

4

COMUNE DI COMMEZZADURA

PROGRAMMA DI

FABBRICAZIONE

- Art. 1 - OPERE SOGGETTE A LICENZA EDILIZIA -

Chiunque intenda eseguire nel territorio del Comune, opere edilizie, siano costruzioni di nuovi edifici, siano aggiunte, modificazioni o demolizioni da compiersi in fabbricati esistenti, o intenda introdurre varianti che comunque ne modificano la struttura o l'aspetto deve farne denuncia al Sindaco, e chiedere l'apposita licenza.

In particolare la licenza occorre per le seguenti opere:

- a) costruzioni, demolizioni, riattamenti, restauri, modifiche interne ed esterne anche parziali di edifici, costruzioni accessorie anche di natura rurale, muri di cinta, cancelli e ricinzioni di ogni tipo anche provvisorie;
- b) lottizzazioni di aree fabbricabili;
- c) costruzione ed apertura al transito di porticati, strade private anche chiuse alle estremità da cancellate, passaggi coperti e scoperti in comunicazione di retta con aree pubbliche;
- d) scavi, rinterri, modifiche al suolo pubblico e privato, movimenti di terra, costruzioni sotterranee, muri di sostegno in aree fabbricabili, strutture di qualsiasi genere visibili al pubblico;
- e) coloriture e decorazioni esterne di fabbricati;
- f) collocazioni di insegne, mostre, vetrine, serrande, tabelle, cartelli, lampade, cartelloni, ed ogni altro oggetto che, a scopo pubblicitario o per altro scopo venga posto ed affisso all'esterno dei fabbricati, dei muri di cinta, delle cancellate od applicato sopra sostegni entro i terreni di proprietà privata, purchè visibili da vie o spazi pubblici;

- g) apposizioni di tende sullo spazio pubblico, nelle arcate delle finestre o delle vetrine quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
- h) collocazione o trasformazione di monumenti, lapidi, fontane ed opere decorative in genere;
- i) collocazione sul suolo pubblico o in modo visibile da spazi pubblici, di verande, chioschi di vendita o pubblici, cabine balneari;
- l) costruzioni di pavimenti nei portici, di marciapiede ed ingressi carrabili su strade e piazze soggette a pubblico transito e collocazione in esso di paracarri;
- m) varianti ad opere già autorizzate.

Allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, per le opere di particolare importanza, è consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima.

Le domande debbono essere debitamente firmate dal proprietario dei beni sui quali le opere andranno eseguite.

Nel caso che il denunciante non sia anche proprietario del terreno su cui l'opera deve essere eseguita, la domanda deve essere fatta in concorso al proprietario del terreno stesso.

Non è prescritta alcuna richiesta di presentazione per lavori di manutenzione ordinaria.

- Art. 2 -

OBBLIGO DI CONFORMITA' AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE E AL REGOLAMENTO EDILIZIO -

La fabbricazione deve essere consentita se il progetto esibito è conforme alle prescrizioni del Programma di Fabbricazione ed al Regolamento Edilizio in vigore all'atto del rilascio della licenza edilizia.

Per l'uso edilizio di aree non accessibili da spazi pubblici, dovrà prima ottenersi l'approvazione di un conveniente accesso, da spazio pubblico, presentando, ove richiesto, il relativo Piano di Lottizzazione.

- Art. 3 -

RIFIUTO O CONCESSIONE CONDIZIONATA DELLA LICENZA EDILIZIA

La concessione della licenza è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria 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 oggetto della licenza/ottenendone le necessarie approvazioni ed autorizzazioni.

Il rilascio del certificato di abitabilità rimane comunque subordinato, salvo le ipotesi di cui al comma precedente, alla esecuzione delle opere ivi previste.

- Art. 4 -

PROGETTI - Alla domanda dovranno essere allegati, in duplice copia, tutti i documenti tecnici di progetto, redati in scala grafica in rapporto non inferiore 1:100 quotati e firmati da un professionista debitamente autorizzato. Questi devono essere firmati, oltre, anche che dal progettista, anche dal proprietario, dal costruttore e dal direttore dei lavori.

Nel caso che all'atto della prestazione del progetto i due ultimi non fossero ancora, nominati, il proprietario è impegnato a far firmare dai medesimi i disegni predetti successivamente, ma in ogni caso prima dell'inizio dei lavori.

Tale documentazione dovrà comprendere fra l'altro, tutte le volte che la natura della opera comporti:

1. estratto della mappa catastale aggiornata anche nella topomastica stradale;
2. una planimetria dell'area interessata nella scala non inferiore a 1:500, cor-

redatta del calcolo del volume ammesso e del volume edilizio di progetto, nonchè del rapporto di copertura se previsto.

Essa dovrà inoltre contenere la dimostrazione che gli eventuali cortili sono regolamentarie che tutte le prescrizioni della tabella dei tipi edilizi sono state osservate; (distanze dagli altri fabbricati, distanze dai confini e dal filo stradale, quote altimetriche principali comprese quelle del terreno naturale se in pendio);

3. profili altimetrici del terreno interessato;
4. planimetria generale con l'indicazione dell'orientamento;
5. piante di tutti i piani compresa la cantina e il tetto, con l'indicazione della destinazione dei singoli ambienti, la posizione delle canne fumarie e degli scarichi;
6. sezioni longitudinali e trasversali;
7. tutti i prospetti del nuovo edificio; nel caso questo sia fra altre costruzioni, sullo stesso lato stradale, dovranno essere disegnate anche le parti utili delle case contigue;
8. nel caso di lavori in edifici esistenti, dovranno essere segnate in giallo le demolizioni e in rosso le nuove strutture;
9. schema delle canalizzazioni delle acque bianche e nere e del relativo scarico;
10. indicazioni del materiale e del colore delle parti esterne;
11. relazione tecnica esplicativa;
12. ogni altra documentazione richiesta da leggi o regolamenti in vigore.

Dai documenti di progetto dovranno anche risultare le ubicazioni della centrale termica e del deposito dei combustibili, nonché lo schema delle canalizzazioni per l'aria calda, quando siano previsti tali impianti, e l'ubicazione del deposito per immondizie.

- Art. 5 -

EDIFICI DI PREGIO ARTISTICO E STORICO

Ogni progetto di trasformazione di area o immobile che sia soggetto alle vigenti leggi nazionali o provinciali sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico o sulla tutela del paesaggio, deve essere sottoposto, in preventivo "nulla osta" dell'autorità competenti, che dovranno accompagnare il giudizio con particolari prescrizioni riguardanti la trasformazione stessa.

- Art. 6 -

LICENZA EDILIZIA - DURATA ED EFFETTI -

- 1) Entro 60 giorni dalla domanda, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, di cui ai successivi articoli, farà conoscere al richiedente le proprie determinazioni.
- 2) Quando il progetto contrasti con le norme del presente Regolamento, il Sindaco, rigetterà la domanda indicandone i motivi.
- 3) Il rilascio della licenza può essere condizionato alla osservanza di determinate modalità od introduzione di modifiche al progetto presentato, o ad un ordine particolare di esecuzione dei lavori.
- 4) Al rilascio della licenza edilizia sarà consegnata al richiedente copia del progetto debitamente vistata dall'Autorità Comunale e che dovrà essere tenuta a disposizione dell'Autorità nel luogo dei lavori.
- 5) La licenza è valida per un anno, dalla data del rilascio.
- 6) Le opere non iniziate entro questo termine, e quelle iniziate ma rimaste sospese per oltre sei mesi, non potranno essere intraprese o proseguite se non previa nuova concessione di licenza edilizia da richiedersi nei modi previsti dalle precedenti disposizioni.

