



COMUNE DI PATU'

(Provincia di Lecce)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE CON ANNESSO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

PROGETTISTA: Arch. Alberto GATTO – Maglie

NORME PROCEDURALI – AMMINISTRATIVE – TECNICHE

PARTE PRIMA

NORME PROCEDURALI ED AMMINISTRATIVE

TITOLO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1 – FINALITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO. Scopo del presente Regolamento è la disciplina dell'attività costruttiva edilizia ed urbanistica in tutto il territorio comunale.

Il Regolamento edilizio pertanto contiene le norme che l'Autorità Comunale potrà adottare per controllare e regolare ogni forma di attività edilizia pubblica o privata sull'intero territorio comunale, e per garantire il rispetto delle caratteristiche funzionali, igieniche ed estetiche dei singoli edifici nonché il loro ordinario inserimento nell'ambiente urbano.

Art. 2 – RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE. Per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le disposizioni di legge vigenti in materia e le seguenti norme legislative: codice civile; testo unico delle leggi sanitarie; norme per la progettazione ed esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, per l'accettazione dei leganti idraulici, ecc. nonché per l'uso del c.a. precompresso; disposizioni regolamentari per la protezione dagli incendi, per l'igiene del lavoro, per la prevenzione degli infortuni sul lavoro; norme concernenti la circolazione stradale; norme per la tutela delle cose di interesse artistico, nonché per la protezione delle bellezze naturali; disposizioni particolari per gli edifici pubblici o di interesse pubblico (scuole, ospedali, alberghi).

TITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione edilizia è composta da:

- a) Sindaco o Assessore delegato – Presidente;
- b) Assessore ai LL.PP.;
- c) Tecnico Comunale con funzioni di segretario;
- d) Ufficiale Sanitario;
- e) Un ingegnere o architetto libero professionista, *scelto fra una terna proposta dal relativo Ordine professionale;*

- f) Un geometra libero professionista, *scelto fra una terna proposta dal Collegio professionale*);
- g) Un esperto nelle varie materie inerenti l'edilizia;
- h) Un rappresentante della Soprintendenza ai monumenti e gallerie o un suo delegato;
- i) Un rappresentante dell'E.P.T.

I membri di cui alle lettere e), f), g) sono eletti dal Consiglio Comunale in seduta pubblica con votazione a scrutinio segreto.

Il Sindaco, di propria iniziativa o su richiesta della stessa C.E., può invitare alle adunanze della Commissione Edilizia in qualità di Consulenti esterni altri esperti nel campo tecnico, urbanistico e legale per pareri su progetti di particolare importanza.

Art. 4 – DURATA IN CARICA – INCOMPATIBILITA'. I componenti la C.E. di cui alle lettere e), f), g) durano in carica tre anni e sono rieleggibili. Saranno considerati dimissionari e sostituiti se, senza giustificato motivo, non parteciperanno per tre volte consecutive alle adunanze.

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione i fratelli, gli ascendenti e discendenti, gli affini di I° grado, l'adottato e l'adottante.

Art. 5 – ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione Edilizia dà pareri al Sindaco:

- 1) sui progetti delle opere soggette alla licenza di costruzione di cui al successivo art. 8;
- 2) sui progetti di opere soggette ad autorizzazione di cui al successivo art. 18 (lottizzazioni, ecc.);
- 3) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardo il territorio comunale;
- 4) sui monumenti di qualsiasi genere da erigersi nel cimitero o nelle pubbliche piazze;
- 5) su qualunque opera di speciale interesse comunale;
- 6) sulla regolare esecuzione tecnica, statica ed estetica dei lavori progettati.

Il giudizio della Commissione Edilizia curerà il rispetto delle disposizioni regolamentari nonché l'aspetto igienico ed estetico dei progetti presentati, onde evitare eventuali deturpazioni architettoniche, discordanze di stile e di colore. La commissione può quindi rinviare i progetti per un nuovo studio esprimendo all'uopo eventuali direttive.

La determinazione del Sindaco in dissenso dal parere della Commissione Edilizia dovrà essere adeguatamente motivata.

E' consentito infine sottoporre all'esame del parere della Commissione Edilizia progetti di massima per opere di particolare importanza, onde ottenere un giudizio preliminare ed eventuali direttive per l'esecuzione del progetto definitivo.

Art. 6 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA. La commissione si riunisce ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Sindaco lo ritenga necessario.

Gli inviti ai commissari devono essere notificati almeno quattro giorni prima della data fissata per l'adunanza; durante tale periodo i progetti devono essere depositati presso la segreteria del Comune a disposizione dei commissari stessi.

L'adunanza è valida quando sono presenti la metà più uno dei componenti, oltre il tecnico comunale segretario.

Il parere della Commissione è espresso a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Tutti i progetti da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia dovranno essere preventivamente esaminati con opportuna istruttoria dall'Ufficio tecnico comunale per accertare la rispondenza alle prescrizioni e modalità di cui al successivo art. 12 ed al rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche contenute nel presente regolamento; di concerto con l'Ufficiale Sanitario per quanto attiene il rispetto delle norme igieniche.

I pareri della Commissione o dei singoli membri sono trascritti a verbale su apposito registro, firmato dal Presidente e dal Segretario e, nella seduta successiva, dagli altri componenti.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare sommariamente il parere espresso dalla Commissione sull'incarto relativo alla domanda esaminata e ad apporre sui relativi grafici di progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia nella seduta del ...", completata dalla data e dal visto del Sindaco o di suo delegato.

Art. 7 - ASTENSIONE DEI SINGOLI COMMISSARI. I membri della Commissione non possono assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio su progetti da essi elaborati o in cui siano comunque direttamente o indirettamente interessati, a meno che non siano invitati a fornire chiarimenti.

Della osservanza della suddetta prescrizione deve essere presa nota a verbale.

TITOLO III

LICENZA EDILIZIA

Art. 8 – OPERE SOGGETTE A LICENZA. Per l'esecuzione delle opere appresso indicate, su tutto il territorio comunale, è obbligatoria la richiesta di licenza al Sindaco da farsi nei modi e termini dei successivi art. 11 e 12:

a) nuove costruzioni;

- b) ampliamenti, restauri, riattamenti, modifiche, trasformazioni strutturali ed estetiche, demolizioni, ricostruzioni totali o parziali, sia all'interno che all'esterno, a costruzioni esistenti;
- c) introduzione di varianti ad opere già approvate prima o dopo che sia iniziata la costruzione;
- d) costruzione, restauro, modifica, demolizione o ricostruzione di muri di cinta, cancellate e recinzioni;
- e) modifiche, restauri e rifacimenti totali o parziali di intonaci, decorazioni e coloriture sui prospetti esterni degli edifici, prospettino essi su strade, piazze od aree sia pubbliche che private;
- f) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato; opere e costruzioni sotterranee; alterazioni alle alberature ornamentali di alto fusto;
- g) opere di urbanizzazione primaria del terreno;
- h) costruzione o modifica di edicole o monumenti funerari;
- i) collocamento, rimozione e modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburanti o simili;
- l) collocamento o modifica di tende o tettoie sporgenti su suolo pubblico o privato, o comunque visibili da suolo pubblico.

Art. 9 – LAVORI ESEGUIBILI SENZA LICENZA. Possono essere eseguiti senza licenza edilizia, sempre che non interessino stabili dichiarati di interesse artistico o storico, i seguenti lavori:

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

Art. 10 – LAVORI URGENTI. Potranno essere eseguite anche prima del rilascio della licenza edilizia le sole opere provvisorie di assoluta urgenza e ritenute indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne tempestiva comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di licenza con le modalità dei successivi art. 11 e 12. Il proprietario inoltre risponderà della conformità delle opere alle disposizioni di legge e dei regolamenti in vigore con obbligo di attenersi alle prescrizioni che venissero in seguito fatte dal Sindaco, tanto per le opere già eseguite, quanto per quelle ancora da eseguirsi.

Art. 11 – DOMANDE DI LICENZA. Le domande per ottenere la licenza devono essere inoltrate al Sindaco in carta legale con gli allegati prescritti nel successivo art. 12. La licenza potrà essere richiesta anche da persona diversa dal proprietario del suolo, salva la facoltà della Amministrazione di accettare, prima del rilascio della Licenza, che il richiedente non proprietario possa effettivamente disporre del suolo, fermo restando in ogni caso il principio che la licenza si intende rilasciata con salvezza dei diritti dei terzi.

La domanda di licenza ed i disegni allegati dovranno essere firmati dal richiedente e dal progettista. La firma del Direttore dei lavori e del costruttore potrà essere apposta anche posteriormente, ma comunque prima dell'inizio dei lavori.

I firmatari dovranno eleggere domicilio nel territorio del Comune, ove indirizzare tutte le comunicazioni inerenti la domanda stessa. Per il progettista ed il direttore dei lavori inoltre dovranno essere indicati gli estremi dell'iscrizione al relativo Ordine o Albo professionale.

