniziative privata o richieste dall'Ammibistrazione Comunale, saranno realizzate, secondo caratteristiche esecutive dettate dall'Ufficio Tecnico Comunale, a cura e spese dei Proprietari degli edifici: la loro manutenzione sarà onere dell'Amministrazione comunale.

Analoghe intercapedini potranno essere realizzate su aree private per edifici non fronteggianti pubblici spazi ed essere assoggettate a servitù per il passaggio dei pubblici servizi.

Art.78 - Iscrizioni, insegne e affissi pubblicitari

E' fatto obbligo di presentare all'Autorità Comunale il disegno e il testo con relativa domanda per la collocazione di iscrizioni, insegne e cartelli di qualunque tipo sulle facciate degli edifici prospettanti spazi pubblici o da essi visibili e di ottenere la relativa autorizzazione di cui all'art.30 del presente Regolamento.

Nei disegni dovrà essere fedelmente indicato il colore dell'insegna, tutti quegli elementi che possono essere necessari per illustrare la richiesta, e l'indicazione delle insegne e iscrizioni attigue esistenti.

Le scritte dovranno essere fedelmente indicate sui disegni.

Nelle costruzioni preesistenti è entrata in vigore del presente Regolamento, le insegne non dovranno alterare i partiti architettonici degli edifici o coprire decorazioni architettoniche, nè alterarne i volumi.

Nelle costruzioni realizzate posteriormente alla adozione del presente Regolamento, le iscrizioni e insegne dovranno essere limitate agli spazi all'uopo previsti e predisposti.

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

Per le insegne luminose è vietato l'uso dei colori rosso, verde e giallo ove possa dar luogo a confusione di segnaletica stradale.

Ai fini di tutelare le bellezze paesaggistiche, è vietato l'uso su tutto il territorio comunale della cartellonistica pubblicitaria stradale.

Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare che vengano apposte in punti di smistamento del traffico, gruppi di targhe e segnali indicatori, tutti di uguale formato e colore (su cui esprimerà indicazioni la Commissione Edilizia) che comunque non superino l'altezza di due metri dal piano stradale.

L'ammontare delle tasse sulle insegne sarà disposto con apposito provvedimento del Consiglio Comunale.

Art.79 - Numeri civici, tabelle stradali, servitù pubbliche speciali

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

L'apposizione di quanto sopra è fatta 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 il cantiere, per il servizio di pubbliche affissioni.

Per ragioni di pubblica utilità il Comune potrà applicare sui muri esterni degli edifici che prospettano su spazi pubblici: ganci, sostegni di cavi, mensole o paline per linee elettriche, bracci per lampade e illuminazione pubblica, avvisatori elettrici stradali, avvisatori di incendi, segnalazioni stradali, targhe toponomastiche e quant'altro previsto dalle leggi, dai regolamenti o richieste da ragioni di pubblica utilità.

Ai proprietari dei fabbricati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni saranno eseguite in modo da salvaguardare l'estetica dei fabbricati e da evitare danni di qualsiasi natura.

Art.80 - Opere in edifici aventi carattere artistico e storico

Per i fabbricati aventi carattere artistico e storico (quelli per i quali sia intervenuta notificazione di cui all'art.5 Legge 20.6.1909,n.364, o degli artt. 2,3 e 5 Legge 1.6.1939,n.1089, nonchè per quelli indicati come di notevole interesse da parte degli Strumenti Urbanistici vigenti), l'esecuzione dei lavori che comportino varianti sia all'interno che all'esterno, o aggiunte di altri elementi, è subordinata all'osservanza delle disposizioni di cui all'art.14 della Legge 29.6.1939 n.1497 e relativo regolamento 3.6.1940,n.1357.

L'autorizzazione per l'esecuzione delle opere suddette è subordinata all'approvazione da parte della Sovrintendenza ai Monumenti per la Calabria.

Analogamente dovrà procedersi nelle zone in cui sia prevista, da parte degli Strumenti Urbanistici vigenti, la tutela del carattere ambientale.

Art.81 - Rinvenimento di elementi di carattere archeologico

Il Proprietario dell'immobbile in cui vengono eseguiti 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 all'Autorità competente ed al Sindaco, a norma regol.Decr.30 gennaio 1933,n.363 e art.48 Legge 1.6.1939,n.1089, come già espresso all'art.32 del presente Regolamento.

CAPITOLO 2° : NORME IGIENICHE

Art.82 - Igiene del suolo e del sottosuolo: inquinamenti

Qualunque opera di costruzione sul corso di canali di acque superficiali o di sbarramento 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 possano 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 od 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 garantirne il deflusso (sentito in merito l'Ufficio Tecnico Comunale) 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 nei singoli casi prescriverà le opportune depurazioni coi metodi consigliati dalla tecnica moderna.

E' assolutamente vietato immettere nei corsi d'acqua sostanze chimiche inquinanti, residui solidi di ogni genere, sostanze luride, spazzature, ceneri, ecc.

Anche nelle zone rurali e boschive è vietata la costrusione all'aperto di depositi di materiali p polverosi (e pertanto tali da poter provocare inconvenienti sotto l'azione del vento).

Parimenti sono vietati i depositi all'aperto, se non schermati, 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 disordine nell'ambiente circostante.

Comunque i depositi di ogni tipo sono sottoposti al regime di autorizzazioni di cui agli artt.21 n.3, e 28.

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 quando tali materie nocive siano state rimosse per almeno la profondità di m.1,- dalla quota del piano del 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'invasione delle acque per il movimento dell'acqua sotterranea, si deve munire il terreno di sufficiente drenaggio, o provvedere diversamente in modo che l'acqua non entri nei locali sotterranei o terreni.

Art.83 - Protezione dall'umidità, 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 da isolamenti in genere per impedire l'ascesa dell'umidità.

Tutti i locali terreni e seminterrati, destinati a permanenza di persone, dovranno essere opportunaùente 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.