Ove, nel corso dell'esecuzione delle opere muti il proprietario dell'immobile, ovvero il soggetto che le promuova, costoro dovranno richiedere il rilascio di una nuova licenza. La licenza edilizia costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti. Essa non esanera pertanto, il proprietario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità e restando sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi con l'espressa condizione che il concessionario assuma in pieno ogni responsabilità a tenere il Comune indenne da ogni azione molestata o spesa che per qualsiasi motivo potesse derivare dalla licenza stessa.

- Art. 7 -

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche e norme edilizie 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.

- Art. 8 -

SVOLGIMENTO DEI LAVORI - VIGILANZA DELLA
AUTORITA'

Prima di iniziare costruzioni che siano a confine di vie od altri spazi pubblici, si dovrà chiedere all'Autorità Comunale la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti e delle quote di livello cui le medesime vanno riferite ed adeguate. L'interessato potrà essere richiesto di fornire personalmente ai mezzi per tale operazione, che sarà fatta a totali sue spese. L'autorità comunale potrà anche richiedere che sia fissata, con pali infissi nel terreno, l'altezza massima consentita. I lavori dovranno essere condotti regolarmente in modo da arrecare il minimo disturbo alla cittadinanza.

In caso di interruzioni stradali, dovrà essere fatta denuncia al Sindaco che ha la facoltà di obbligare l'interessato a prendere particolari provvedimenti, necessari per assicurare l'incolumità pubblica ed il decoro cittadino.

La vigilanza sulle costruzioni che si eseguono sul territorio del Comune spetta al Sindaco, che si varrà dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modo di controllo, in conformità a quanto dispongono le vigenti leggi.

- Art. 9. -

ULTIMAZIONE DEI LAVORI ED ABITABILITÀ

Ove il titolare della licenza non porti a compimento le opere in essa previste, ed ove le condizioni di cui l'immobile rimasto siano pregiudizievoli alla buona sistemazione urbanistica del territorio comunale, il Sindaco, udito il parere della Commissione Edilizia, potrà adottare nei confronti di detto titolare, previa diffida, i provvedimenti previsti dall'art. 32, II° comma, della Legge 17 agosto 1942 n° 1150. Tale possibilità resta esclusa ove al termine dei lavori il titolare della licenza abbia chiesto ed ottenuto dalla Autorità Comunale, l'accertamento della rispondenza delle opere compiute a quelle autorizzate.

Per le opere riguardanti edifici adibiti ad uso di abitazione, l'accertamento è obbligatorio e risulterà dal certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco previa ispezione dell'Ufficiale Sanitario e del Tecnico Comunale, in conformità alle leggi in vigore per la tutela dell'igiene e della sanità.

Per gli edifici destinati totalmente o parzialmente a deposito, autorimessa, negozi, industrie, pubblici esercizi, convivenze e per gli edifici civili nei quali siano installate centrali termiche, deposito di combustibili liquidi, di gas compressi e liquefatti, dovrà essere allegato alla domanda di abitabilità il "certificato di prevenzione incendi" che sarà rilasciato dal competente Ufficio dei Vigili del Fuoco (Ispettorato Provinciale Antincendi).

- Art. 10 - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE -
ATTRIBUZIONI -

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

La Commissione sarà chiamata ad esprimere il proprio parere, oltre che nell'ipotesi di cui ciò sia previsto dalle leggi in vigore, anche se tutte le denunce presentate per il rilascio di nuove licenze edilizie, nonché sui Piani di Lottizzazione e su tutti gli argomenti in ordine ai quali il Sindaco lo ritenesse opportuno.

- Art. 11 - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE -
COMPOSIZIONE E DURATA IN CARICA -

La Commissione Edilizia Comunale è composta dai seguenti membri:

- a) Presidente, il Sindaco od un Assessore da lui delegato, possibilmente quello ai ll. PP.;
- b) l'Ufficiale Sanitario Comunale;
- c) da cinque membri, nominati dal Consiglio Comunale, dei quali almeno uno sia Ingegnere o Architetto iscritto all'Albo Professionale;
- d) il Comandante locale dei Vigili del Fuoco;
- e) il Tecnico Comunale;
- f) il Segretario Comunale, che fungerà da Segretario della Commissione (Tecnico e Segretario Comunale senza diritto di voto);
- g) un rappresentante dell'Azienda di Soggiorno o un rappresentante della Pro Loco.

I membri di nomina elettiva durano in carica tre anni e sono rieleggibili. Non possono contemporaneamente far parte della Commissione gli ascendenti ed i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato, l'affiliante e l'affiliato. Il membro decade o per dimissione volontaria o per assenza ingiustificata alle adunanze per più di tre volte consecutive. Il membro decaduto viene sostituito con la stessa procedura di nomina; il nuovo nominato dura in carica per il restante periodo di validità del membro sostituito.

- Art. 12 - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE -
FUNZIONAMENTO -

Al fine di facilitare il compito della Commissione Edilizia, la domanda di licenza edilizia ed il progetto allegato, prima di essere presentati all'esame della Commissione stessa verranno esaminati dall'Ufficio Sanitario (od Ufficio di Igiene), dal Comando dei Vigili del Fuoco se richiesto, e dall'Ufficio Tecnico (o dal Tecnico Comunale) i quali dovranno accertare, rilasciando in proposito negli atti un motivato parere scritto, che i documenti rispondano alle prescrizioni seguenti:

1. rispondenza della domanda ed allegati a quanto richiesto nell'art. 4;
2. rispondenza alle prescrizioni del Programma di Fabbricazione;
3. rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento.

- Art. 13 - CONVOCAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
E DELIBERAZIONI -

Per la validità delle adunanze della Commissione Edilizia, è richiesto l'intervento della maggioranza assoluta dei membri

9.

aventi diritto di voto e le deliberazioni saranno prese a maggioranza dei voti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

I pareri della Commissione Edilizia vengono inseriti a verbale in apposito registro.

I verbali delle sedute della Commissione Edilizia dovranno essere di volta in volta firmati dal Presidente e dal Segretario.