Le domande devono essere corredate dai seguenti allegati:

- a) grafici delle opere da eseguire, redatti in conformità di quanto stabilito al successivo art. 12, in duplice copia o in triplice copia se vi sono opere in c.a., di cui una sempre in bollo;
- b) la ricevuta dell'avvenuto pagamento di eventuali diritti di Ufficio;
- c) il nulla osta da parte delle competenti Autorità del caso di opere che interessano edifici esistenti destinati ad esproprio totale o parziale in virtù dei piani urbanistici in vigore, la domanda dovrà contenere inoltre esplicita dichiarazione di rinuncia, in caso di esproprio, a maggiori indennità per effetto dei lavori da eseguire, e la richiesta di stima dell'immobile nella sua attuale consistenza, da farsi in contraddittorio tra il richiedente e l'Ufficio tecnico comunale.

Art. 12 – ELABORATI E DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE. Per le opere di edilizia di cui all'art. 8, a corredo della domanda per il rilascio della licenza devono essere allegati i seguenti elaborati:

- a) planimetria di insieme in scala non inferiore a 1:2000 (ossia stralcio dello strumento urbanistico vigente) da cui risultino chiaramente i riferimenti al Programma di fabbricazione o ad eventuale piano particolareggiato o di lottizzazione;
- b) planimetria generale in scala non inferiore a 1:5000 dalla quale risultino: l'orientamento, la larghezza delle strade adiacenti, la precisa ubicazione dell'opera, i nomi dei proprietari confinanti, la disposizione e le altezze degli edifici circostanti, le distanze dell'opera da eseguire rispetto ad essi, ogni indicazione relativa alla sistemazione delle aree circostanti e delle recinzioni, nonché alle aree di parcheggio esterne ed interrate con relative rampe o vie d'accesso;
- c) piante quotate in scala non inferiore a 1:100 dei singoli piani, compreso lo scantinato e la copertura, con l'indicazione della destinazione dei singoli ambienti;
- d) tutti i prospetti esterni ed interni in scala non inferiore a 1:100 con le quote riferite ai piani della strada, dei cortili o dei giardini e con

l'indicazione precisa dei rapporti altimetrici rispetto agli spazi ed edifici confinanti;

- e) almeno una sezione verticale quotata nel rapporto non inferiore a 1:100 in corrispondenza della scala o nella direzione della massima pendenza;
- f) una relazione illustrativa con la descrizione dettagliata delle opere e delle strutture, dei materiali o colori che si intende impiegare nelle finiture esterne, dei sistemi per l'approvvigionamento idrico e distribuzione dell'acqua potabile e per lo smaltimento dei rifiuti e delle acque bianche e nere, sugli impianti, ecc. nonché i principali dati metrici della costruzione, ossia: superficie del lotto, superficie lorda coperta dei vari piani, il volume entro e fuori terra, il numero dei vani ed accessori.

Il Sindaco ha facoltà di chiedere che il progetto venga corredato di ulteriori elaborati costruttivi ed architettonici, anche in scala diversa, di fotografie dei fabbricati contigui, di prospettive e di tutti quegli altri dati che ritenesse necessari per poter esprimere un adeguato giudizio sulla nuova opera.

Per gli elaborati di interesse artistico storico o semplicemente di pregio, e per quelli ad essi circostanti, per i luoghi di pubblico ritrovo, per depositi di materiali infiammabili o pericolosi, le domande devono essere corredate del nulla osta delle competenti Autorità.

Nei progetti di sistemazioni, restauri, ampliamenti di edifici, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21x29,7.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di licenza concernenti varianti o aggiunte a progetti già approvati.

L'Amministrazione comunale rilascerà al richiedente una ricevuta dalla quale risultino il numero della pratica e la data di presentazione della domanda.

Art. 13 – ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI.

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro trenta 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 parere favorevole della competente Soprintendenza ai monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di licenza di costruzione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della licenza stessa.

Art. 14 – RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA –

PUBBLICAZIONE. Nei centri abitati, nelle zone di completamento e di espansione il rilascio della licenza di costruzione è in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o della previsione da

parte del comune dell'attuazione delle stesse o l'impegno dei privati di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza (art. 10 Legge 6.8.1967 n. 765).

Nelle nuove zone di espansione (Zone C) in particolare il rilascio della licenza edilizia è tassativamente subordinato alla preventiva approvazione della lottizzazione convenzionata da farsi nei modi e termini di legge.

Nelle zone rurali invece la concessione della licenza di costruzione non è subordinata alla esistenza o realizzazione delle opere di urbanizzazione, né è richiesta lottizzazione.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di licenza edilizia, da adottare dopo aver sentito il parere della commissione edilizia, deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti a norma dell'art. 13.

Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto con ricorso giurisdizionale ovvero al Capo dello Stato; ciò senza che occorra alcun atto di diffida da parte del richiedente.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della licenza edilizia in essa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia.

Dell'avvenuto rilascio della licenza dovrà essere data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio fatta nei modi di Legge; chiunque potrà prendere visione presso gli uffici comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto, e ricorrere contro il rilascio della licenza nel caso di contrasto con le disposizioni di legge o di regolamento.

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

Art. 15 – VALIDITA' – RINNOVO – REVOCA DELLA LICENZA EDILIZIA. La licenza edilizia è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La licenza edilizia è valida esclusivamente per il richiedente intestatario; dovrà essere conservata, anche in copia fotostatica, nel cantiere dei lavori ed esibita in ogni circostanza agli agenti comunali.

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

La licenza edilizia ha la durata di un anno, e si intende decaduta quando, entro tale termine, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 gg. Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto una tantum il rinnovo della licenza che il Sindaco, sentito il

tecnico comunale, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

La licenza edilizia potrà essere ancora revocata:

- 1) quanto risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) quando il titolare della licenza edilizia contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella licenza stessa, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova autorizzazione;
- 4) quando la licenza sia stata rilasciata in contrasto con le norme legislative e regolamentari.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della licenza in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano portati a termine entro tre anni dalla data di inizio.

Art. 16 - DEROGHE. A norma dell'art. 16 della Legge 6.8.1965 n° 765 i poteri di deroga alle prescrizioni e limitazioni stabilite nel presente Regolamento Edilizio potranno essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le prescrizioni di zona riportate nella parte III del presente Regolamento.

L'autorizzazione sarà accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, con l'osservanza comunque della procedura prevista dall'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357.

Art. 17 – RESPONSABILITA'. Il titolare della licenza, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'Impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle vigenti leggi, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamento e delle modalità esecutive prescritte nella licenza edilizia.

TITOLO IV

AUTORIZZAZIONI

Art. 18 – ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONI. Sono soggette ad autorizzazioni, secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, previo nulla osta delle competenti autorità;

- 2) i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;
- 3) i depositi su aree scoperte;
- 4) le occupazioni di suolo pubblico.

Art. 19 – LOTTIZZAZIONI. Nelle zone di completamento (ove richiesto dalle prescrizioni di zona) e nelle nuove zone di espansione previsto dal piano di lottizzazione, prima della edificazione è fatto obbligo ai proprietari dei terreni di chiedere al Comune l'autorizzazione a lottizzare.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previo nulla osta del Provveditore Regionale alle OO.PP., sentita la Sezione Urbanistica e la competente Soprintendenza.

La domanda di autorizzazione pertanto, firmata da tutti i proprietari o dai loro rappresentanti legali, deve essere presentata al Sindaco corredata dal piano di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio ed estese ad un intero comparto urbanisticamente già delimitato (v. planimetria P.F.).

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti in una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione entro un congruo termine e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

Il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Estratto autentico di mappa, rilasciata in data non anteriore a sei mesi, dimostrativo della precisa ubicazione delle zone e delle proprietà interessate alla lottizzazione;
- b) Stralcio in scala 1:2000 del Programma di Fabbricazione vigente con l'individuazione della zona da lottizzare esteso anche alle zone adiacenti;
- c) Stralcio delle norme attuative del P.F. vigente, relative alla zona da lottizzare;
- d) Planimetria in scala 1:500 di progetto del piano di lottizzazione da cui risulti:
 - la zona da lottizzare con l'altimetria, il parcellario del terreno e l'elenco dei proprietari interessati;
 - la rete stradale interna e quella di allacciamento alla rete urbana, entrambe definite planimetricamente ed altimetricamente (sezioni e profili), nonché le aree di parcheggio;
 - la delimitazione e l'area dei singoli lotti;
 - la delimitazione ed individuazione degli spazi riservati per attrezzature di zona a norma dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968;
 - il computo del volume costruibile e la sua distribuzione planivolumetrica;
 - le opere di urbanizzazione esistenti e quelle previste o proposte per una migliore dotazione della zona;
 - le eventuali rettifiche dei confini, le compensazioni fra i proprietari e quanto altro necessario per realizzare l'edificazione proposta;
- e) Planimetria generale in scala 1:500 da cui risultino gli impianti tecnologici (rete idrica, elettrica, e fognante) prevista a servizio della zona lottizzata;
- f) Tavola o altro elaborato da cui risultino le norme attuative specifiche del piano di lottizzazione;

g) Una relazione tecnica illustrativa dettagliata che descriva i criteri di impostazione urbanistica con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente; le caratteristiche tipologiche delle costruzioni previste, la funzionalità, la congruità e la distribuzione dei servizi e delle attrezzature in programma ed esistenti.

Oltre al piano di lottizzazione occorrerà predisporre:

- gli atti comprovanti che i richiedenti sono proprietari delle aree interessate dalla lottizzazione;
- lo schema del piano di lottizzazione riportato sulle mappe catastali, con l'ubicazione ed il calcolo delle aree da riservare ad usi pubblici;
- lo schema della convenzione, secondo le indicazioni contenute nell'art. 8 della Legge 6.8.1967 n. 765.