REGIONE ... Urbanistica Regionale ... Ossequio

Tutte le fronti degli edifici, a qualsiasi uso destinati, dovranno essere protette, per l'intero loro sviluppo da marciapiedi o altra pavimentazione impermeabile della larghezza minima di m.0,80 o comunque con pendenza o accorgimenti tali da evitare che le acque meteoriche investano le pareti stesse.

Art.84 - Isolamento delle coperture piane

Le coperture piane dei fabbricati devono o avere una sottostante camera d'aria ventilata, con aperture verso l'esterno, di altezza non inferiore a cm.45, o di altezza inferiore se munita di strati isolanti di equivalente efficacia.

Il manto di asfalto o le altre impermeabilizzazioni sulle coperture dovranno essere protette dal calore mediante pavimentazione o strato protettivo ritenuto efficiente dall'Autorità Comunale.

Art.85 - Impianti igienici e canalizzazioni interne

Nelle nuove costruzioni ogni alloggio (unità abitativa) dovrà essere munito di almeno un locale con bagno o 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 la emissione dei prodotti della combustione dello scaldabagno quando questo occorra.

In ogni fabbricato ad uso abitazione, anche preesistente, ogni alloggio deve essere dotato almeno di una latrina areata 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.

Nei fabbricati a destinazione commerciale, industriale, turistica e collettiva, il numero degli impianti igienici (bagni, doccie, latrine, ecc.) dovrà rispondere alle specifiche norme di Legge e di Regolamento ad essere giudicato sufficiente da parte dell'Amministrazione Comunale.

Ogni negozio dovrà essere dotato di almeno una latrina con antilatrina.

I grandi magazzini, grandi empori e simili dovranno essere dotati, oltre che dei servizi igienici

UNI A 4 (210 x 297)

per il personale, di servizi igienici, separati per uomini e donne, ad uso esclusivo del pubblico in numero proporzionato all'affluenza.

Per le costruzioni a carattere collettivo o speciale, nelle quali sia assicurata l'installazione e l'adeguata conduzione di efficienti impianti di ventilazione e nelle case di abitazione, limitatamente agli impianti supplettivi o quelli d'obbligo, potrà, ad insindacabile giudizio della Amministrazione, concedersi l'installazione di bagni e latrine a ventilazione artificiale.

Art.86 - Fognatura

Tutti i fabbricati dovranno avere un impianto di fognatura regolamentare e rispondente 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 suo perfetto funzionamento.

Le tubazioni per le acque nere e chiare a monte dei bacini depuratori dovranno essere in ghisa, o gres o plastica di riconosciuta durevolezza (con esclusione di tubazioni in cemento e fibrocemento) con raccordi in piombo agli apparecchi sanitari; potranno essere in materiale diverso (acciaio, lamiera zincata, rame, fibrocemento) le sole tubazioni fuori terra di convogliamento delle acque meteoriche. A valle dei bacini depuratori, le tubazioni dovranno essere in grès 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 oppure fossa settica o impianto di depurazione completo con assicurato scarico delle acque depurate.

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

E' vietata la posa di tubi di scarico di fognatura nei muri esterni degli edifici.

UNI A 4 (210 x 297)

E' vietata la posa di apparecchiature igieniche (vasi di gabinetto, lavabi, bagni, doccie e bidet) nei bowindows insistenti su suolo pubblico.

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

Potranno essere autorizzati pozzi perdenti nelle località dove l'altimetria e la natura del terreno lo consentano, a condizione che prima del pozzo perdente venga installata una adeguata fossa biologica, o altro efficiente impianto di depurazione.

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.87 - Raccolta di immondizie

Negli edifici è ammessa la costruzione di canne di caduta impermeabile, del tipo in calcestruzzo di cemento vibrato, con camerette di raccolta al piede, munite di tramoggia metallica. Le pareti delle camerette dovranno essere finite con intonaco impermeabile lisciato e così pure dovrà essere impermeabile il pavimento, suscettibili entrambi di lavaggio.

In ogni edificio i rifiuti e le immondizie, raccolti nel modo predetto, ovvero con altra modalità riconosciuta ammissibile dal Comune, dovranno, a cura degli abitanti, essere conferiti senza dispersione in appositi recipienti di materiale e tipo da approvarsi dall'Amministrazione Comunale, che dovranno normalmente essere collocati al pianterreno. Le materie saranno quindi trasportate, secondo le disposizioni dello speciale Regolamento Comunale, in quelle località di dispersione o di trattamento che saranno stabilite dal Comune, su parere dell'Ufficiale Sanitario, che non potranno mai essere ubicate lungo coste o torrenti e che comunque dovranno essere ben schermate e nascoste alla vista.

E' vietato depositare immondizie in altre località o stenderle sui terreni per fini di concimazione, come pure procedere alla loro combustione all'aperto, anche se in zone esterne dell'abitato.

Il Comune può stabilire una tassa per la raccolta e il trasporto dei rifiuti solidi urbani interni che sarà proporzionata ai metri quadrati di abitazione occupata.

Art.88 - 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; pertanto i locali abitabili potranno prospettare su cortili regolamentari, ma non su cavedi o chiostrine.

I locali abitabili con permanenza di persone dovranno avere una superficie minima in pianta di almeno 8,00 mq e con una larghezza minima di almeno m. 1,80.

Nelle zone residenziali l'altezza minima dei locali abitabili dovrà essere:

a) per il piano terra, minima netta di m.3,00 dal pavimento all'intradosso del soffitto

b) per i piani superiori, di m.2,80 minima netta con un'altezza da piano a piano, minima di m.3,10.

c) per i locali con soffitto inclinato o a volta verrà considerata l'altezza media, con un'altezza minima non inferiore a m.2,20.

Tutte le costruzioni a carattere prefabbricati, che saranno adibite ad uso residenziale temporaneo (villette turistiche ecc.) e la cui superficie coperta non sia superiore a 100 mq., potranno avere i locali con altezza netta da pavimento a soffitto non inferiore a m.2,40, per i soffitti piani, e se i soffitti sono inclinati l'altezza minima netta non può essere inferiore a m.2,10 e quella media a m.2,40.