- Art. 14 - PRESCRIZIONI GENERALI - Costruzioni di qualunque tipo sono ammesse soltanto nelle zone espressamente indicate dal Programma di Fabbricazione e conformemente alla destinazione, utilizzazione e caratteristiche stabilite dagli articoli seguenti. Solo eccezionalmente, per documentati motivi, di interesse generale, è ammessa la deroga alle seguenti disposizioni, da concedersi a seconda la procedura prevista dalle leggi vigenti.
- Art. 15 - CARATTERI EDILIZI DELLE ZONE FABBRICABILI - Le caratteristiche edilizie e l'utilizzazione delle diverse zone, in relazione alla loro destinazione, sono definite dai seguenti articoli in corrispondenza con la cartografia del Programma di Fabbricazione, e secondo la tabella delle norme esecutive. Detta tabella contiene:
- a) la denominazione delle zone;
 - b) il riferimento alle tavole del Programma di Fabbricazione;
 - c) il riferimento agli articoli del presente regolamento;
 - d) la superficie minima del lotto;
 - e) l'indice di utilizzazione edilizia del lotto (o densità: espressa in metri cubi per metro quadrato);
 - f) il numero massimo di piani della costruzione;
 - g) l'altezza massima;
 - h) la distanza minima tra le costruzioni;
 - i) la distanza minima dal ciglio stradale;
 - l) il tipo edilizio prescritto;
- Art. 16. - DESTINAZIONI D'USO - Le destinazioni d'uso, esaurienti tutto il territorio Comunale, contenute nel Programma di Fabbricazione sono le seguenti:
- 1) Zona residenziale;
 - 2) Zone per servizi pubblici e per attrezzature di interesse pubblico;
 - 3) Zone industriali ed artigianali;
 - 4) Zone a verde privato, zone di verde a carattere ambientale, zone sportive e piste di scii, zone di rispetto;
 - 5) Zone rurali, boschive ed incolte;
 - 6) Viabilità.

- Art. 17 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI - Tali zone sono destinate prevalentemente all'abitazione . Sono però consentite le seguenti destinazioni non contrastanti con la precedente:
- 1) studi professionali e commerciali;
 - 2) laboratori artigianali e magazzini;
 - 3) box per automezzi incorporato o esterni agli edifici residenziali;
 - 4) negozi, alberghi, edifici di uso pubblico.
- Art. 17.1 - PARCHEGGI - Nelle nuove costruzioni, o anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere previsti appositi spazi di parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.
- Art. 18 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI - Per le zone residenziali esistenti, costituenti tutti gli abitati compatti del territorio comunale valgono le seguenti norme:
- 1) l'altezza degli edifici non potrà superare i $3/2$ della larghezza degli spazi pubblici su cui prospettano, aumentata dall'eventuale arretramento da calcolare alla base dell'edificio; non sarà mai comunque superiore a m. 10.50 salvo il caso in cui la situazione degli edifici esistenti richieda la continuità dell'altezza di gronda;
 - 2) il numero massimo dei piani fuori terra è di tre, salvo il caso in cui la situazione degli edifici esistenti richieda la continuità dell'altezza di gronda;
 - 3) La distanza tra le costruzioni, se esse non sono unite o aderenti, è stabilita dal successivo art. 33, n° 1 e 2.
Per costruire a distanza dai confini inferiore alla metà di quella prescritta, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente in tavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra le costruzioni;
 - 4) la densità edilizia massima è di 3 mc/mq.; è tuttavia ammessa la ricostruzione degli attuali volumi degli edifici;
 - 5) per le distanze delle strade, vedasi la norma di regolamento relativa agli allineamenti (Art. 34.7).
 - 6) Gli isolati seguenti in tonalità scure non potranno essere demoliti è solo ammesso il restauro conservativo nel rigoroso rispetto dei volumi e delle linee architettoniche esistenti. Gli spazi liberi sono inedificabili.-

- art. 19 a) - ZONA RESIDENZIALE "A" - Per le zone residenziali contrassegnate dalla lettera "A" valgono le seguenti norme:

- 1) Superficie minima del lotto: 500 mq.;
- 2) Densità edilizia massima: 1.00 mc./mq. di area netta del lotto;
- 3) Numero massimo di piani abitabili: 2 fuori terra compreso l'eventuale sottotetto.
- 4) Altezza massima: 7.00 m.;
- 5) La distanza minima tra le costruzioni, se esse non sono unite od aderenti, è stabilita dal successivo art. 33.

Per costruire a distanza dai confini inferiori alla metà di quella prescritta, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra le costruzioni;

- 6) Distanza minima dal ciglio stradale all'interno dell'abitato: ml. 5.00 salvo diversa prescrizione della cartografia (aree di rispetto) e dell'art. 33 del presente regolamento;
- 7) Il tipo edilizio prescritto è la villa;
- 8) La destinazione edilizia specifica è la residenza.

- art. 19 b) - ZONA RESIDENZIALE "A" - Per le zone residenziali contrassegnate con la lettera "A" valgono le seguenti norme:

- 1) Superficie minima del lotto: 500 mq.;
- 2) Densità edilizia massima: 1.00 mc/mq. di area netta del lotto.
- 3) Numero massimo di piani abitabili: 2 fuori terra compreso l'eventuale sottotetto.
- 4) altezza massima: 7.00 m.;
- 5) la distanza minima tra le costruzioni, se esse non sono unite od aderenti, è stabilita dal successivo art. 33;

Per costruire la distanza dai confini inferiori alla metà di quella prescritta, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra le costruzioni;

- 6) Distanza minima dal ciglio stradale all'interno dell'abitato: ml. 5.00 salvo diversa prescrizione della cartografia (aree di rispetto) e dell'art. 33 del presente regolamento;
- 7) Il tipo edilizio prescritto è la casa a blocco o a schiera;
- 8) La destinazione edilizia specifica è la residenza.

- Art. 19c. - ZONA RESIDENZIALE "A" " - Dettazona è già regolamentata con piano di lottizzazione approvato, per il quale valgono le seguenti norme.
- 1) Densità edilizia massima: 1.00 mc/mq. di area netta del lotto.
 - 2) Numero massimo di piani abitabili : 2 fuori terra.
 - 3) Altezza massima 7.00 m.
 - 4) La distanza minima tra le costruzioni, è stabilita dal successivo art. 33
 - 5) Distanza minima dal ciglio stradale all'interno dell'abitato: ml. 6.00
 - 6) Il tipo edilizio prescritto è la casa a schiera
 - 7) La destinazione edilizia specifica è la residenza.
- Art. 20 - ZONA RESIDENZIALE "B" - Per le zone residenziali contrassegnate dalla lettera "B" valgono le seguenti norme:
- 1) Superficie minima del lotto: 800 mq.
 - 2) Densità edilizia massima: 1.50 mc/mq. di area netta del lotto;
 - 3) Numero massimo di piani: 3 fuori terra dei quali 2 abitabili ed uno adibito a garage o simili;
 - 4) Altezza massima: 8,50 m. La distanza minima tra le costruzioni, se esse non sono unite ad aderenti, è stabilita dal successivo art. 33. Per costruire a distanza dai confini inferiore alla metà di quella prescritta, occorre il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca il rispetto della distanza minima tra le costruzioni;
 - 6) Distanza minima dal ciglio stradale all'interno dell'abitato: ml. 5.00 salvo diversa prescrizione della cartografia (area di rispetto) e dell'art. 33 del presente regolamento;
 - 7) Il tipo edilizio prescritto è l'edificio isolato.
 - 8) La destinazione edilizia specifica è la residenza.
- Art. 21 - ZONE RESIDENZIALI "C" - Di nuovo sviluppo intensivo - per le zone contrassegnate dalla lettera "C" valgono le seguenti norme:
- 1) Superficie minima del lotto: indeterminata;
 - 2) Densità edilizia massima: 3.00 mc./mq. di area netta del lotto;
 - 3) Numero massimo dei piani: 3 fuori terra compreso l'eventuale sottotetto.
 - 4) Altezza massima: 8.50 m.
 - 5) La distanza minima tra le costruzioni, se esse non sono unite od aderenti è stabilita

dal successivo art. 33;