Gli elaborati di progetto, redatti da un tecnico laureato (ingegnere o architetto) e firmati dallo stesso, vanno presentati per il preventivo nulla osta in almeno cinque copie, di cui una in bollo: una copia va alla Prefettura per l'approvazione da parte della G.P.A.; una copia va alla Sezione Urbanistica regionale ed altra alla competente Soprintendenza che devono esprimere il proprio parere; una copia resta presso il Provveditorato Regionale alle OO.PP.; infine una copia viene restituita al Comune Vistata, unitamente al nulla osta Provveditoriale.

Sugli elaborati di progetto andranno poi trascritti gli estremi della delibera consiliare di adozione e della approvazione della GPA.

Qualora il piano di lottizzazione sia di iniziativa pubblica, agli elaborati precedentemente indicati dovranno aggiungersi i seguenti:

- Deliberazione di C.C. di adozione del piano di lottizzazione;
- Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare con annesso elaborato grafico, desunto dalle mappe catastali, in cui siano evidenziate le aree da espropriare o da vincolare, e le indicazioni relative alle varie Ditte alle quali, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge 6.8.1967 n. 765, il piano di lottizzazione va notificato con l'invito a dichiarare entro trenta giorni dalla notificazione se accettano o meno il piano di lottizzazione di iniziativa pubblica.

Gli elaborati, in tale ultimo caso, andranno firmati dal tecnico progettista, dal Segretario Comunale e dal Sindaco.

Il rilascio della autorizzazione a lottizzare è sempre e comunque subordinato alla stipula e trascrizione nei registri immobiliari della convenzione, fatta e approvata a norma di legge.

Potrà eccezionalmente essere concesso anche prima della stipula della convenzione, quando ricorrano tutti i presupposti indicati, subordinandosi in tal caso la sua efficacia alla stipula stessa ed alla sua successiva trascrizione.(*).

(*) Per le opere di urbanizzazione primaria, i relativi progetti devono essere redatti di concerto con gli Uffici competenti preposti alla realizzazione delle opere stesse. Ciò in conformità di quanto indicato da Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione Generale Urbanistica.

TITOLO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 20 – RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI. Per le nuove costruzioni, ricostruzioni, modifiche od ampliamenti di costruzioni esistenti, prima di dare inizio ai lavori il titolare della licenza dovrà chiedere alla Amministrazione Comunale i termini di allineamento ed i capisaldi altimetrici nei riguardi dei piani stradali e delle fognature.

Entro 15 giorni dalla data della richiesta, dovranno essere consegnati i punti fissi con la redazione, se necessario, di apposito verbale redatto in doppio esemplare e firmato dal titolare della licenza, dal costruttore, dal direttore dei lavori e dal rappresentante del Comune.

Art. 21 – OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO. Quando l'esecuzione dei lavori di qualsiasi natura comporti occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare della licenza deve ottenere preventivamente l'autorizzazione presentando al Comune apposita domanda nella quale saranno indicate l'area da occupare e la durata presumibile della occupazione.

Se necessario sarà fatto dal tecnico comunale accertamento preventivo dello stato dei luoghi ed in particolare dell'area e dei manufatti stradali da occupare.

Ottenuta l'autorizzazione e prima della occupazione del suolo, il titolare della licenza deve effettuare il pagamento della tassa relativa che verrà fissata dall'Amministrazione Comunale, oltre di eventuale somma determinata dal Sindaco a titolo di anticipazione-garanzia per danni o opere di ripristino stradali.

Per ottenere la proroga della concessione, il titolare dovrà ottenere nuova autorizzazione presentando in tempo utile nuova domanda con indicazione della ulteriore durata di occupazione.

I lavori per i quali occorre occupazione di suolo pubblico dovranno essere iniziati appena avvenuta di fatto l'occupazione e condotti con la maggiore possibile sollecitudine.

Immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori, il titolare della licenza deve togliere gli steccati, i ponti e le barriere per il servizio dei medesimi, provvedere a sua cura e spese al ripristino della sede stradale e restituire alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro.

Art. 22 – FORMAZIONE DEL CANTIERE. Quando si devono eseguire i lavori di qualsiasi natura, con o senza occupazione di suolo pubblico, i quali interessano la sede stradale oppure disturbano e rendono pericolo il traffico, il titolare della licenza, prima di dare inizio ai lavori deve recingere il luogo destinato all'opera con un assito di altezza non inferiore a due metri, all'interno del quale dovranno essere disposti tutti i materiali ed arnesi di lavoro.

Gli assiti dovranno avere: aspetto decoroso, serramenti muniti di serrature ed apribili all'interno dei recinti; lanterne di color rosso ad ogni angolo perché siano ben

visibili, due o più idonei segnali sulla via antistante perché avvertano i passanti di eventuali pericoli.

Qualora il recinto tocca la carreggiata stradale, l'assito dovrà venire segnalato con bande oblique bianche e nere.

Il Comune ha facoltà di servirsi senza alcun compenso degli assiti verso gli spazi pubblici per il servizio di affissioni e pubblicità.

Nei cantieri infine deve affiggersi in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile e nella quale devono essere indicati: nome e cognome del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, del costruttore e dell'eventuale assistente ai lavori, data ed il numero della licenza.

Art. 23 – INIZIO – CONDUZIONE E TERMINE DEI LAVORI. E' vietato in senso assoluto dare inizio ai lavori prima che sia stata concessa la relativa licenza, e prima che sia stato ottemperato a quanto prescritto all'art. 11 circa la firma del Direttore dei lavori e del Costruttore ed all'art. 20 circa la consegna dei punti fissi.

I lavori dovranno essere condotti in conformità dei disegni di progetto e delle condizioni contenute nella licenza edilizia, con continuità e con tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo e danno a persone e cose.

In caso di interruzione dei lavori il titolare dovrà darne tempestiva comunicazione all'Autorità Comunale ed adottare a sua cura e spese quei provvedimenti che il Sindaco riterrà necessari per l'incolumità pubblica ed il decoro cittadino.

La sospensione dei lavori per oltre trenta giorni comporta la decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.

In ogni caso i lavori dovranno essere completati, salvo disposizioni particolari, entro tre anni dalla data di inizio.

Appena avvenuta l'ultimazione del rustico, il titolare della licenza deve darne denuncia al Comune onde fare accertare se la costruzione è stata eseguita in conformità del progetto e delle norme di regolamento.

Quando poi tutte le opere previste in progetto saranno terminate in ogni loro dettaglio, farà denuncia di ultimazione chiedendo la visita definitiva degli organi comunali per il rilascio del Certificato di abitabilità o agibilità, senza il quale gli edifici non possono essere abitati o usati.

Art. 24 – LICENZA DI ABITABILITA' E DI USO. La licenza di abitabilità o di uso viene rilasciata dal Sindaco previo accertamento della avvenuta effettiva ultimazione, della rispondenza delle opere eseguite alle norme contenute nel Regolamento Edilizio ed in quello di igiene ed alla constatazione che non sussistano condizioni o cause di insalubrità.

Quando nell'edificio siano state adoperate strutture in cemento armato con funzioni statiche, la licenza di abitabilità sarà subordinata al rilascio del Certificato d'uso rilasciato dalla Prefettura secondo la procedura prevista dalle leggi vigenti in materia.

Per gli edifici in condominio infine è previsto che la licenza di abitabilità possa essere rilasciata per le parti dell'edificio aventi i requisiti richiesti, purché le irregolarità riscontrate in alcuni appartamenti (per i quali non si rilascia il certificato) non costituiscano motivo di inabitabilità per l'intero stabile.

Art. 25 – VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI. L'Autorità comunale esercita nei modi e forme che riterrà più opportune la vigilanza sulle costruzioni e su tutti i lavori che si eseguono nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge e del presente Regolamento ed alle prescrizioni del Programma di Fabbricazione.

I funzionari ed agenti comunali incaricati per tale vigilanza avranno libero accesso ovunque si eseguano lavori soggetti a licenza edilizia, la quale unitamente ai disegni allegati dovrà in ogni momento essere loro esibita fino a che l'opera non sia ultimata.

Il Sindaco può sostituirsi al privato in tutti i casi in cui questi non abbia adempiuto alle prescrizioni ordinategli in base al presente Regolamento Edilizio, rivalendosi delle spese sostenute.

TITOLO VI

NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 26 – PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI SUL LAVORO. Il Costruttore ha l'obbligo della rigorosa osservanza di tutte le norme di legge vigenti in materia di infortuni sul lavoro.

Dovrà inoltre curare a che le impalcature ed in genere le opere provvisorie esistenti in cantiere non diano luogo a caduta di oggetti o materiali sulla pubblica strada.

Il Sindaco ha facoltà di controllare mediante agenti o funzionari l'osservanza di tali norme ed imporre eventuali maggiori cautele, ferme restando le responsabilità dell'Impresa e del Direttore dei lavori.

Art. 27 – DEMOLIZIONI – SCAVI – TRASPORTI DI MATERIALI. Nelle opere di demolizioni, scavi e trasporti dovranno essere scrupolosamente rispettate le norme sulla prevenzione degli infortuni, quelle stabilite dal Regolamento generale di igiene nonché quelle altre norme che il Sindaco riterrà opportuno impartire a seconda dei casi.