Per i locali ad uso industriale possono essere stabilite maggiori altezze dall'Ispettorato del Lavoro o in funzione di norme di Legge o di Regolamento speciali.

REGIONE CALABRIA
Assessorato Urbanistica
Direzione Urbanistica Regionale

Per ogni locale abitabile il rapporto di illuminazione ed aereazione (aeroilluminazione) fra la superficie delle finestre e la superficie del locale non deve essere inferiore a 1/8 al Piano Terreno e a 1/10 ai Piani superiori.

La superficie delle finestre, a tale fine, si misura entro i telai fissi trascurando i telai mobili e le altre traverse: per le finestre-balcone o le finestre alla francese non si terrà conto del tratto compreso fra il pavimento e un'altezza di m.0,40.

La profondità netta dei locali non deve essere superiore al doppio della loro altezza: un lieve supero di tale profondità potrà essere ammesso su parere della Commissione Edilizia, quando sia congruamente migliorato il rapporto di aeroilluminazione.

Analogo aumento del rapporto di aeroilluminazione sarà richiesto ove le finestre si aprano su balconi o logge coperte aventi una profondità maggiore di m.1,00.

Per i fabbricati di nuova costruzione il piano terreno dei locali destinati ad uso abitazione deve essere sopraelevato di almeno 1,00 rispetto al piano di marciapiede se fronteggianti spazi pubblici ed essere comunque, anche se sorgenti su spazi privati, o cantinati o muniti di sottostante vespaio ventilato di altezza non inferiore a m.0,60.

Solo nel caso di abitazioni uni-bifamiliari potrà ammettersi il Piano terreno con pavimento a quota non inferiore a quelle di + m.0,10 rispetto a quella del marciapiede e sempre vi sia cantinato o vespaio regolamentare sottostante.

Negli edifici a piano terreno porticato (pilotis) il più basso dei piani abitabili sovrastanti (piano rialzato) sarà considerato, ai fini regolamentari del presente articolo, lettera b), come "piano superiore".

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

a) altezza minima di m.3,20.

b) superficie di porte, vetrine, finestre complessivamente non inferiori a 1/6 della superficie

UNI A 4 (210 x 297)

dei locali: la o le finestre (e si intendono per tali anche le parti apribili diverse dalle porte) di superficie non inferiore a mq.1,00 L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere maggior superficie di finestre per grandi locali.

c) disponibilità di almeno una latrina munita di antilatrina e lavabo, salvo quant'altro disposto all' art.85 del presente Regolamento.
Per edifici di carattere collettivo o speciale, olrre alle norme specifiche ed a quelle del presente Regolamento, dovranno osservarsi le norme particolari che la Civica Amministrazione potrà deliberare.

Art.89 - Soppalchi

Nei locali adibiti a negozi, depositi e magazzini anche di case preesistenti, gli impalcati a mezzaria saranno ammessi solo quando si verifichino le seguenti condizioni

1- il locale abbia un'altezza minima 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.90 - Piani seminterrati

I locali seminterrati destinati a cucina, depositi laboratori e simili devono avere:

a) altezza minima netta di m.2,80 di cui almeno 1,20 fuori terra;

b) essere dotati di sottostante cantinato o vespaio aerato di almeno m.0,60 di altezza;

c) rapporto di aeroilluminazione fra la superficie delle finestre e la superficie del locale come prima definito non inferiore ad 1/7;

d) la loro parete finestrata si affacci direttamente su spazi pubblici o privati regolamentari;

Sono vietate le camere da letto e gli altri locali di abitazione.

I locali seminterrati non abitabili (senza permanenza di persone) dovranno avere un'altezza netta non superiore a m.2,20.

I muri e i pavimenti di tali locali devono essere difesi dall'umidità del sottosuolo mediante uno

strato di asfalto o di altro materiale isolante data alla superficie dei muri di spiccato, al di sotto del piano del pavimento e mediante muri doppi od intercapedini ben fognate e ventilate.

Art.91 - Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti 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 destinazioni particolari per i locali da adibire agli impianti di autorimessa, riscaldamento, aria condizionata e simili.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei p piani interrati, la relativa dichiarazione di agibilità non può essere rilasciata se non è previsto e realizzato un sistema di sollevamento mediante pompe che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi incoveniente di carattere igienico.

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

Potranno ammettersi, su parere della Commissione Edilizia e se conformi alla previsione degli Strumenti Urbanistici vigenti, locali sotterranei destinati a pubblici spettacoli o riunioni, ristoranti, taverne e simili nonchè magazzini di vendita, quando oltre alla rispondenza alle norme di Legge o regolamentari specifiche con particolare riguardo alla prevenzione incendi, sia garantito, a esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale, un efficiente sistema di condizionamento totale.

Art.92 - Piani sottotetto

Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli preesistenti possono essere costituiti sottotetti abitabili purchè:

1- essi siano compresi nella sagoma - limite corrispondente all'altezza limite prevista dagli Strumenti Urbanistici vigenti, nonchè nelle volumetrie pure previste dagli stessi, il tutto con l'osservanza di quanto prescritto all'art. 69 del presente Regolamento.

2- Abbiano soffitto almeno parzialmente inclinato.

I locali sottotetto abitabili con soffitto inclinato, devono avere un'altezza media di m.2,70 con un'altezza minima interno verso gronda di m.2,10 e il rapporto di aeroilluminazione non deve essere inferiore a 1/12.

I locali sottotetto non abitabili dovranno avere l'altezza non superiore a m.2,00. Il loro volume non sarà computato nei volumi degli edifici, ferme restando le norme per il conteggio dell'altezza dei fabbricati agli effetti delle distanze e simili.

Art.93 - Cucine

I locali destinati ad uso di cucina sono considerati a tutti gli effetti "abitabili" e dovranno avere quindi una superficie non inferiore a mq. 8,00.