Per costruire a distanza inferiore alla metà di quella prescritta, occorre il consenso del proprietario finittimo, debitamente intavolato, che garantisca il rispetto della distanza tra le costruzioni;

- 6) Distanza minima dal ciglio stradale all'interno dell'abitato: ml. 6.00 salvo diversa prescrizione della cartografia (zone di rispetto) e dell'art. 33 del presente regolamento;
- 7) Il tipo edilizio prescritto è la casa a 3 piani abitabili;
- 8) La destinazione edilizia specifica è la residenza; è ammessa la costruzione di alberghi purchè abbiano un'area sufficiente per parcheggio (un mq. ogni 10 mc. oltre lo spazio per i percorsi di manovra.)

- Art. 22 - ZONE PER SERVIZI PUBBLICI E PER ATTEZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO. - Per queste zone valgono le seguenti norme:

- 1) Altezza massima: ml. 10.000.-
- 2) Distanza minima dai confini del lotto: ml. 6.
- 3) Distanza minima dal ciglio stradale: ml. 6.00
Salvo diversa prescrizione della cartografia (area di rispetto) e dell'art. 33 del presente regolamento;
- 4) La destinazione edilizia comprende edifici pubblici in senso stretto, (scuole, impianti sportivi, ospedali, uffici pubblici, chiese, ecc.) ed altri di interesse e di uso pubblico

- Art. 23 - ZONE A VERDE DI INTERESSE PUBBLICO E PARCO ATTEZZATO. - In queste zone è ammessa la costruzione di attrezzature sportive e di chioschi-bar, a solo piano terra, per una densità massima complessiva di c.l. mc./mq. Tali costruzioni dovranno rispettare le altezze esistenti.

- Art. 24 - ZONE A VERDE PRIVATO, ZONE SPORTIVE E PISTE DI SCI, ZONE DI RISPETTO. - I giardini, i parchi e le aree di proprietà privata vincolati dal Programma di Fabbricazione sono soggetti a servitù di conservazione a verde e di mantenimento delle caratteristiche dell'ambiente. Sono ammesse ampliamenti degli edifici per un massimo del 15% del volume preesistente.

Nelle zone sportive sono ammesse solo costruzioni o impianti di interesse sportivo, con una densità edilizia massima di mc/mq. 1.00, distanti ml. 600 dai confini e dal ciglio stradale e di altezza massima di m. 4.000

Nelle zone di rispetto non sono consentite edificazioni; soltanto lungo le strade sono ammesse stazioni di servizio ad una distanza minima di m. 1.00 l'una dall'altra.

- Art. 25. - ZONE RURALI, BOSCHIVE ED INCOLTE. - Per queste zone valgono le seguenti norme:

- 1) densità edilizia massima:
 - a) per le abitazioni connesse con l'attività agricola: mc/mq. 0,03;
 - b) per eventuali attrezzature agricole, quali stalle, fienili, depositi, ecc. :mc/mq.0,10;
 - c) per le piccole industrie per la trasformazione dei prodotti agricoli: mc/mq. 0.30;
- 2) Numero massimo di piani: 2 fuori terra;
- 3) Altezza massima: ml. 7.00;
- 4) La distanza minima tra le costruzioni, se esse non sono unite od aderenti, è stabilita dall'art. 33.
- 5) La destinazione specifica è l'edificio per la conduzione agraria; sono ammessi laboratori, piccole industrie per la trasformazione dei prodotti agricoli ed edifici di interesse turistico. (di uso pubblico). Per questi ultimi mc./mq.,0.10.

- Art. 26. - ASPETTO ESTERNO DELLE COSTRUZIONI - Per costruzioni di qualunque tipo valgono le seguenti norme:

- a) uso prevalente di un solo tipo di materiale e di colorazione esterna;
- b) divieto di colori chiassosi e di decorazioni in genere;
- c) impiego di coperture scure ed opache;
- d) rispetto delle alberature esistenti e dell'andamento del terreno.

- Art. 27. - LOTTIZZAZIONE ED URBANIZZAZIONE DI TERRENI PRIVATI

La lottizzazione dei terreni a scopo edilizio è subordinata alla preventiva approvazione comunale di un piano di lottizzazione.

Chiunque intenda attuare piani di lottizzazione e di urbanizzazione di aree al fine di destinarle alla edificazione deve presentare al Sindaco documentata domanda, con relativo progetto di lottizzazione, comprendente eventuali strade interne private.

La presentazione della domanda implica d'aparte del richiedente la piena accettazione degli obblighi precisati nelle norme di cui al seguente articolo.

- Art. 28 - RICHIESTA DI LOTTIZZAZIONE E DI URBANIZZAZIONE DI AREE - Alla domanda debbono essere allegatae, in duplice copia:

- a) una planimetria generale, in scala opportuna, riproducente la lottizzazione che il richiedente si propone di attuare con l'indicazione delle quote e delle curve di livello, la precisazione del perimetro e della superficie di ciascun lotto, del relativo accesso da spazio pubblico o da strada privata aperta o da aprirsi all'uso pubblico, nonchè della viabilità interna proposta di cui è fatto obbligo di indicare a parte i profili longitudinali e le sezioni trasversali; inoltre debbono essere indicate la planivolumetria di massima degli edifici e le opere di urbanizzazione primaria (strade di lottizzazione, di parcheggio, rete servizi, cioè acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, comprese eventuali aree per attrezzature pubbliche);
- b) i progetti di massima degli eventuali manufatti di interesse generale e della rete dei servizi, conformemente alle disposizioni comunali;
- c) una relazione di cui siano descritte le caratteristiche tipologiche delle costruzioni che dovranno sorgere nei vari lotti e la funzionalità dei servizi e delle opere di cui alle precedenti lettere;
- d) gli atti comprovanti che il richiedente è proprietario delle aree cui la lottizzazione si riferisce;
- e) una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:
 1. la concessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonchè la concessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n° 2;
 2. l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione secondaria o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, la quota è determinata in proporzione alla entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.

3. i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione dell'opera di cui al precedente paragrafo;
4. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Lo schema di piano di lottizzazione deve essere riportato sul foglio catastale della località ed allegato al progetto. Deve essere dimostrato inoltre che su ciascun lotto possa erigersi un edificio conforme alle prescrizioni di zona.