E' pertanto dovrà evitarsi:

- il sollevamento della polvere, previa opportune cautele o abbondante innaffiamento;
- la caduta indiscriminata di materiali dalle impalcature o ponti di servizio, sia verso la pubblica strada che all'interno dello stesso cantiere;
- la demolizione dei pozzi neri, ricettacoli di fogne e cantine infette senza la preventiva pulizia e disinfezione;

- la caduta e spargimento di materiali dai mezzi di trasporto.

L'impresa infine dovrà provvedere a puntellare in maniera sicura le pareti degli scavi, specialmente quando questi interessano aree pubbliche o sottoposte a servitù di passaggio, e mantenere la pubblica via costantemente netta su tutto il fronte dei lavori e nelle immediate vicinanze.

E' vietato in modo assoluto eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico senza speciale autorizzazione del Sindaco, il quale indicherà di volta in volta le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori.

Il rilascio della autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al deposito cauzionale sul quale il Comune si rivarrà delle spese non rimborsate dall'interessato.

Le opere di ripristino infatti potranno essere eseguite a cura dell'Amm.ne Comunale a spese del titolare, cui spetta l'obbligo del rimborso entro dieci giorni dalla ricezione dell'avviso di pagamento.

L'impresa infine dovrà porre ogni cura per evitare danni a manufatti, condutture ed opere per servizio pubblico.

Art. 28 – RINVENIMENTO DI OPERE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, STORICO O ARTISTICO. Il titolare della licenza, il direttore dei lavori ed il costruttore hanno l'obbligo di segnalare immediatamente alle Autorità Comunali o Statali competenti i ritrovamenti di interesse archeologico, storico o artistico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori, a norma delle vigenti disposizioni di legge.

Il Sindaco potrà disporre provvedimenti idonei in attesa dell'intervento delle Autorità competenti.

Art. 29 – USO DI SCARICHI ED ACQUE PUBBLICHE. I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi può farsi menzione nella licenza edilizia e nelle autorizzazioni.

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

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

TITOLO VII

DISPOSIZIONI PENALI E TRANSITORIE

Art. 30 – SANZIONI E RESPONSABILITA’. Le contravvenzioni alle disposizioni del presente regolamento sono passibili delle sanzioni previste dalla Legge Urbanistica, dalla Legge Comunale e Provinciale salve le pene speciali che fossero stabilite da altre Leggi e Regolamenti in vigore.

Se le contravvenzioni si riferiscono ad occupazione di suolo pubblico od a spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali è obbligatoria l’autorizzazione comunale la intimazione del Sindaco comporta l’obbligo dell’immediata cessazione della occupazione o degli atti vietati rimuovendo ogni opera, oggetto e materiali.

Qualora sia constatata la inosservanza del presente Regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione, il Sindaco ordina l’immediata sospensione dei lavori con riserva di provvedimenti che risultano necessari o per la rimessa in pristino.

L’ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato il provvedimento definitivo.

Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo la ordinanza di sospensione il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Comparimentale, ordinare la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Le sanzioni penali per la violazione alle disposizioni del presente Regolamento sono previste dall’art. 13 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

L’osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita in alcun modo la responsabilità dei Committenti, dei Progettisti, dei Direttore ed Esecutore dei Lavori, nel limite delle rispettive competenze, per atti o commissioni punite dalle leggi vigenti.

Art. 31 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO. Il presente Regolamento, applicabile in tutto il territorio comunale, entrerà in vigore immediatamente dopo l’avvenuta approvazione a norma di legge.

Dalla data di entrata in vigore verranno abrogate tutte le disposizioni in materia precedentemente emanate dal Comune, che siano incompatibili con il presente Regolamento Edilizio. Dovranno comunque essere rispettate le norme del Regolamento di igiene comunale.

Art. 32 – APPLICABILITA’ DEL REGOLAMENTO A PRECEDENTI AUTORIZZAZIONI. I lavori di qualsiasi genere, non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sono soggetti alle nuove disposizioni in esso contenute, anche se le relative autorizzazioni siano state accordate a norma di disposizioni precedentemente in vigore.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedenti potranno essere ultimati, entro il termine di tre anni dalla data di inizio, ma dovranno uniformarsi alle presenti norme se ed in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative alla occupazione permanente di suolo pubblico, concesso in base a precedenti disposizioni.

Analogamente, in occasione di restauri e trasformazioni totali o parziali di edifici, potrà essere prescritta la rimozione di strutture sporgenti sul suolo pubblico (es. gradini, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, imposte di porte e finestre apribili verso l'esterno, ecc.), a meno che tale rimozione non sia urgente ed indifferibile.

PARTE SECONDA

NORME TECNICHE IGIENICHE E FUNZIONALI

TITOLO I

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI INTERNI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI

Art. 33 – FUNZIONALITA' E DISTRIBUZIONE DEI VANI DI ABITAZIONE. Negli edifici destinati ad uso di abitazione, qualunque sia il tipo della costruzione, la distribuzione ed il dimensionamento degli ambienti deve risultare razionale al fine di assicurare condizioni di vita igieniche e salubri.

Pertanto dovranno essere soddisfatti i seguenti requisiti:

- a) ogni alloggio deve usufruire delle migliori condizioni di aerazione e ventilazione;
- b) tutti i locali per abitazione devono essere abbondantemente e direttamente aerati ed illuminati, e comunicare con l'esterno a mezzo almeno di una finestra;
- c) ogni locale di abitazione deve avere superficie e cubatura utile adeguata alle funzioni cui è destinato.

Art. 34 – REQUISITI DEI VANI E DEI SERVIZI. L'altezza minima netta dei vani di abitazione è fissata in m. 3,30 a piano terra e 3,00 metri ai piani superiori.

La profondità massima del vano deve essere tale da consentire una sufficiente illuminazione della zona opposta alla finestra.

Le dimensioni minime dei vani, dal punto di vista igienico, saranno:

- per vani di abitazione in genere mq 8,00;
- per cucina in ambiente autonomo mq 5,00;
- per bagno mq 4,00;
- per servizio igienico mq 2,50.

Rimane ancora stabilito quanto segue:

- a) Corridoi: devono avere larghezza minima di m. 1,10 per lunghezza fino a 6 metri, e di m. 1,30 per lunghezza fino a metri 8; per lunghezze superiori a m. 8,00 è obbligatoria la finestratura diretta. Sono consentiti, oltre la misura massima del corridoio principale, disimpegni o passaggi di collegamento con larghezza inferiore a m. 0,90 e lunghezza limitata a quella del vano da collegare.
- b) Bagni e latrine: Ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno un servizio igienico, con dimensioni minime non inferiori a m. 1,10 per 2,10, e comprendente: vaso e lavabo con acqua corrente.

I locali igienici devono essere rivestiti fino all'altezza minima di m. 1,30, avere pavimenti di materiale impermeabile, accesso solo da corridoi o disimpegni; è consentito l'accesso diretto per le sole camere da letto, purché l'alloggio sia dotato di altro locale igienico direttamente accessibile dai disimpegni comuni.

E' vietata la costruzione di locali igienici fuori dai singoli alloggi o su terrazze a sbalzo o comunque sporgenti dai corpi di fabbrica; è vietato inoltre l'accesso ai locali igienici da balconi o terrazze interne.

I servizi igienici devono essere dotati di condutture di scarico di materiale impermeabile, collocate in opera in modo da non arrecare molestia ai vani d'abitazione.

Dovranno inoltre essere dotati di aerazione diretta su pareti esterne con superficie non inferiore a mq 0,60. Solo per i servizi supplementari è consentita l'aerazione attraverso canne di ventilazione interna, purché sia assicurata l'aspirazione forzata.

Per edifici di carattere collettivo od uso pubblico i locali igienici dovranno avere sempre una antilatrina direttamente illuminata ed aerata dall'esterno e contenere al massimo i soli lavabi.

- c) Ripostigli: I locali per ripostigli, dispense e spogliatoi, se privi di aerazione diretta, non potranno avere dimensioni superiori a mq. 2,00.

Art. 35 – FINESTRATURE. Per i vani di normale abitazione (letto, soggiorno, pranzo, ecc.) la superficie delle finestre non deve essere inferiore ad 1/8 di quella del pavimento a piano terreno e ad 1/10 per i piani superiori, con un minimo assoluto di mq 1,40.

Per cucine normali la superficie finestrata non deve essere inferiore a mq 1,20.

Per scala la superficie minima complessiva delle finestrate deve essere di mq 1,20 per piano.

Art. 36 – LOCALI SOTTERRANEI – SEMINTERRATI - SOTTOTETTI. E' vietato adibire ad abitazione locali sotterranei e seminterrati. I seminterrati potranno essere adibiti a cucine, magazzini ed altri servizi accessori della abitazione purché abbiano una altezza utile non inferiore a m. 2,80, sporgano dal suolo almeno per un quarto della loro altezza e siano ben ventilati e direttamente illuminati.

I muri di detti locali devono essere ben difesi dalla umidità del sottosuolo o da infiltrazioni d'acqua; mentre i pavimenti dovranno essere realizzati su vespaio costipato di pietrame calcareo dello spessore non inferiore a cm 30.