Essi potranno avere una superficie non superiore a mq.5,00, qualora siano destinati a semplici locali di cottura, quale accessorio di altro locale di abitazione, ed abbiano dimensioni planimetriche tali, tenuto conto degli apparecchi fissi (lavello, eventuale cucina, ecc.) che escluda la possibilità di collocamento di un letto anche di fortuna.

L'altezza non potrà essere inferiore a quella degli altri ambienti.

Se 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.94 - Latrine e bagni

I locali destinati ad uso latrina devono avere una superficie minima di mq.1,30 con larghezza non inferiore a m.0,90. L'altezza utile dei locali ad uso latrina o bagno deve essere non inferiore a m.2,30.

Le finestre devono avere una superficie non inferiore a mq.0,80 e potranno aprirsi, limitatamente alle zone in cui ciò sia ammesso dagli strumenti

UNI A 4 (210 x 297)

Urbanistici vigenti, su cavedi o chiostrine. L'Autorità Comunale potrà autorizzare l'aerazione con mezzi artificiali, nei casi previsti all'articolo 85 del presente Regolamento.

I locali ad uso latrina e bagno non potranno 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.

Potranno aprirsi direttamente in camere da letto unicamente latrine e bagni a servizio esclusivo delle stesse e supplementari a quelli regolamentari.

Il rivestimento delle pareti dovrà avere un'altezza minima di m.2,50.

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

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

I dormitori comuni, i convitti, gli educandati, gli alberghi e simili avranno almeno una latrina per ogni 15 persone ospitate, salvo le maggiori richieste di regolamentazioni speciali o che potranno essere stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Sono proibite le latrine sporgenti dal filo di costruzione.

Art.95 - Acqua potabile

Ogni fabbricato, sia preesistente che di nuova costruzione, dovrà essere provvisto 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 conduttura comunale o da pozzo privato, con impianto di sollevamento, purchè autorizzato dal Comune.

I pozzi d'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 pozzo 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 m.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 di igiene competenti, il cui certificato dovrà essere vistato dall'Ufficiale Sanitario Comunale.

Art.96 - Corridoi, disimpegni

I corridoi, disimpegni e simili, dovranno avere di massima una altezza utile non inferiore a quella degli ambienti abitabili limitrofi, solo per brevi tratti soppalcati potrà ammettersi un'altezza non inferiore a m.2,20.

Se la loro lunghezza è superiore a m.12,00 devono essere illuminati ed aerati direttamente da spazi pubblici o privati regolamentari (o da chiostrine o cavedi ove ammessi dagli Strumenti Urbanistici vigenti), ed avere una larghezza non inferiore a m.1,20

Art.97 - Scale

Gli edifici 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 in più ogni 300 mq di supero, 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 le abitazioni private plurifamiliari e di m.1,20 per gli edifici pubblici, commerciali, industriali ecc. salvo maggiori imposizioni di Regolamenti e Leggi specifiche.

I vani scala dovranno essere ben aerati e illuminati con finfestre apribili verso l'esterno (o verso chiostrine o cavedi ove ammessi dagli Strumenti Urbanistici vigenti); è ammessa l'illumina

zione da lucernari apribili per edifici di non più di 3 piani fuori terra.

Il numero delle scale, in edifici di vasta superficie o di speciale destinazione, potrà essere ridotto, su conforme parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove i movimenti verticali delle persone e la loro sicurezza siano ampiamente assicurati (scale mobili supplementari, ascensori e scale a tenuta di fumo, ecc).

Art.98 - Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispondere alle norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono, inoltre, seguire le prescrizioni contenute nelle Leggi e Regolamenti 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 abitazioni e le fosse settiche a valle assieme alle concimaie ed ai ricoveri animali. Se la posizione della falda freatica non concente 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 dai fabbricati accessori o dalle 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.99 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro tre anni dall'approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili e comunque esterni alle abitazioni e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico areato secondo le norme di cui ai precedenti articoli, nonchè la fornitura dell'acqua potabile all'interno di ogni unità abitativa.

UNI A 4 (210 x 297)

L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile ai sensi delle Leggi vigenti, le unità abitative che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art.100 - Edifici ad uso collettivo

Gli edifici destinati ad uso collettivo, alberghi, ricoveri temporanei di persone, teatri, cinematografi e bar, ristoranti, bagni, ecc. 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, l'Ente Provinciale per il Turismo l'Ufficiale Sanitario, la Commissione Edilizia, o altri Enti competenti stabilire norme particolari di carattere estetico, funzionale ed igienico.

Art.101 - Autorimesse pubbliche e private

Le autorimesse, sia di carattere pubblico che privato dovranno rispondere alle norme tecniche e di sicurezza di cui al Decreto Ministeriale 31.7.1934 G.U. 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 abitazione, e devono distare almeno di m.30 da Chiese, Ospedali, Scuole, Teatri, Cinematografi, e simili; devono inoltre avere spazio libero per la circolazione, antistante le porte di uscita dei veicoli, di m.6,00 come minimo.

Le autorimesse di uso commerciale e quelle di uso privato per più di tre veicoli, devono rispondere alle norme tecniche e di sicurezza di cui ai suddetti Decreti, 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 parti di edifici ad uso abitazione, non occorrono nome speciali, ma devono rispondere alle misure di precauzione contro gli incendi.

I progetti di autorimessa dovranno pertanto essere vistati o approvati dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tutte le autorimesse private di preferenza devono avere accesso diretto dai cortili e non dalla via: sono comunque vietate le batterie di boxes-autorimessa privati aprentesi su pubblici spazi.

Art.102 - Depositi e magazzini

I locali destinati a depositi o magazzini devono essere ben aerati e illuminati, ed avere le pareti con intonaco liscio o materiale equivaalente; 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 lisciato di cemento e sabbia di almeno cm.2,00, piastrelle di cemento o altro materiale resistente, e per lo scarico delle acque devono essere muniti di canale scaricatore con chiusura idraulica.