- Art. 29. - APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE - Il piano di lottizzazione, sottoposto al preventivo esame dell'Ufficio Tecnico Comunale, dell'Ufficiale Sanitario ed al parere della Commissione Edilizia Comunale, sarà autorizzato con le modalità previste dalla legge 6/8/1967 n° 765.
Il richiedente, ottenuta l'autorizzazione, dovrà provvedere a proprie cure e spese - e prima della occupazione delle costruzioni - all'esecuzione completa di tutte le opere di urbanizzazione, indicate al precedente articolo.
- Art. 30. - OBBLIGHI DEL RICHIEDENTE E DEGLI ACQUIRENTI DEI LOTTI - Nell'edificazione, i singoli acquirenti dei lotti dovranno attenersi alle eventuali norme particolari che verranno precisate nell'autorizzazione di cui all'art. 31.
E' consentito al proprietario, in sostituzione dell'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria, di versare alla cassa comunale, sia direttamente, sia trasferendo l'impegno ai futuri acquirenti dei lotti, l'importo delle opere stesse, determinato in base al valore unitario convenuto con il Comune. In tal caso le opere verranno eseguite dal Comune.
- Art. 31. - LOTTI IRREGOLARI - DEROGHE L'uso edilizio dei lotti irregolari non modificabili, esistenti alla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento potrà essere consentito purchè la superficie massima a disposizione non sia inferiore del 25% di quella del lotto minimo previsto per le singole zone.

- Art. 32 - DISTANZE DI RISPETTO LUNGO LE STRADE ESTERNE ALL'ABITATO ED AGLI INSEDIAMENTI E MISURA DELLE STESSE - Lungo le strade del territorio comunale, ove non diversamente specificato dalla cartografia o dai singoli articoli del presente regolamento, dovranno essere rispettate le seguenti distanze:
- a) per le strade statali normali, strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a metri 10.50, strade comunali aventi larghezza della sede stradale superiore o uguale a metri 10.50: metri 30.00;
 - b) per le strade provinciali e comunali di interesse locale: m. 20.-.

Le distanze saranno in ogni caso osservate a partire dal ciglio della strada o misurate in proiezione orizzontale, aumentate della larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fissi e di fasce di espansione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate saranno incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui larghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia eguale al doppio dei distacchi stabilita alla comma "a" e "b".

- Art. 33 - LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI - I limiti di distanza tra i fabbricati sono stabiliti come segue:
- 1) In tutte le zone dovrà essere rispettata tra pareti finestrate antistanti una distanza minima di ml. 10.00 e comunque mai inferiore all'altezza del fabbricato più alto.
 - 2) Tra pareti non finestrate le distanze sono le seguenti:
 - ml. 6.00 per le zone residenziali esistenti;
 - ml. 8.00 per le zone residenziali "A", "A'", "B", "C".
 - 3) Le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata:

- di ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- di ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra i ml. 7 e ml. 15;
- di ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

- Art. 34 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Nelle zone di espansione indicate dal Programma di Fabbricazione, le opere di urbanizzazione, cioè strade e servizi, potranno essere realizzate a cura e spesa dei proprietari delle aree interessate, isolatamente o consorziati, in conformità alle prescrizioni indicate dall'Autorità Comunale all'atto dell'approvazione dei relativi piani di lottizzazione onde uniformare tali opere a quelle comunali cui dovranno allacciarsi e di garantire la perfetta efficienza.
- Art. 34.1 - LOTTI PRIVATI DI ACCESSO DA SPAZI PUBBLICI- Chi intende fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze pubbliche deve richiedere l'approvazione preventiva di un conveniente accesso al costruendo edificio da spazio pubblico esistente, o da una strada privata aperta al pubblico con le modalità di cui agli articoli precedenti.
- Art. 34.2 - APERTURA DI STRADE O PASSAGGI PRIVATI E DEMANIALIZZAZIONE - L'apertura di strade o passaggi privati deve essere preventivamente autorizzata dall'amministrazione Comunale, la quale potrà richiedere:
- 1) che il progetto della strada sia inserito in un piano di lottizzazione dei terreni limitrofi;
 - 2) che il richiedente si impegni, con regolare atto pubblico, ad assumersi gli obblighi che l'Amministrazione Comunale riterrà di imporre relativamente alla costruzione ed alla manutenzione della strada.

Le strade private non potranno avere larghezza inferiore ai m. 4.50. Per esigenze di viabilità, di igiene e di sicurezza, l'Autorità Comunale potrà prescrivere la chiusura con muretti o cancellate delle vie private comunicanti con spazi pubblici. Qualora il Comune deliberi di acquistare al suo demanio una strada privata, essa dovrà essergli consegnata in perfetto stato di manutenzione. Le strade private dovranno essere costruite in modo da non arrecare alcun danno alle strade pubbliche e secondo le disposizioni emanate dal Comune, in relazione al tipo di pavimentazione di ciascuna strada comunale da cui dipartono. Le costruzioni che sorgono lungo strade private esistenti o di progetto sono soggetto all'osservanza sulle disposizioni del presente regolamento, come se prospettassero su spazi pubblici.

- Art. 34.3. - FORMAZIONE DI NUOVE VIE O PIAZZE - Per la formazione di nuove vie o piazze può essere fatto obbligo ai proprietari delle aree interessate di cedere, a scapito del contributo di miglioria da essi dovuto, il suolo corrispondente a metà larghezza delle vie o piazze da formare.
- Art. 34.4. - DENSITA' EDILIZIA - LA densità edilizia è il volume in mc. costruibile per mq. di area del lotto, esclusi gli spazi pubblici adiacenti.
- Art. 34.5. - VOLUME COSTRUIBILE - Il volume costruibile si riferisce alla parte fuori terra dell'edificio e si calcola dal piano di spiccato del marciapiede all'intradosso dell'ultimo solaio, comprendendovi eventuali zone porticate, avancorpi o balconi chiusi.
Sono ammessi, in più del volume consentito e sempre che la destinazione di zona lo permetta, rustici, fabbricati di servizio ed autorimesse ad uso degli abitanti dell'edificio purchè non superiori al colmo della copertura i m. 3 di altezza.
La cubatura complessiva di queste costruzioni accessorie non può tuttavia superare il 10% della cubatura totale costruibile.

- Art. 34.6. - MISURA DELLE DISTANZE DELLE ALTEZZE - Le misure delle distanze si effettuano nel modo seguente;

Le distanze devono essere misurate sulle rette orizzontali che individuano in qualsiasi punto le distanze minime tra gli elementi che si considerano.

In terreni pieni l'altezza dei fabbricati si misura verso strada a partire dal marciapiede ed, in mancanza di questo, dal terreno naturale e fino all'introdosso (faccia inferiore) dell'ultimo solaio.

Per gli edifici arretrati dal filo stradale, l'altezza va misurata a partire dal livello naturale del terreno.

Le norme e le misure che non hanno alcun riferimento alla strada devono intendersi riferite alla quota del terreno anche se questa risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati effettuati e sistemati prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Nei terreni in pendenza le altezze si misurano in corrispondenza del punto mediano del prospetto e, nel caso di prospetti composti da elementi di differente altezza, in corrispondenza del punto mediano della parte di maggior altezza.

Nei terreni in pendio il numero dei piani fuori terra si computa verso valle. Il piano corrispondente ad eventuali pilastri isolati di sostegno (pilotis) può non essere considerato piano abitabile a condizione che il proprietario assuma formale impegno scritto e registrato di non recingere detti pilastri, onde ricavarne ulteriori vani.