I locali interrati o seminterrati potranno essere destinati ad autorimesse o parcheggi.

I locali ricavati nei sottotetti da destinare ad uso abitazione devono avere superficie ed aerazione minime non inferiori a quelle dei vani

sottostanti, altezza media non inferiore a m. 2,50, altezza minima non inferiore a m. 2,00 e copertura con idonee caratteristiche di coibenza.

Art. 37 – NEGOZI E MAGAZZINI. I locali destinati a botteghe, laboratori, pubblici esercizi e simili dovranno avere altezza netta utile non inferiore a m. 3,50. Per il locali ove sia prevista una prolungata permanenza di pubblico (ristoranti, bar, ecc.) o per laboratori con elevato numero di personale, l'altezza minima sarà invece di m. 4,00.

Se destinati ad autorimesse per una sola vettura o deposito motocicli l'altezza minima potrà essere di m. 2,50.

Art. 38 – LOCALI A PIANO TERRA. Tutti i locali a piano terra, qualunque sia il loro uso e la loro destinazione, dovranno insistere su sotterranei o su vespai in pietra calcarea dello spessore di almeno cm 30.

I locali destinati ad abitazione inoltre dovranno essere più elevati rispetto al suolo circostante e ai marciapiedi di almeno cm 35.

TITOLO II

ASPETTO, ALTEZZE E DISTACCHI DEGLI EDIFICI

Art. 39 – DECORO DEGLI EDIFICI. Tutti gli edifici, in ogni loro parte, devono rispondere alle esigenze del decoro cittadino, sia nelle strutture che nella architettura, nei materiali, nelle tinteggiature, ecc.

A tale scopo gli edifici che non raggiungono una autonoma unità architettonica devono armonizzarsi e fondersi architettonicamente con i fabbricati circostanti.

Per le nuove costruzioni è fatto divieto di lasciare muri ciechi a parete rustica visibili dall'esterno.

E' vietata l'apposizione sui muri esterni di condutture di fogna e tubazioni in genere.

Quando, a giudizio dell'Autorità Comunale, i fronti di un edificio siano in contrasto con il decoro cittadino, il Sindaco ha facoltà di ingiungere ai proprietari la sistemazione delle parti esposte al pubblico, secondo progetto da approvarsi a norma del presente Regolamento, fissando i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Tutti i muri di fabbrica ed i muri di cinta, visibili da luoghi pubblici, devono essere mantenuti in buono stato, puliti, intonacati o tinteggiati, ad eccezione di quelli costruiti in pietra naturale o altro materiale con paramento esterno a perfetta regola d'arte.

E' vietata la tinteggiatura parziale di un edificio o dei muri di costruzioni aventi uniformi architetture o formanti una unità architettonica anche se appartenenti a più proprietari.

In caso di inosservanza, salvo le sanzioni previste dalle norme in vigore, il Sindaco potrà ordinare il rifacimento e, in caso di inadempienza, eseguire i lavori d'ufficio a spese dell'interessato.

E' vietato inoltre eseguire sulle facciate o sui muri visibili da luoghi pubblici dipinture figurative ed ornamenti di qualsiasi genere senza aver prima ottenuta l'autorizzazione da chiedersi, a norma del presente regolamento, con apposita istanza corredata da disegni.

Art. 40 – ALTEZZE E DISTACCHI. Nel territorio comunale i limiti delle altezze e dei distacchi per ciascuna zona territoriale omogenea e per ciascun tipo edilizio sono precisati nelle norme del Programma di Fabbricazione.

Potranno essere prescritte altezze inferiori a quelle massime previste dalle prescrizioni di zona per la vicinanza di edifici monumentali vincolati a norma di Legge o, comunque, di edifici di minore altezza, allo scopo di evitare pregiudizio estetico e conseguire un determinato inquadramento urbanistico.

L'altezza degli edifici va misurata dal piano marciapiede e, in difetto, dal suolo della via pubblica o del terreno naturale circostante, fino alla linea superiore di coronamento o alla linea esterna di gronda.

Sono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici comprendenti il vano scala di accesso al terrazzo ed il locale macchine dell'ascensore purché l'altezza di essi non sia superiore a metri 2,40.

Nel caso di strade in pendenza l'altezza massima viene misurata in corrispondenza della sezione mediana degli edifici.

Per i fabbricati in angolo prospettanti su due tratti di strada di larghezza diversa, l'altezza massima competente alla strada di maggiore larghezza potrà essere concessa anche per il prospetto sulla strada minore e comunque non superiore a 9 metri.

La distanza dell'edificio dal confine di proprietà con un'area non ancora edificata potrà essere inferiore a quella consentita dalle norme solo in caso in cui il proprietario edificante comprovi di aver stipulato con il confinante una convenzione debitamente trascritta per la costituzione di una servitù che garantisca in altro modo la formazione del distacco regolamentare fra gli edifici. Tale servitù deve essere tale da non poter essere rinunciata né estinta né modificata.

I distacchi tra edifici, anche se di proprietari diversi, prospicienti su pubbliche vie devono essere chiusi con cancelli o muri di cinta in modo decoroso e con criteri architettonicamente unitari.

Art. 41 – ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE. In caso di ricostruzione di un fabbricato, il Comune ha facoltà di imporre la rettifica di preesistenti allineamenti allo scopo di uniformarli all'allineamento generale della strada o piazza, senza ricorrere all'adozione di piano particolareggiato.

Su fronti stradali per i quali lo strumento urbanistico non prevede arretramenti dagli edifici, questo può essere autorizzato nella misura non inferiore a m. 2,50 con

destinazione a verde o a parcheggio privato, purché possa realizzarsi per tutto il fronte di un isolato compreso tra due vie. Pertanto, quando il predetto fronte appartenga a più proprietari, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di convenzione tra di essi, regolarmente registrata, che assicuri l'arretramento omogeneo su tutto il fronte.

Negli isolati ove già esiste un arretramento, anche se inferiore a m. 2,50, le nuove costruzioni o trasformazioni devono disporsi per tutta la lunghezza del fronte secondo l'arretramento già esistente.

L'area libera degli arretramenti, se destinata ad uso privato, deve essere mantenuta in stato decoroso. In caso di trascuratezza il Comune ha facoltà di provvedere d'Ufficio rivalendosi delle spese.

Detta area inoltre, anche se già sistemata a verde privato, può essere resa di uso pubblico con esproprio a norma di Legge quando lo richiedano le esigenze di viabilità o di estetica cittadina.

In caso di arretramento rispetto al filo stradale, infine, l'altezza degli edifici può essere determinata aggiungendo alla larghezza della pubblica strada quella dell'arretramento stesso, fermo restando il limite massimo di altezze prescritto per la zona.

Art. 42 – AGGETTI E SPORGENZE - BALCONI. Le decorazioni degli edifici e gli aggetti (cornici, pilastri, mensole, tende, persiane, ecc.) non potranno sporgere più di cm 5 sul suolo pubblico o d'uso pubblico fino all'altezza di m. 2,50; potranno sporgere cm 15 superiormente all'altezza di m. 2,50.

Aperture di tende, persiane, porte, ecc., verso l'esterno sono vietate fino alla altezza di m. 3,00 dal piano marciapiede e fino alla altezza di m. 4,30 dal piano della carreggiata stradale, ove non esista marciapiede.

Vetrine, bacheche e simili non potranno sporgere oltre cm 15 dal filo del fabbricato.

I balconi e le terrazze aggettanti su strade o spazi aperti al pubblico non possono collocarsi ad una altezza inferiore a m. 3,80 dal piano marciapiede o a m. 4,30 dal piano carreggiata stradale ove manchi il marciapiede.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

L'aggetto massimo su strada non può essere maggiore di 1/10 della larghezza della strada o piazza fino ad un massimo di m. 1,40 e comunque non maggiore della larghezza del sottostante marciapiede, ove esista.

Il Comune ha facoltà di ridurre o vietare le costruzioni in aggetto per esigenze estetiche o ambientali.

Costruzioni di balconi chiusi o piani a sbalzo sono consentite quando l'aggetto ricada entro il filo di allineamento o distacco prescritto.

Art. 43 – SPAZI INTERNI CHIUSI. Si definisce spazio interno una area scoperta circondata da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del suo perimetro.

a) Cortile

L'area libera del cortile non deve essere inferiore ad $\frac{1}{5}$ della somma delle superfici dei muri che li recingono (senza detrazione dei vuoti dei muri stessi) misurata dal pavimento del cortile alla linea superiore delle cornici di coronamento.

L'altezza massima dei muri prospicienti sul cortile non deve essere superiore ad una volta e mezzo la normale media tra le pareti opposte.

La normale minima condotta da ciascuna finestra al muro opposto deve avere almeno una dimensione libera di m. 6,00 per vani di abitazione e m. 4,00 per vani di servizio.

Non sono ammesse rientranze nei perimetri dei cortili.

L'area dei cortili si intende al netto delle proiezioni verticali degli oggetti e sporgenze dei muri perimetrali.

Non sono ammesse costruzioni all'interno dei cortili esistenti in cui siano deficienti le predette condizioni regolamentari, salvo i casi di opere strettamente necessarie per motivi igienici o di stabilità.

b) Chiostrine

E' ammessa la formazione di chiostrine interne (cortiletti chiusi) allo scopo di dare aria e luce a: scale, ingressi, corridoi, disimpegni, dispense, W.C., bagni ed altri ambienti di servizio ad eccezione delle cucine.