Se destinati a contenere materiali incendiabili esplosivi, comunque pericolosi, molesti, speciali, dovranno rispondere alle particolari norme esistenti in materia o prescritte dalla civica Amministrazione.

Art.103 - 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.

Per le costruzioni destinate ad uso industriale si fa riferimento al R.D. 14.4.1927, n.530 art.8,9 e 10 sull'igiene del lavoro e successive disposizioni, e a norma dell'art.40 del Decreto sopradetto l'interessato dovrà darne notizia all'Ispettorato del Lavoro per i provvedimenti di sua competenza.

Art.104 - Fabbricati rurali

I fabbricati ad uso agricolo dovranno essere ubicati nelle zone rurali previste dagli Strumenti Urbanistici vigenti.

Case coloniche

Le case coloniche dovranno rispondere alle norme generali del presente Regolamento edilizio, ed avere tutti i locali intonacati e il piano di cal-

pestio opportunamente pavimentato.

Il pavimento del piano terreno dovrà essere copraelevato almeno di cm.15 rispetto al piano di campagna circostante ed avere sottostante cantinato o vespaio aereati regolamentare.

Nei luogji in cui si possano temere esondazioni o inondazioni, la Civica Amministrazione potrà negare la Licenza edilizia o prescrivere norme particolari.

Il marciapiede o la pavimentazione circostante i muri d'ambito potrà essere ridotta alla larghezza di m.0,60.

Ogni focolare all'interno della casa deve essere provvisto di cappa e di canna da fumo, che si prolunghi sopra il tetto con fumaiolo, a suo servizio esclusivo.

Ogni casa, anche già esistente, deve essere provvisya di acqua potabile da acquedotto o da pozzo salubre a giudizio delle Autorità competenti.

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

Devono distare minimo 10 m. dai pozzi neri o 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 almeno 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 ove preesistente e fin che tollerato o nelle fosse settiche.

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

Le acque domestiche, anche nelle case già esisten

ti, dovranno avere lo scarico, separato da quello delle acque meteoriche, fatto con tubazione impermeabile in modo da evitare esalazioni e infiltrazioni.

Locali uso pollaio e simili

I locali ad uso pollaio, conigliere, e simili devono essere distanziati dalle abitazioni almeno di m.10,00.

Detti locali devono avere un'altezza netta minima di m.2,50 e inoltre le porcilaie devono avere un volume di mc 6,00 per capo.

Stalle e scuderie

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 divise da muri di mattoni dello spessore di almeno m.0,40 o altra muratura equivamente.

Devono avere un'altezza netta minima di m.3,00 essere sufficientemente areate e ventilate 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 degli scoli necessari che dovranno immettere in pozzetti impermeabili muniti di chiusura idraulica e di canna di ventilazione.

Le pareti e il soffitto devono essere almeno intonacati con zoccolatura, di congrua altezza impermeabile.

Le rastrelliere, mangiatoie e gli abbeveratoi devono essere facilmente lavabili e disinfettabili.

Concimaie

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

Le stalle per bovini e le scuderie per equini aventi più di 2 capi dovranno avere una concimaia atta ad evitare disperdimenti dei liquidi.

CAPITOLO 4° : NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art.107 - 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 e di igiene prescritte da Leggi e Regolamenti in vigore, e siano atte alla loro specifica destinazione.

Nelle strutture in cemento armato si devono osservare le disposizioni vigenti per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere di conglomerato cementizio, semplice ed armato, in particolare le norme della Legge 5.II.1971 n.1086.

Si dovranno inoltre osservare le norme e le procedure previste per l'edilizia antisismica nelle zone sismiche di 1° categoria cui il Comune appartiene.

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

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

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

Art.108 - 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, archeologica o ambientale.

Si intende però per tali eccezioni consentite l'esecuzione di piccoli lavori di manutenzione e di miglioramento tecnico ed igienico, su parere dell'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 previsti alle riparazioni necessarie delle parti esterne dei fabbricati, provvederà il Comune, a spese del proprietario regolarmente diffidato.

Art.109 - Provvedimenti per gli edifici pericolanti, o loro parti

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

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

CAPITOLO 5° : PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art.110 - Uso dei materiali, strutture metalliche, muri tagliafuoco, scale e ascensori, sottotetti, tetti, abbaini e 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 in legno

E' vietato l'uso del legno per strutture portanti di solai, solette, scale ed altre strutture calpestabili o praticabili.

Strutture metalliche

Tutte le parti metalliche portanti degli edifici devono essere rivestite con materiale resistente al fuoco e 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 scala devono essere costruiti con materiale resistente al fuoco.

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

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, e se munito di porta, essa deve aprirsi verso l'esterno quando sia prescritto da particolare Regolamento.

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

Le scale che servono non più di due piani superiori al piano terra possono avere illuminazione ed aereazione dall'alto con lucernario, avente la 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, con le specificazioni di cui all'art.97 del presente Regolamento.

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

Il pozzo degli ascensori che non sia nella gabbia della scala dovrà essere completamente chiuso da porte resistenti al fuoco e da pareti di 15 cm. in c.a. o di 25 cm.in mattoni pieni.

REGIONE CALABRIA Sezione Urbanistica Regionale Assessorato Urbanistica

Sottotetti, tetti, abbaini e 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 ptotette a giudizio del Sindaco.

Ogni fabbricato deve essere munito di accesso al tetto per ogni campata compresa tra due muri tagliafuoco.

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

Le gronde devono essere di materiale incombustibile.

Art.111 - 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 qualvota un edificio contenga impianti ad uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo salvo che con funzionamento elettrico.

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

Le canne fumarie non possono essere sterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, e secondo quanto espresso dall'art.76 del presente Regolamento, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione, a meno di accorgimenti tecnici che ne garantiscano l'isolamento termico ed evitino il pericolo di esalazioni a giudizio insindacabile della civica Amministrazione.

Le canne fumarie dovranno servire un unico apparecchio utilizzatore.