- Art. 34.7.- ALLINEAMENTI - ARRETRAMENTI ED OBBLIGHI RELATIVI

- Gli allineamenti degli edifici verso strada sono determinati dalla distanza dal ciglio stradale prescritta per ciascuna zona.

Nella zona residenziale esistente gli edifici saranno di norma allineati lungo il bordo della strada, salvo diversa prescrizione risultante dalle planimetrie; eventuali altri arretramenti sono ammessi od imposti per evitare o eliminare frontespizi nudi, oppure nel caso di progettazione organica di interi isolati od infine nel caso di edifici particolari la cui destinazione (cinema, magazzini, autorimesse, ect.) richieda spazi antistanti di sosta o di manovra.

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

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

- Art. 34.8. - CORTILI REGOLAMENTARI - Nei casi in cui è autorizzata la formazione di cortili, anche comuni a più proprietà, questi debbono essere regolamentari e cioè avere la superficie di almeno 1/4 della superficie delle pareti che li delimitano. Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunicazione di cortile regolarmente trascritta, va considerata la maggiore tra l'altezza effettiva delle pareti esistenti e l'altezza massima che esse possono avere nella zona considerata. Dall'area del cortile viene sottratta la proiezione degli sporti che su di esso si affacciano. Lungo il perimetro dei cortili non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i due terzi della larghezza. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni e modifiche di fabbricati esistenti non è ammessa la formazione di cavedi.

- Art. 34.9. - URBANIZZAZIONE DELLE AREE VINCOLATE A PARTICOLARE DESTINAZIONE - Fino a quando non si sia provveduto all'esproprio del terreno per le zone destinate a verde di interesse pubblico (art. 23), per le zone sportive e piste di scii, zone di rispetto, (art. 24), segnate sulla cartografia, è consentita l'utilizzazione edilizia con le norme riguardanti le zone destinate a zone rurali, forestali ed incolte (art. 25) limitatamente alla destinazione residenziale dei citati articoli.

CAPO III°

OPERE ESTERIORI DELLE FABBRICHE

- Art. 35 - DECORO DEGLI EDIFICI -

Tutte le parti degli edifici visibili dalle vie o piazze pubbliche, ivi compresa la presenza di pensiline, insegne; tende vetrine, e quanto altro interessa l'estetica, devono corrispondere alle esigenze del decoro edile del cittadino ed armonizzare nelle linee, nei materiali, nelle tinte e nelle decorazioni con gli edifici circostanti con particolare riguardo all'importanza artistica di questa. Esse devono sempre essere tenute in buono stato. I tetti di lamiera dovranno essere verniciati secondo le prescrizioni della Commissione Edilizia.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può ordinare al proprietario di rinnovare l'intonaco e le tinte quando, a suo giudizio, le loro condizioni siano tali da deturpare l'aspetto dell'edificio. I proprietari sono tenuti ad adempiere l'obbligo stesso dietro intimazione del Sindaco ed entro un determinato termine da lui assegnato. In caso di inadempienza, il Sindaco provvede, a sensi di legge.

- Art. 36 - DEFUSO DELLE ACQUE PLUVIALI -

Tutti i fabbricati confinanti col suolo pubblico devono essere muniti di canale di gronda e di tubi di scarico delle acque pluviali. La parte terminale di questi ultimi dovrà essere possibilmente incassata nelle murature. Le acque dovranno essere innesse nella rete di fognatura se esistente, comunque, ove questa non esista, i proprietari dei fabbricati devono collocare lo sbocco dei tubi rasente al suolo per essere poi innestato a loro spese nella fognatura stradale, quando essa venisse costruita.

E' vietato immettere nei tubi di gronda acque provenienti da latrine, acquai, lavatoi e simili.

- Art. 37 - SPORGENZE DELLE FACCIATE -

Gli sporti delle facciate ed i balconi sulla carreggiata della pubblica via dovranno essere ad altezza non inferiore ai metri 4.50 dal suolo mentre se la strada è dotata di marciapiede, l'altezza minima dei balconi è di metri 3, purchè lo sporto non superi un metro. Le tende alle porte dei negozi non dovranno superare la sporgenza consentita dal regolamento di polizia urbana, o stabilita di volta in volta dal Sindaco, all'atto della concessione.

Non sono permesse latrine sporgenti e visibili dai luoghi pubblici e devono essere demolite quelle che, in seguito a modifiche al fabbricato, si rendessero visibili.

Le aperture su strada dovranno essere munite di serramenti ed infissi che si aprano verso l'interno, salvo casi speciali.

- Art. 38 - TABELLE PLATEALI - NUMERI CIVILI ED ALTRE SERVITU' -

L'apposizione e la conservazione dei numeri civili è a carico del Comune.

I proprietari degli edifici sono tenuti al ripristino delle tabelle relative solo quando siano distrutte o danneggiate per fatto loro imputabile, fatta eccezione del caso in cui la rinozione delle tabelle stesse sia la conseguenza dei lavori da essi fatti su propri edifici.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civili, delle tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze e delle segnalazioni stradali regolamentari.

Il sindaco, previo avviso agli interessati, ha facoltà di applicare alle fronti dei fabbricati di qualsiasi natura prospicienti le vie pubbliche, le indicazioni e gli apparecchi relativi agli altri

servizi pubblici municipali, tra cui particolarmente:

- a) Le piastrine di idranti e simili;
- b) le mensole, i ganci, i tubi e quanto altro occorre per la distribuzione dell'acqua potabile e della illuminazione.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui alla lettera b) devono essere mantenuti costantemente visibili nel luogo e nelle condizioni in cui sono collocati.

- Art. 39 .-

RECINZIONE DI AREE SCOPERTE - I parchi, i giardini e le aree private scoperte e non utilizzate che si trovano entro il nucleo edilizio esistente, devono essere opportunamente cintati.

Le recinzioni di aree scoperte nelle zone in cui scorrono le piste di sci e nelle zone limitrofe devono essere eliminate nel periodo invernale.

Le recinzioni non potranno comunque superare l'altezza di mt. 0,50 nella parte in muratura, e di mt. 1,20 nella parte di materiale trasparente.

Saranno soggette all'approvazione della Commissione Edilizia tutte le opere di cinta ed ogni variazione vista dall'esterno.

Per norma generale sono proibite le opere di cinta che potessero ostacolare la libertà di transito degli sports invernali; in questo caso saranno consentite siepi di un'altezza non superiore a cm. 50.

CAPO IV

NORME IGIENICO-EDILIZIE- Art. 40 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO -
OPERE INTERNE -

E' vietata qualsiasi costruzione su terreni usati in precedenza come deposito di immobile o di materie putrescibili od insalubri se non dopo esatta opera di bonifica, che rimetta il terreno in buone condizioni igieniche.

In caso di terreni unidi o soggetti ad infiltrazioni, si dovrà avere cura di eliminare tali inconvenienti con opportuni accorgimenti tecnici.