L'area libera delle chiostrine deve essere non inferiore ad $\frac{1}{18}$ dei muri che la delimitano, e la normale media misurata tra una finestra ed il muro opposto non inferiore a m. 3,50.

Non sono ammesse sporgenze entro le chiostrine, il cui fondo deve avere facile accesso per la pulizia ed essere pavimentato in modo da consentire il rapido deflusso delle acque.

Per i cortili e le chiostrine da costruire sul confine di altre proprietà devono essere sempre soddisfatte le condizioni precedenti tenendo conto della massima altezza che potrebbero raggiungere sulla linea di confine le costruzioni dei vicini, secondo le prescrizioni di zona.

E' consentito realizzare la comunione tra cortili e chiostrine in confine con altra proprietà o con quelli già realizzati dal confinante, purché venga conclusa tra gli stessi confinanti a proprie spese apposita convenzione regolarmente trascritta da cui risulti che le future costruzioni si atterranno sul confine ai limiti previsti o già esistenti.

Infine cortili e chiostrine non possono in alcun modo essere coperte né parzialmente né totalmente.

Art. 44 – APPOSIZIONE DI INSEGNE E MOSTRE. L'apposizione, anche provvisoria, di insegne, mostre, vetrine, cartelli indicanti denominazioni di ditte o l'esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie, ecc., nonché l'apposizione di qualunque altro oggetto in luogo visibile dallo spazio pubblico o aperto al pubblico

transito, sono soggette a speciali autorizzazioni del Sindaco che può negarle quando ostino ragioni di estetica, di edilizia, di visibilità, ecc.

A tale scopo l'interessato deve presentare domanda al Sindaco corredata da duplice copia del disegno in scala 1:20 della vetrina, o insegna, ecc. che intende collocare, e da duplice copia del disegno in scala 1:100 del fabbricato o del luogo interessato con la indicazione delle insegne o iscrizioni esistenti.

Nella domanda occorre specificare fedelmente i colori dell'insegna, la dicitura, il nome della ditta esecutrice e tutte le altre indicazioni che possano apparire necessarie.

La dicitura deve essere inoltre riportata anche sui disegni.

Sono vietate pertanto in maniera assoluta le insegne dipinte sulle pareti prospicienti il suolo pubblico.

Le insegne a bandiera infine sono consentite solo se di limitata sporgenza e quando non rechino disturbo alla viabilità ed alla visibilità.

Art. 45 – OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO. Il Sindaco può consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico con oggetti o sporgenze, balconi, passi carrai e chioschi, sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità e quando non derivi pregiudizio per il decoro della zona.

I chioschi dovranno corrispondere alle esigenze di estetica e di decoro ed essere costruiti secondo le prescrizioni che, caso per caso, verranno impartite dall'Autorità Comunale.

Le concessioni suddette sono soggette al pagamento della tassa di occupazione delle aree pubbliche.

Art. 46 – APPOSIZIONE DI TARGHETTE PUBBLICHE. Il Comune si riserva la facoltà di apporre alle fronti degli edifici pubblici e privati le targhette per la numerazione civica e per la toponomastica.

I proprietari degli edifici sono obbligati a non sottrarle alla pubblica vista, a ripristinarle quando per loro colpa siano state distrutte o danneggiate e a consegnarle al Comune in caso di demolizione senza ricostruzione o di soppressione di porte esterne.

TITOLO III

SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI - PARCHEGGI

Art. 47 – SPAZI ESTERNI AGLI EDIFICI. Tutti gli spazi esterni liberi da costruzioni, facenti parte dell'area privata pertinente ad ogni edificio, dovranno avere adeguata sistemazione in modo permanente.

Perimetralmente al fabbricato dovrà realizzarsi una fascia pavimentata di adeguata larghezza per difesa da infiltrazioni ed umidità. Cortili e chiostrine e passaggi dovranno essere opportunamente pavimentati per assicurare un rapido e regolare deflusso delle acque.

Il rimanente spazio dovrà essere tenuto decorosamente a giardino con alberature, recinzioni, ecc. specialmente nei tratti prospettanti sulle vie.

Art. 48 – RECINZIONI. Tutte le aree previste, pertinenti edifici di qualsiasi natura o prospicienti spazi pubblici, devono essere delimitate con recinzioni sia verso lo spazio pubblico che verso le aree private confinanti.

Tale disposizione si applica anche alle aree edificabili nelle zone urbane fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico, ed ai cortili o spazi privati comunicanti con uno spazio pubblico. La recinzione con muri o cancello non dovrà essere superiore a m. 2,50.

Di norma nelle zone a costruzione isolate, tali recinzioni dovranno essere realizzate con cancellate o simili su zoccolo in muratura piena di altezza non superiore a cm 60 e per una altezza complessiva non superiore a m. 2,50.

Per le aree ammesse a stabilimenti, laboratori o depositi la cui vista sia ritenuta non compatibile con il decoro edile, la recinzione dovrà essere costituita da muri di cinta a tutta altezza.

La definitiva sistemazione degli spazi esterni è requisito necessario per il rilascio della licenza di abitabilità.

Art. 49 – MARCIAPIEDI. Lungo gli edifici e muri di cinta prospettanti spazi pubblici comunali il Comune farà eseguire marciapiedi pavimentati nel modo e tempo che riterrà più opportuno. I proprietari saranno tenuti a rimborsare la intera spesa di prima pavimentazione in misura proporzionale alla lunghezza del fronte di sua proprietà, calcolata in base alla larghezza massima di m. 1,00, rimanendo a totale carico del Comune la spesa per eventuale maggiore larghezza.

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

Art. 50 – COSTRUZIONI ACCESSORIE – PARCHEGGI PRIVATI. Le costruzioni accessorie, ove consentite dalle prescrizioni di zona, dovranno avere un solo piano fuori terra ed una altezza massima non superiore a m. 3,00, ed essere situate ad una distanza non inferiore a m. 4,00 dalle finestre di vani di abitazione aperte sulla parete fronteggiante.

Ogni edificio deve essere provvisto di spazi per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione. Tale quantità è comprensiva degli spazi necessari tanto per la sosta quanto per le manovre e l'accesso dei veicoli.

La cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie di parcheggio, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazioni, uffici, negozi, laboratori, locali commerciali, ecc., con esclusione delle altre parti dell'edificio quali scantinati, servizi tecnologici e volumi tecnici.

Per gli edifici per i quali è prevedibile un notevole affollamento, l'Autorità comunale può richiedere una maggiore superficie da destinarsi a parcheggio.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne, oppure in aree che non formino parte del lotto; in quest'ultimo caso si richiede che le aree siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

Restano escluse solo le sopraelevazioni, le trasformazioni e gli ampliamenti di edifici esistenti.

TITOLO IV

IMPIANTI TECNICI DEGLI EDIFICI

Art. 51 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO. Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione di acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio di igiene.

Ove possibile, l'approvvigionamento idrico dovrà essere fatto mediante allacciamento alla rete di distribuzione dell'acquedotto comunale, da eseguirsi secondo le prescrizioni predisposte dall'EAAP al quale è affidata la costruzione, la manutenzione e l'esercizio della rete pubblica.

Ove non sia possibile o risulti difficile effettuare detto allacciamento, sarà consentito l'uso di cisterne e di pozzi, purché abbiano i requisiti richiesti dall'Ufficio di Igiene.

In particolare pozzi e cisterne devono essere serviti e costruiti lontani da qualsiasi causa di inquinamento, da pozzi neri, da depositi di letame o di altre immondizie. Dovranno altresì essere costruiti in muratura rivestiti internamente di uno strato di cemento e comunque con pareti rese impermeabili alle infiltrazioni di acqua: dovranno infine avere chiusura di protezione alla loro bocca.

In mancanza di detti requisiti il Comune vieterà l'attingimento dell'acqua.

Per la rete di distribuzione interna dovranno adoperarsi esclusivamente tubazioni di ferro zincato, con esclusione di piombo o altri materiali. Eventuali depositi dovranno essere costruiti con materiali che non alterino la purezza dell'acqua anche dopo lunga permanenza, mai rivestiti di piombo o di vernici contenenti tale materiale, e saranno dotati di coperchio. Dovranno poi essere collocati in luogo chiuso facilmente accessibile per regolare e frequenti ispezioni e ripuliture. L'acqua di sopra avanzo non dovrà mai scaricarsi direttamente nei pozzi neri o latrine.

La rete di distribuzione di acqua non potabile o per usi industriali dovrà essere distinta, opportunamente indicata con cartelli, e terminare direttamente negli apparecchi di utilizzazione.

Art. 52 – CONVOGLIAMENTO E SMALTIMENTO DEI LIQUAMI.

Ove esiste l'impianto di fognatura dinamica è sempre obbligatorio l'allacciamento alla rete pubblica per il convogliamento e lo smaltimento dei liquami di rifiuto domestico.

Le condutture di scarico devono essere costruite con materiale solido e impermeabile, situate in opera a perfetta regola d'arte per evitare infiltrazioni ed esalazioni, isolate inoltre da muri per essere facilmente ispezionabili e riparabili. Devono essere inoltre separate da quelle che servono per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, almeno fino a quando avverrà l'immissione nella fognatura pubblica.