Unicamente per gli esalatori delle cappe di cucina e simili potrà essere ammesso l'uso di canne

e immissioni multiple con avviamento guidato delle esalazioni (tipo Shunt e simili) purchè giudicato adatte a parere dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico comunale.

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 idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico dall'Ufficiale Sanitario Comunale oltre che dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Gli impianti di depurazione dei fumi potranno essere evitati qualora gli apparecchi di combustione e i combustibili usati garantiscano, a parere della civica Amministrazione, una completa combustione senza residui o fumi (per es. caldaie pressurizzate, alimentate da gasolio).

Dovranno rispettarsi comunque le norme di Legge e di Regolamento sulla combustione e contro l'inquinamento atmosferico.

Art.112 - Impianti di gas di petrolio liquefatti o compressi (g.p.l.)

E' ammesso l'uso di bombole di gas di petrolio liquefatto o compresso (metano, butano, propano, ecc) da tenersi nelle singole unità abitative, negozi o locali artigiani, quando ogni bombola sia destinata all'alimentazione di un unico apparecchio utilizzatore (cucina, scaldabagno, stufa, o simili) munito di sfogo dei prodotti di combustione regolamentare (canna fumaria).

Per gli impianti di gas petrolio liquefatti a servizio di più apparecchi utilizzatori o di più unità abitative (o negozi, laboratori, ecc.), deve prevedersi:

a) l'installazione della bombola o delle bombole si g.p.l. all'esterno dei locali nei quali trovansi gli apparecchi di utilizzazione (ad esempio: fuori i balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno dei locali ed aereate 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. La tubazione fissa di adduzione 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 sfilamento del tubo stesso.

Art.113 - Impianti di distribuzione, fornitura e utilizzazione di gas metano ad uso privato o industriale

Qualora la civica Amministrazione provveda a dotare il Comune di un servizio di distribuzione di gas metano per utilizzazioni domestiche (cucine e riscaldamento) o industriali, essa provvederà ad adottare, con apposita Delibera del Consiglio Comunale, apposito "Regolamento" nel quale saranno stabilite, oltre alle norme regolanti il servizio, le norme tecniche per la costruzione degli impianti (decompressione, distribuzione generale, distribuzione nelle singole proprietà, uso e collocamento dei contatori, collegamenti agli apparecchi utilizzatori ecc.).

A tale "Regolamento" dovranno uniformarsi sia la Società esercente il Servizio, che i proprietari utilizzatori del servizio stesso.

Art.114 - Impianti di spegnimento

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

- Alberghi, collegi, dormitori, pubblici, scuole, uffici pubblici, cinematografi, sale da ballo, sale di riunione, grandi magazzini di vendita, stabilimenti industriali, officine, depositi di materiale infiammabile, o comunque combustibile, autorimesse e simili.
- Costruzioni di qualunque altezza e di qualunque destinazione che coprano una superficie di mq.3,000 o più o aventi profondità di oltre 100 m. dalla fronte stradale.

PARTE IV : DISPOSIZIONI PENALI, TRANSITORIE E FINALI

Art.115 - Sanzioni e contravvenzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applica l'ammenda a L.400.000 con la osservanza delle norme stabilite dagli artt. 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale (3.3.1934,n.383) ed art.9 della Legge 9.6.1947 n.530.

Qualora sia constatata l'inosservanza alle Norme del presente Regolamento e alle modalità esecutive fissate nella Licenza di costruzione, il Sindaco, indipendentemente dall'applicazione della ammenda di cui sopra, ordina la immediata sospensione dei lavori con riserva di adottare, sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, i provvedimenti necessari per la modifica della costruzione e la rimessa in pristino a spese del contravventore.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla sua notificazione il Comune non abbia adottato e notificato i provvedimenti di sua competenza.

Colui che dà inizio ai lavori senza licenza o li prosegua dopo la notifica dell'ordinanza di sospensione è punito con l'arresto fino ad un mese e l'ammenda fino a L.400.000.

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 dall'art.55 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3.3.1934, n.383, e della Legge Urbanistica 17.8.1942, n.1150 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, per atti ed omissioni puniti dalle vigenti Leggi e Regolamenti, conformemente a quanto espresso all'art.19 del presente Regolamento.

Regione Calabria Sezione Urbanistica Regionale Assetto Territoriale

Art.116 - Opere autorizzate in precedenza al presente Regolamento

Le costruzioni e trasformazioni di fabbricati precedentemente autorizzati, ma non ancora iniziate alla data dell'entrata in vigore del presente regolamento, sono soggette alle disposizioni del regolamento stesso, salvo giustificata diversa decisione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art.117 - Opere esistenti non conformi al presente Regolamento

Entro cinque anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, le opere in appresso indicate dovranno essere uniformate al Regolamento medesimo:

- Le case prospicienti le piazze, corsi, vie, ed altre aree destinate ad uso pubblico o da questi visibili, il cui tetto sporga con semplice rustica gronda, dovranno essere muniti di cornicione regolamentare.
- Gli alloggi privi di latrine dovranno essere dotati nel numero e del tipo regolamentare.
- Le latrine sporgenti dai muri o comunque visibili dagli spazi pubblici, dovranno essere abolite e sostituite con altre regolari.
- Le case che non abbiano facciate in materiali durevoli dovranno essere intonacate o tinteggiate o comunque rese conformi alle prescrizioni in materia.
- Le imposte delle porte delle botteghe, e le chiusure delle finestre ad un'altezza minore di quella prescritta, nonchè le inferriate ed infissi di qualunque genere sporgenti su suolo pubblico, dovranno essere ridotti in conformità di quanto prescritto dal presente Regolamento.
- I cortili e spazi attigui ai fabbricati esistenti dovranno essere sistemati nel modo prescritto
- Nel centro abitato i balconi in legno verso le piazze, corsi e vie, ed altri spazi pubblici dovranno essere sostituiti con altri in pietra artificiale, con ringhiere di ferro, eccetto il caso che si tratti di balconi di valore artistico e decorativo e presentanti in grado di sicurezza ritenuto accettabile dalla Amministrazione Comunale.