- Art. 41 - CAMERE D'ARIA - Tutte le costruzioni aventi locali del piano terreno ad uso abitazione dovranno essere provviste di camere d'aria fra il terreno ed il solaio, sul quale si appoggia il pavimento dei locali, o opportunamente isolate.

I locali dell'ultimo piano dovranno avere uno spazio od intercapedine compreso fra il solaio-soffitto dei locali stessi e la copertura del tetto.

La sudetta intercapedine non è richiesta nel caso che i locali siano provvisti di solaio di sottotetto, mentre è obbligatoria per le coperture costituite da terrazzi di cemento o di laterizio armato.

- Art. 42 - IMPIANTI IGIENICI DI USO PRIVATO E PUBBLICO -

E' vietato dare sfogo diretto sul suolo pubblico dei cortili e di qualsiasi area interna alle acque; esse potranno essere convogliate con canali sotterranei nella idonea fognatura pubblica stradale dove dovranno essere immessi anche gli scarichi delle acque nere, purchè al piede del tubo di caduta di queste ultime venga costruito un conveniente pozzetto munito di sifone.

In mancanza della fognatura pubblica, le latrine e le acque nere dovranno essere immesse in fosse settiche e in pozzi neri, come dal successivo art. 53. di adeguata capacità o di tipo idoneo che rispondano ai requisiti igienici richiesti; i liquami di uscita di tali pozzi dovranno essere, ove sia possibile ed a giudizio e su parere dell'Ufficiale Sanitario, immessi in pozzi di dispersione.

- Art. 43 - DIMENSIONI MINIME DEI LOCALI ABITABILI E DELLE APERTURE -

Zone di mezza montagna (dai 700 metri ai 1000 metri). I vani abitabili non potranno avere una superficie inferiore a mq. 8 ed un'altezza utile inferiore a n. 2,50 da pavimento a soffitto. Le finestre dei vani abitabili avranno una superficie d'apertura non inferiore a mq. 1,00.

Zone di alta montagna (oltre i 1000 metri di quota): stanze di superficie non inferiore a mq. 8, altezza minima n. 2,40, finestre mq. 0,80.

In ogni caso le finestre dovranno avere una superficie utile totale non inferiore a 1/10 di quella del pavimento.

Si suggerisce di distribuire porte e finestre in modo da facilitare, sempre che sia possibile, il ricambio naturale dell'aria.

- Art. #44- SERVIZI IGIENICI -

L'abitazione deve comprendere bagno o doccia e latrina. Se detto ambiente ha aria e luce direttamente dall'esterno, la finestra deve essere di almeno mq. 0,80 di superficie.

Se l'ambiente è posto non in comunicazione con l'esterno, esso deve essere munito di tiraggio forzato, non deve essere in comunicazione diretta con le camere di abitazione e con la cucina, ma vi si deve accedere tramite un corridoio.

La superficie sarà almeno di mq. 2,5 in modo da permettere una buona distribuzione interna degli apparecchi igienici.

L'ambiente deve avere pareti lavabili per metri 1.50 dal pavimento.

I tubi di scarico dovranno essere possibilmente incassati nelle murature e costituiti da materiale impermeabile, saranno prolungati fino sopra il coperto e muniti di areatori.

- Art. 45 - PROVVISTA D'ACQUA POTABILE -

Ogni casa di abitazione, anche se isolata deve essere fornita in quanto possibile, di acqua sicuramente potabile, Nel caso che l'acqua sia ricavata da pozzi, essi dovranno essere costituiti in modo che vi sia impedita ogni filtrazione dall'esterno, e la loro distanza dai pozzi neri, concimaie, etc., non dovrà essere inferiore a m. 15,00.

- Art. 46 - CUCINE -

L'ambiente deve essere munito di canne di ventilazione, di cappe e canne fumarie. L'acquaio deve essere fornito di chiusura a tenuta idraulica.

- Art. 47 - SEMINTERRATI - CANTINATI E SOTTOTETTI -

I seminterrati possono essere adibiti ad abitazione purchè abbiano altezza di almeno m. 1,50 fuori terra.

I tetti, le terrazze e simili quando servono quale soffitto a locali abitabili devono essere costruiti in modo da rispondere perfettamente allo scopo, e soprattutto in modo da impedire gli stillicidi ed una influenza troppo diretta delle variazioni di temperatura nell'ambiente interno.

L'altezza minima dei locali seminterrati e dei cantinati non potrà essere in ogni caso, inferiore a m. 2,30.

Le finestre dei sotterranei delle costruzioni sorgenti in confine di sede stradale devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati ed avere una soglia alta almeno dieci cm. dal piano terreno esterno ed essere munite di inferriata fissa. Gli abbaini o finestre sopra il tetto, quando non siano in armonia con la decorazione della fronte o del tetto, non devono essere visibili dalla pubblica via.

- Art. 48 - SCALE -

I ripiani di arrivo devono avere una larghezza pari a circa una volta e un quarto quella delle rampe.

Le scale devono essere opportunamente ventilate ed illuminate.

Gli edifici destinati ad abitazione, alberghi, collegi, industrie, scuole, magazzini commerciali, uffici, ect., dovranno essere provvisti di almeno due scale continue serventi tutti i piani, opportunamente distanziate una dall'altra, quando l'area dell'edificio sia superiore a mq. 450 fino a 700 mq. Se l'area coperta è superiore a 700 mq. dovrà essere predisposto un numero maggiore di scale in proporzione alla eccedenza e ciò in ragione di una scala in più ogni 300 mq.

- Art. 49 - LOCALI DI USO PUBBLICO O COLLETTIVO -

I teatri, i cinematografi ed i locali in genere destinati ad uso pubblico o collettivo debbono uniformarsi, sia per quanto riguarda la costruzione che per l'esercizio, alle norme legislative e regolamentari vigenti per le singole materie.

- Art. 50 - LOCALI CON DESTINAZIONI SPECIALE
(INDUSTRIE, COMMERCII, SERVIZI, ect.) -

Questi edifici dovranno essere progettati in conformità a tutte le norme di legge che in quel momento saranno in vigore per quel tipo di edifici o in genere di industria, per l'incolumità del pubblico, per l'igiene del lavoro, per i locali per lo sport e gli spettacoli, per le norme antincendi, per tutto quanto può interessare l'attività a cui l'edificio sarà destinato.

Il progetto dovrà essere eseguito da un professionista cui la legge conferisca tale specifica capacità.

CAPO V

COSTRUZIONI RURALI- Art. 51 - UBICAZIONE ED ORIENTAMENTO DELLE ABITAZIONI RURALI -

Alle camere di abitazione deve essere assicurato un buon soleggiamento, quindi con esposizione preferibilmente intorno a mezzogiorno, riparata dai venti dominanti.

Nei terreni in declivio, la parte dell'edificio a monte non deve essere addossata al terreno; se non è possibile mantenerla discosta, essa deve essere convenientemente isolata mediante intercapedine di sufficiente spessore, od altri accorgimenti tecnici.

Deve essere particolarmente curata la sistemazione del terreno circostante alla costruzione, in modo da poter allontanare rapidamente le acque di pioggia.