Le canne di caduta non potranno attraversare allo scoperto locali di abitazione, vani adibiti ad attività di qualsiasi tipo o a magazzini di generi alimentari o che comunque interessino l'alimentazione.

Prima dell'immissione nella rete pubblica ed alla uscita dell'edificio dovrà essere disposto un pozzetto sifonato a perfetta chiusura idraulica.

Quando manca invece la fognatura dinamica, sarà consentita la costruzione di pozzi chiarificatori, fosse settiche e pozzi neri a perfetta tenuta stagna, secondo le prescrizioni che l'Ufficio di Igiene può dare di volta in volta.

In particolare i pozzi neri devono essere costruiti in muratura con malta di cemento ed adeguatamente intonacati all'interno con malta di cemento dello spessore di cm 2; devono inoltre avere gli angoli interni molto arrotondati e dimensioni convenienti rispetto al numero di abitazioni asservite. Le bocche di accesso devono avere superficie non inferiore a mq 0,25 con doppio chiusino a perfetta tenuta, intramezzato da uno strato di terra dello spessore di almeno cm 20.

Dovranno essere sempre costruiti su terreno privato scoperto ed essere distaccati di almeno m. 0,50 dai muri del fabbricato.

I pozzi neri fuori uso o da sopprimersi devono essere completamente vuotati, accuratamente disinfettati e riempiti con materiale pulito.

Art. 53 – FORNI – FOCOLARI – CAMINI - CENTRALI TERMICHE.

I locali contenenti forni, fornelli a pressione e simili devono essere in ogni loro parte di materiale resistente al fuoco.

I focolari devono essere costruiti sopra volta in muratura o sopra materiali incombustibili.

Focolari e cucine di qualsiasi tipo devono avere canna propria ed indipendente dalle altre che si prolunghi oltre il tetto o terrazza di almeno un metro; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra situata a quota uguale o superiore.

Le canne dei camini e stufe a carbone o legna devono essere costruite con materiale incombustibile ed inalterabile. Le canne fumarie in genere non possono essere esterne alle murature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti industriali o artigianali devono essere muniti di adeguate apparecchiature, riconosciute idonee dall'Ufficiale sanitario, atte ad evitare l'inquinamento atmosferico, salvo quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia.

Per le centrali termiche ad uso privato o collettivo dovranno osservarsi tutte le prescrizioni dettate dalle vigenti leggi in materia e contenenti norme per la costruzione delle opere murarie, installazione e conduzione degli impianti e relative apparecchiature accessorie.

Il preventivo nulla osta da parte dei Vigili del fuoco è indispensabile per il rilascio della licenza di abitabilità o agibilità di cui all'art. 24 del presente Regolamento quando nell'edificio sia stata installata la centrale termica.

TITOLO V

IGIENE – STABILITA' SICUREZZA

Art. 54 – REQUISITI IGIENICI DI TERRENI E MATERIALI. E' vietato impostare le fondazioni di un nuovo edificio su un terreno che sia stato precedentemente utilizzato come deposito di immondizie, letame ed in genere residui putrescibili, se non quando siffatte materie nocive siano state rimosse completamente ed il suolo bonificato da ogni inquinamento.

E' vietato ancora edificare sopra terreni a livello più basso di quello dei corsi d'acqua o bacini acquei, per cui riesca impossibile il deflusso delle acque piovane. Detto terreno potrà utilizzarsi se sia stato sufficientemente rialzato.

Un terreno per essere dichiarato fabbricabile deve essere inoltre dotato di difesa da eventuali invasioni di acque superficiali o di sottofondo.

E' vietato impiegare nella costruzione, in modo assoluto, materiale che presenti segni di inquinamento sia per le colmate che per le strutture di qualsiasi genere.

Art. 55 – FONDAZIONI – MURATURE – OPERE VARIE. E' vietato costruire edifici su terreni di eterogenea struttura, detriti e franosi, o comunque atti a scoscendere.

Le fondazioni, quando è possibile, debbono posare sulla roccia viva e compatta opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio, ovvero su terreno di buona consistenza.

Quando ciò non sia possibile si devono adottare tutti i mezzi dell'arte per ottenere un solido appoggio delle fondazioni, oppure queste devono essere costruite da una platea generale in calcestruzzo.

Nelle fondazioni debbono impiegarsi sempre malte cementizie o comunque idrauliche.

Per assicurare la difesa dello stabile dalla umidità del sottosuolo è previsto l'impiego a quota piano campagna, di uno strato impermeabile atto ad evitare il propagarsi dell'umidità dal sottosuolo alla muratura fuori terra.

Le murature devono avere dimensioni tali da far risultare carichi unitari inferiori ai carichi di sicurezza indicati dai trattati di tecnica costruttiva; comunque i muri esterni non saranno mai di spessore inferiore a cm 20.

Le pareti interne dovranno essere intonacate e successivamente tinteggiate o tappezzate con esclusione però di vernici o materiali nocivi.

Le volte e i tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

In tutti i fabbricati, indipendentemente dalla natura dei materiali impiegati per le murature, è fatto obbligo di collegare i muri perimetrali e gli altri muri portanti ad ogni piano mediante un telaio di cemento armato (cordolo) esteso a tutta la larghezza dei muri e per uno spessore non inferiore a cm. 20.

Il pavimento dei locali di abitazione deve essere costruito con materiale ben connesso e non polveroso, a superficie liscia o piana di facile pulizia.

Per tutti i materiali da costruzione debbono essere sempre osservate le norme fissate dal Ministero dei LL.PP., negli appositi decreti.

Art. 56 – OPERE IN CEMENTO ARMATO. Per l'impiego di strutture in cemento armato semplice o precompresso, solai compressi, devono essere osservate le prescrizioni di legge relative alla accettazione dei materiali ed alla esecuzione delle opere, vigenti al momento dell'inizio dei lavori, compreso l'obbligo della denuncia alla Prefettura a norma dell'art. 4 della legge 16.11.1939 n. 2229.

Art. 57 – CANALI DI GRONDA E PLUVIALI. Le coperture degli edifici devono essere dotate, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il suolo privato, di canali di gronda sufficientemente capaci per ricevere le acque pluviali e convogliarle nei tubi di scarico (o pluviali). Questi devono essere poi numero sufficiente per garantire un rapido smaltimento delle acque e mai, comunque, di diametro inferiore a cm 8.

I condotti dovranno essere di materiale impermeabile compatto e resistente; potranno essere collocati esternamente ai muri solo se questi prospettano sugli spazi privati, purché non siano visibili dal suolo pubblico o aperto al pubblico traffico.

L'immissione delle acque piovane nella fognatura, ove questa esiste, deve avvenire con cunicoli sotterranei.

Art. 58 – COSTRUZIONI PERICOLANTI. Quando un muro di cinta, un manufatto, un fabbricato o parte di esso minacciano pericolo, oppure un lavoro sia condotto in modo da destare preoccupazione per la sicurezza pubblica, il Sindaco in seguito a relazione dell'Ufficio tecnico, salvi i provvedimenti urgenti richiesti dalla gravità del caso, intima al proprietario di provvedere entro un dato termine alla riparazione od eventualmente alla demolizione e sgombero dell'opera che minaccia pericolo.

Ove il proprietario non ottemperasse a quanto ordinato, oltre all'accertamento della contravvenzione, si procederà d'Ufficio in danno del proprietario, salva l'applicazione di altro provvedimento di legge.

TITOLO VI

PREESCIZIONI RELATIVE AD EDIFICI PER USI DIVERSI

Art. 59 – EDIFICI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO. Per la costruzione di edifici pubblici o di interesse pubblico (la cui definizione è stata riportata nella Circolare Ministeriale 28 ottobre 1967 al n° 12) bisogna attenersi a tutte le disposizioni e norme contenute nel presente Regolamento, alle prescrizioni di zona e relative deroghe contenute nella parte terza del Regolamento stesso, ed a tutte le disposizioni di legge vigenti in materia specifiche per ogni singola categoria di opera.

Art. 60 – LOCALI DI LAVORO. A tutti i locali di lavoro in genere si applicano le norme generali per l'igiene ed il lavoro contenute nel T.U. delle Leggi Sanitarie R.D. 27.7.1934 n. 1965 e nel D.P.R. 19.3.1956 n. 303 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le norme del presente Regolamento.

Sono soggetti a tale disciplina anche: cantieri edili, laboratori tecnici scientifici, depositi di materie prime e prodotti industriali, magazzini commerciali e simili.

Dovranno altresì essere rispettate le disposizioni igieniche speciali fissate dalle leggi fondamentali per le varie categorie di attività, ed in particolare:

- a) Legge 7.11.1949 n. 857, sui requisiti dei forni per panificazione;
- b) Legge 26.8.1950 n. 860, sulla tutela fisica ed economica delle lavoratrici madri;
- c) D.P.R. 27.4.1955 n. 547, sulla provenienza degli infortuni sul lavoro;
- d) D.P.R. 7.1.1956 n. 164, sul lavoro nelle costruzioni;
- e) D.P.R. 20.3.1956 n. 320, sul lavoro in sotterraneo.