- I tubi di discesa delle acque pluviali devono ess essere ridotti in forma regolamentare.

- Tutte le strade private convenzionate fra i privati, i diritti di passo per accesso ad edifici e simili, dovranno essere denunciati all'Autorità Municipale e regolarizzati a termini del presente Regolamento.

- Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento i proprietari di tende, pensiline e tettoie semipermanenti, insegne, targhe, fanali, ecc., devono ridurre le loro opere in conformità delle prescrizioni del presente Regolamento e munirsi delle autorizzazioni previste nello stesso.

- Il Sindaco, con propria ordinanza, potrà per singole zone e categorie di opere, ridurre il termine di 5 anni indicato nel presente articolo del Regolamento Edilizio.

- Qualora l'adeguamento per quanto previsto da questo articolo del presente Regolamento, di costruzione o di impianti esistenti sia impossibile senza la demolizione del fabbricato preesistente o risulti eccessivamente oneroso, la Civica Amministrazione, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia, potrà ammettere soluzioni non strettamente regolamentari, purchè esse vengano, a giudizio non impugnabile dell'Amministrazione stessa, ritenute igienicamente ed esteticamente accettabili e rappresentino comunque un notevole miglioramento della situazione esistente.

Art.118 - Migliorie

Nelle zone in cui gli Strumenti Urbanistici vigenti vietino la modificazione sostanziale della edilizia esistente, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, potrà autorizzare opere di riforma che, pur non essendo strettamente regolamentari, a termini del presente Regolamento rappresentino una notevole miglioria rispetto alla situazione preesistente.

Analogamente potrà procedersi nelle altre zone per edifici preesistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento; in questi casi però con la imposizione di un precario e del vincolo di non riconoscimento del valore delle migliorie nel ca-

so di acquisto o di esproprio per l'attuazione di piani urbanistici o altre ragioni di pubblica utilità.

Art.119 - Riferimento a Leggi, Decreti e Regolamenti

Si fa precisa indicazione che là ove il presente Regolamento Edilizio fa riferimento a specifici provvedimenti di Legge, a Decreti o Regolamenti vigenti, il riferimento dovrà intendersi trasferito alle Leggi, Decreti o Regolamenti che li integrassero, modificassero o sostituissero.

Art.120 - Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento Edilizio diviene esecutivo dopo intervenuta l'approvazione (di cui allo art.36 della Legge Urbanistica 17.8.1942, n.1050 e successive modifiche e integrazioni) e dopo la pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio (a norma dell'art.21 della Legge n.530 del 1947 sostitutivo dell'art.62 della Legge Comunale e Provinciale n.383 del 1934).

Tutti i provvedimenti successivi, anche se relativi a domande anteriori all'entrata in vigore della legge, debbono essere conformi al presente Regolamento.

Per quanto riguarda in particolare le Licenze Edilizie e le altre Autorizzazioni, non ha alcun rilievo il fatto che la Commissione Edilizia abbia anteriormente esaminato le domande in base al vecchio regolamento: valgono pertanto le norme in vigore alla data del Nulla-osta del Sindaco.

INDICE

PARTE PRIMA: NORME PRELIMINARI E DISPOSIZIONI GENERALI pag. 1

CAPITOLO 1°: NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO " 1

Art. 1 - Contenuto limite e validità del Regolamento Edilizio " 1
Art. 2 - Richiamo disciplina urbanistica e disposizioni generali di legge o di altri regolamenti locali " 1
Art. 3 - Responsabilità e requisiti dei Proprietari, dei Committenti, dei Progettisti, dei Direttori dei Lavori e degli Esecutori " 1

CAPITOLO 2°: COMMISSIONE EDILIZIA " 2

Art. 4 - Attribuzioni della Commissione Edilizia " 2
Art. 5 - Composizione della Commissione Edilizia " 2
Art. 6 - Funzionamento della Commissione Edilizia " 3

CAPITOLO 3°: DENUNCIA DI OPERE EDILIZIE E CONCESSIONE DI LICENZA EDILIZIA " 4

Art. 7 - Opere soggette a Licenza Edilizia " 4
Art. 8 - Lavori eseguibili senza Licenza Edilizia " 5
Art. 9 - Lavori eseguibili d'urgenza " 6
Art.10 - Modalità per le domande di Licenza Edilizia " 6
Art.11 - Documentazione a corredo delle domande - progetti ed allegati " 6
Art.12 - Licenze edilizie - Norme particolari " 9
Art.13 - Accettazione delle domande-Tasse edilizie " 11
Art.14 - Progetti di massima " 11

Art. 15 - Istruttoria preliminare dei progetti pag. 11
Art. 16 - Licenza edilizia " 12
Art. 17 - Validità ed efficacia della licenza di costruzione " 13
Art. 18 - Durata decadenza rinnovo e revoca della licenza edilizia " 13
Art. 19 - Responsabilità " 14
Art. 20 - Poteri di deroga " 15

CAPITOLO 4°: AUTORIZZAZIONI " 15

Art. 21 - Autorizzazioni " 15
Art. 22 - Lottizzazioni " 15
Art. 23 - Convenzioni per le lottizzazioni " 18
Art. 24 - Obblighi dei Proprietari e della Ammministrazione Comunale da precisarsi nella Convenzione per le lottizzazioni " 19
Art. 25 - Esame della domanda e rilascio della Autorizzazione " 21
Art. 26 - Lottizzazione obbligatoria " 22
Art. 27 - Cambiamenti di destinazione d'uso " 22
Art. 28 - Depositi su aree scoperte " 23
Art. 29 - Occupazione di suolo pubblico " 23
Art. 30 - Insegne e affissi pubblicitari stabili " 24

CAPITOLO 5°: ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE " 24

Art. 31 - Cautele contro danni e molestie " 24
Art. 32 - Cautele per la tutela di avanzi archeologici storici ed artistici " 25
Art. 33 - Inizio dei lavori " 25
Art. 34 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni " 26
Art. 35 - Cantieri " 26
Art. 36 - Seroghe alle norme di recinzione " 27