Inoltre i locali per attività che sviluppano fumo, fuliggine, polveri, pulviscolo, ecc., dovranno essere forniti di camino di conveniente altezza, posto ad adeguata distanza dalle abitazioni limitrofe, affinché si possa ottenere una facile o sufficiente diluizione o dispersione dei prodotti della combustione nell'aria, salvo sempre l'eventuale obbligo per l'adozione di depuratori.

Art. 61 – EDIFICI RURALI. La costruzione, la ricostruzione ed il restauro degli edifici di abitazione rurale e locali accessori, è autorizzabile esclusivamente nelle zone del territorio comunale destinato a verde agricolo.

Gli edifici rurali sono soggetti a tutte le norme del presente Regolamento per quanto riguarda la presentazione dei progetti, requisiti igienici, tecnici e distributivi compatibilmente con le altre norme qui di seguito disposte.

Negli elaborati di progetto devono risultare anche rappresentati i sistemi di provvista dell'acqua potabile della raccolta e smaltimento dei rifiuti domestici e di quelli degli animali stallini.

Qualunque nuova abitazione rurale dovrà essere costruita possibilmente sopra un terreno ben asciutto, dovrà avere il pavimento dei locali destinati ad abitazione e quelle delle stalle elevato almeno di metri 0,30 sul piano di campagna e dovrà essere ben protetto dalla umidità del suolo con adeguato vespaio.

Per i luoghi sottoposti ad inondazioni, l'Autorità comunale stabilirà caso per caso quanto debbano essere elevati detti pavimenti.

I cortili, le aie, gli orti, ecc. annessi alla casa rurale dovranno essere provvisti di adatte pendenze o di adatta canalizzazione affinché non si verifichino impaludamenti.

Tutti gli ambienti dovranno essere intonacati internamente o sulle facciate esterne, a meno che queste ultime siano costruite in pietra o in altri materiali idonei ben connessi e stuccati. Ogni focolare o camino dovrà avere un'apposita gola per il fumo di conveniente sezione, prolungata, salvo casi eccezionali, al disopra del tetto e terminata con fumaiolo. Il focolare della cucina e quelli destinati ad altre operazioni domestiche dovranno essere muniti di apposita cappa.

Ogni casa rurale dovrà essere provvista di acqua potabile riconosciuta di buona qualità e sufficiente ai bisogni domestici dall'Ufficio di Igiene.

Lo scavo di pozzi o la eventuale costruzione di cisterne dovranno corrispondere alle migliori condizioni igieniche.

Le latrine e gli acquai dovranno essere muniti di chiusura atte ad evitare ogni esalazione, i tubi di scarico, costruiti con materiali impermeabili ben connessi in modo da impedire ogni filtrazione ed esalazione, dovranno sfociare in apposito pozzo nero costruito secondo le norme del presente Regolamento. Le acque domestiche, purché siano condotte con tubazioni igienicamente soddisfacenti, potranno immettersi nel letamaio.

Le stalle, gli ovili, i porcili ed i pollai non devono comunicare direttamente con i locali di abitazione, né avere apertura nella stessa facciata ove aprono porte o finestre di abitazione; né prospettare sulla pubblica via se non alla distanza di m. 20 dal filo stradale, salvo maggiori distanze stabilite dalla legge per costruzioni in genere.

Le stalle debbono essere separate dalle abitazioni da muri costrutti con materiale impermeabile a liquidi e gas. Non devono essere sottoposti a locali abitabili. Devono avere un'altezza media non inferiore a m. 3,20 o dimensioni tali da assicurare almeno cm. 25 di aria per ciascun capo di bestiame grosso e la metà per il bestiame minuto; devono anche avere le pareti rivestite di materiale lavabile fino a m. 2 di altezza ed essere ben ventilate od illuminate con ricambio d'aria continuo assicurato da adeguata finestratura.

I pavimenti, le mangiatoie, gli abbeveratoi, le rastrelliere devono essere di materiale compatto ed impermeabile, facilmente lavabile e disinfettabile. Il pavimento deve essere dotato di adeguate cunette di scolo inclinate per le urine, le quali vengono convogliate con tubature impermeabili in apposito serbatoio fuori dalla stalla e nel letamaio con le norme del presente Regolamento.

Gli abbeveratoi saranno costruiti a diversi scomparti per evitare l'uso contemporaneo di una stessa vasca d'acqua da più animali. Dovranno essere a giusta distanza dai pozzi e dai serbatoi d'acqua potabile.

Le stalle non devono servire per deposito di attrezzi, né per attività a carattere industriale o commerciale, sia pure inerenti all'azienda agricola, e non devono contenere depositi di letame.

Ogni stalla dovrà essere provvista all'esterno di letamai o concimai di capacità proporzionata ai capi di bestiame ricoverabili ed essere rispondenti alle condizioni stabilite dalle vigenti leggi e disposizioni in materia.

Le concimaie dovranno essere costruite su piattaforme e con pareti resistenti ed impermeabili e con pozzetti a tenuta per i liquidi. Devono essere provviste di tubo esalatore con un diametro interno non inferiore a cm 20, ed essere posti a distanza almeno di 20 metri dai locali di abitazione, o depositi o condotti di acqua potabile e dalle pubbliche vie.

I depositi di pozzo nero per uso agricolo e gli ammassi di letame fuori della concimaia saranno permessi solo in aperta campagna purché limitati ai bisogni del podere siano collocati a non meno di 100 metri dalle case di abitazione, dai pozzi d'acqua potabile, serbatoi, acquedotti, e pubbliche vie.

Le vasche per la lavatura del bucato devono essere isolate dagli abbeveratoi dei quali non devono raccogliere le acque di sopravanzo o di vuotatura.

Ogni podere o casa rurale, ove si producono ortaggi per il commercio, deve possedere apposita vasca, costruita in muratura od in altro materiale compatto ed alimentata da acqua potabile, per il lavaggio ed il rinfrescimento degli ortaggi.

Dovrà essere provveduto inoltre di apposito locale ben aerato ed igienicamente idoneo per il deposito temporaneo e la selezione dei prodotti.

INDICE

PARTE PRIMA

NORME PROCEDURALI ED AMMINISTRATIVE

TITOLO I - NORME PRELIMINARI

- Art. 1 – Finalità del regolamento edilizio Pag. 1
Art. 2 – Richiamo alle disposizioni generali di legge Pag. 1

TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA

- Art. 3 – Composizione della Commissione Edilizia Pag. 1
Art. 4 – Durata in carica - Incompatibilità Pag. 2
Art. 5 – Attribuzioni della Commissione Edilizia Pag. 2
Art. 6 – Funzionamento della Commissione Edilizia Pag. 3
Art. 7 – Astensione dei singoli Commissari Pag. 3

TITOLO III - LICENZA EDILIZIA

- Art. 8 – Opere soggette a licenza Pag. 3
Art. 9 – Opere eseguibili senza licenza Pag. 4
Art. 10 – Lavori urgenti Pag. 4
Art. 11 – Domande di Licenza Pag. 5
Art. 12 – Elaborati e documenti a corredo delle domande Pag. 5
Art. 13 – Istruttoria preliminare dei progetti Pag. 6
Art. 14 – Rilascio della Licenza edilizia - Pubblicazioni Pag. 6
Art. 15 – Validità – Rinnovo – Revoca della Licenza Ed. Pag. 7
Art. 16 – Dergoghe Pag. 8
Art. 17 – Responsabilità Pag. 8

TITOLO IV - AUTORIZZAZIONI

- Art. 18 – Attività soggette ad autorizzazioni Pag. 8
Art. 19 – Lottizzazioni Pag. 9

TITOLO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art. 20 – Richiesta e consegna dei punti fissi Pag. 11
Art. 21 – Occupazione di suolo pubblico Pag. 11
Art. 22 – Formazione del Cantiere Pag. 11
Art. 23 – Inizio - conduzione e termine dei lavori Pag. 12
Art. 24 – Licenza di abitabilità e di uso Pag. 12
Art. 25 – Vigilanza sulle costruzioni Pag. 13

TITOLO VI - NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art. 26 – Prevenzione degli infortuni sul lavoro Pag. 13

Art. 52 – Convogliamento e smaltimento dei liquami Pag. 26

Art. 53 – Forni – Focolai - Camini – Centrali termiche Pag. 26

TITOLO V - IGIENE – STABILITA’ SICUREZZA

Art. 54 – Requisiti igienici di terreni e materiali Pag. 27

Art. 55 – Fondazioni – Murature – Opere varie Pag. 27

Art. 56 – Opere in cemento armato Pag. 28

Art. 57 – Canali di gronda e pluviali Pag. 28

Art. 58 – Costruzioni pericolanti Pag. 28

TITOLO VI - PRESCRIZIONI RELATIVE AD EDIFICI PER USI DIVERSI

Art. 59 – Edifici pubblici o di interesse pubblico Pag. 29

Art. 60 – Locali di lavoro Pag. 29

Art. 61 – Edifici rurali Pag. 29

Comune di Patù
Provincia di Lecce

Il sottoscritto Segretario Comunale (dott. Angelo Calabretti)

A T T E S T A

*Che il Regolamento edilizio con annesso Programma di Fabbricazione è stato
pubblicato dal 29 ottobre 1975 al 12 novembre 1975 e avverso ad esso non è stata
presentata nessuna opposizione.*

Patù, 13 novembre 1975

*Il Segretario Comunale
(dott. Angelo Calabretti)
f.to Angelo Calabretti*