UNI A 4 (210 x 297)

Art. 37 - Segnalazioni luminose pag.27
Art. 38 - Ponti, scale di servizio, ecc. " 28
Art. 39 - Demolizioni " 29
Art. 40 - Opere di sterro " 29
Art. 41 - Interruzioni dei lavori " 29
Art. 42 - Rimozione degli steccati " 30
Art. 43 - Canali, e Fontane Pubbliche " 30
Art. 44 - Occupazione del suolo pubblico - Pubbliche discariche " 30
Art. 45 - Costruzione ed occupazione parziale dei fabbricati " 30
Art. 46 - Ultimazione dei lavori " 31
Art. 47 - Dichiarazione di abitabilità " 31
Art. 48 - Mancata Licenza di abitabilità " 32
Art. 49 - Provvedimenti per opere arbitrarie " 33

PARTE SECONDA: COORDINAMENTO CON LA DISCIPLINA URBANISTICA " 33

CAPITOLO 1°: QUANTITA' E MISURE EDILIZIE INTERESSANTI LE DISPOSIZIONI URBANISTICHE " 33

Art. 50 - Utilizzazione delle aree " 33
Art. 51 - Dimensioni e misure edilizie ed igienico edilizie " 33
Art. 52 - Spazi interni agli edifici " 38
Art. 53 - Strade, fascie di rispetto, allineamenti " 39
Art. 54 - Strade private " 40
Art. 55 - Rettifica di allineamenti tortuosi " 41
Art. 56 - Porticati ad uso pubblico " 42
Art. 57 - Gallerie " 42
Art. 58 - Cortili " 43
Art. 59 - Cavedi o chiostrine " 43

Art. 60 - Costruzioni accessorie pag. 43
Art. 61 - Parcheggi privati " 44
Art. 62 - Autorimesse private " 45
Art. 63 - Recinzioni " 46
Art. 64 - Prescrizioni edilizie particolari " 46

PARTE TERZA: DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE " 47

CAPITOLO 1°: ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI " 47

Art. 65 - Decoro degli edifici " 47
Art. 66 - Intonacatura coloriture e rivestimenti degli edifici " 47
Art. 67 - Sporgenze su spazi pubblici " 48
Art. 68 - Serramenti esterni " 48
Art. 69 - Piani attici " 49
Art. 70 - Aree private: recinzioni e manutenzione, scolo delle acque dei giardini " 49
Art. 71 - Marciapiedi " 50
Art. 72 - Accessi carrai " 50
Art. 73 - Coperture " 50
Art. 74 - Cornicioni " 51
Art. 75 - Gronde e convogliamento acque pluviali " 51
Art. 76 - Canne da fumo, comignoli " 52
Art. 77 - Intercapedini sotterranee " 52
Art. 78 - Iscrizioni, insegne e affissi pubblicitari " 52
Art. 79 - Numeri civici, tabelle stradali, servitù pubbliche speciali " 53
Art. 80 - Opere in edifici aventi carattere artistico e storico " 54
Art. 81 - Rinvenimento di elementi di carattere archeologico " 54

CAPITOLO 2°: NORME IGIENICHE pag. 55

Art. 82 - Igiene del suolo e del sottosuolo " 55
Art. 83 - Protezione dell'umidità, ambienti abitabili a livello del suolo e seminterrati " 56
Art. 84 - Isolamento delle coperture piane " 57
Art. 85 - Impianti igienici e canalizzazioni interne " 57
Art. 86 - Fognatura " 58
Art. 87 - Raccolta immondizie " 59
Art. 88 - Norme comuni a tutti i piani abitabili " 60
Art. 89 - Soppalchi " 62
Art. 90 - Piani seminterrati " 62
Art. 91 - Piani interrati " 63
Art. 92 - Piano sottotetto " 63
Art. 93 - Cucine " 64
Art. 94 - Latrine e bagni " 64
Art. 95 - Acqua potabile " 65
Art. 96 - Corridoi, disimpegni " 66
Art. 97 - Scale " 66
Art. 98 - Fabbricati in zona rurale " 67
Art. 99 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti " 67
Art.100 - Edifici ad uso collettivo " 68
Art.101 - Autorimesse pubbliche e private " 68
Art.102 - Depositi e magazzini " 69
Art.103 - Laboratori ad uso artigiano e fabbriche industriali " 69
Art.104 - Fabbricati rurali " 69

CAPITOLO 3°: NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE " 72

Art.105 - Manutenzione delle aree " 72
Art.106 - Depositi su aree scoperte " 72

UNI A 4 (210 x 297)

CAPITOLO 4°: NORME DI BUONA COSTRUZIONE pag. 73

Art.107 - Norme generali " 73

Art.108 - Restauri, trasformazioni e manutenzioni di fabbricati esistenti " 73

Art.109 - Provvedimenti per gli edifici pericolanti o loro parti " 74

CAPITOLO 5°: PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO " 74

Art.110 - Uso dei materiali, strutture metalliche muri tagliafuoco, scale e ascensori, sottotetti, tetti, abbaini e gronde " 74

Art.111 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie " 76

Art.112 - Impianti di gas di petrolio liquefatti o compressi (g.p.l.) " 77

Art.113 - Impianti di distribuzione, fornitura e utilizzazione di gas metano ad uso privato o industriale " 78

Art.114 - Impianti di spegnimento " 78

PARTE QUARTA: DISPOSIZIONI PENALI, TRANSITORIE E FINALI " 79

Art.115 - Sanzioni e contravvenzioni " 79

Art.116 - Opere autorizzate in precedenza al presente Regolamento " 80

Art.117 - Opere esistenti non conformi al presente Regolamento " 80

Art.118 - Migliorie " 81

Art.119 - Riferimento o Leggi, Decreti e Regolamenti " 82

Art.120 - Entrata in vigore del presente Regolamento " 82