In caso di terreni paludosi deve prevedersi un buon drenaggio esterno per evitare il contatto dei muri con l'acqua del suolo.

- Art. 52 - CASE RURALI -

Si considerano case rurali le costruzioni generalmente isolate, o ubicate nell'unità poderale, destinate al funzionamento dell'azienda agricola.

- Art. 53 - FOSSE SETTICHE E POZZI NERI -

Le fosse settiche e i pozzi neri debbono essere ubicati in luogo scoperto dal fabbricato, e a distanza di non meno 0,50 metri dai muri perimetrali e lontani da pozzi e serbatoi di acqua potabile.

Il pavimento e le pareti devono essere impermeabili, con angoli arrotondati al fondo. Le fosse settiche dovranno essere costruite a due scomparti, salvo il caso di fosse settiche prefabbricate.

- Art. 54 - DIFESA DELL'UMIDITA' -

Il pavimento dei locali situati al piano terra, quando la casa non sia cantinata, deve avere almeno un sottostante ve- spazio ventilato di non meno 0,30 metri di altezza.

Alla quota del piano del pavimento i muri portanti devono contenere un idoneo strato isolante in modo da impedire l'infiltra- mento dell'umidità.

I coperti debbono essere muniti di canali di gronda e di tubi di scarico in modo da convogliare l'acqua piovana fino a terra, da cui deve essere poi convenientemente allontanata.

- Art. 55 - DIFESA CONTRO IL PERICOLO D'INCENDIO -

Particolarmente curate debbono essere le difese contro gli incendi, soprattutto se la casa è costruita con strutture facilmente combustibili (coperto in legname, solai in legno, etc.), o se l'abitazione è adossata alla parte rustica in cui si depositano materie infiammabili (fienili, legnaie).

In particolare se il coperto è in legname, il piano di pavimento del sottotetto deve essere protetto da una cappa in cal- cestruzzo dello spessore di cm. 4-5 e le porte di accesso al sottotetto medesimo debbono essere rivestite in lamiera di ferro.

Nel caso di abitazione affiancata alla stalla, si deve costruire un muro taglia fuoco che sopravanza la falda del tetto.

- Art. 56 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE STALLE -

Ove è possibile, l'edificio deve disporsi su un terreno pianeggiante, in posizione riparata sottovento alle abitazioni, si deve evitare che gli ingressi restino esposti ai venti più frequenti.

Le stalle possono far corpo con la casa di abitazione o meglio esserne distaccata.

Nel primo caso non vi deve essere nessuna diretta comunicazione tra esse ed i locali di abitazione.

I ricoveri degli animali debbono essere, provveduti di finestre aventi una superficie complessiva compresa fra $1/10$ e $1/20$ della superficie del pavimento.

In località elevate e a clima freddo, la superficie complessiva delle finestre potrà scendere fino a $1/20$ della superficie sopraddetta.

Le finestre debbono essere provvedute di telai a vetri apribili in modo che le correnti d'aria penetranti dall'esterno siano dirette verso il soffitto. Nella costruzione dei soffitti si debbono escludere le strutture che possono dar luogo a condensazioni di vapore acqueo.

In particolare nel caso che sopra le stalle siano costruiti dei locali di abitazione, il solaio di riparazione dovrà essere costruito con materiale che impedisca qualsiasi passaggio di gas.

La ventilazione dei ricoveri deve essere assicurata con la costruzione di idonei areatori, oppure con l'applicazione di speciali dispositivi per il graduale ricambio dell'aria viziata.

Per le stalle in cui si produce latte per uso industriale, valgono le norme contenute nel Titolo I del R.D.L. 9 marzo 1929, n° 994.

- Art. 57 - CONCIMAIE -

Le concimaie e comunque i depositi di liquame sono permesse esclusivamente nelle zone rurali.

Nelle zone rurali esse devono distare almeno m. 25 dalle case, dai cigli delle strade e dai limiti dei luoghi pubblici. In ogni caso devono vietarsi concimaie prive di pavimentazione e pareti opportunamente intonacate ed impermeabilizzate, non solo per motivi igienici, ma anche per evitare disperdimento di preziosi fertilizzanti organici.

I pozzi di raccolta del liquame devono essere dimensionati proporzionalmente alla capienza della concimaia,

La platea deve avere una superficie non inferiore a mq. 4 per capo adulto di bestiame ed adeguata in ogni caso al volume del letame con pendenza idonea a raccogliere il colaticcio nell'apposito pozzetto, che deve essere a tenuta di mc. 2 per capo di bestiame.

Deve essere di facile accesso per permettere la pulizia e non provocare incidenti al personale.

La distanza dell'abitazione e della strada deve essere a 25,00 metri; potrà essere ridotta a 10 metri a giudizio dell'Ufficiale Sanitario.

- Art. 58 - MALGHE -

Per la costruzione di fabbricati di servizio, cascine e stalle, valgono le norme di cui agli articoli: 51 - 54 - 55 - 56 del presente regolamento.

CAPO IV

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

- Art. 59 - SOLIDITA' E SICUREZZA DEI FABBRICATI -

Ogni opera edilizia deve eseguirsi in modo pienamente conforme ai progetti per i quali sia stata concessa la licenza e secondo le migliori norme dell'arte, ed avere tutti i requisiti necessari perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione. In particolare ogni costruzione dovrà essere conforme alle norme generali dettate dalla legge 25.11.1962, n°1685.

- Art. 60 - MATERIALI DA IMPIEGARSI NELLE COSTRUZIONI LAVORI DI CEMENTO ARMATO -

Tutti i materiali da impiegarsi nelle costruzioni dovranno rispondere ai requisiti di solidità in modo da dare massima garanzia di sicurezza alle strutture eseguite. In particolare per le opere in conglomerato cementizio e semplice cemento armato, devono essere osservate le norme del D.L. 16.11.1939 n° 2228 e la progettazione e direzione dei lavori per queste opere medesime dovrà essere fatta da un tecnico autorizzato. Per le costruzioni in cemento armato, nei casi previsti dalla legge, il rilascio, da parte del Sindaco, del certificato di abitabilità, è subordinato alla presentazione della licenza commissariale di "uso di costruzione", indicata nel penultimo comma n° 4 delle prescrizioni generali, parte II del R.D.N. 29.7.1933 n° 1213.

- Art. 61 - MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI -

I proprietari di edifici devono provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di essi, in modo che tutte le parti mantengano quei requisiti di igiene, di sicurezza e di decoro che convengano alla località in cui gli edifici sorgono.

- Art. 62 - EDIFICI PERICOLANTI -

Quando un edificio o parte di esso, minacci rovina, oppure quando si compiano lavori che possono comunque destare preoccupazioni per l'incolumità delle persone o delle cose, il Sindaco incarica l'Ufficio Tecnico Comunale di fare le occorrenti contestazioni, e sul relativo referto, ingiungerà al proprietario di provvedere fissando un breve termine.

In caso di inadempienza, il Sindaco provvede ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale 21.10.1963, n° 29.

- Art. 63 - PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO -

Ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, deve avere una apposita canna per l'eliminazione dei prodotti della combustione.

Le canne da fumo devono essere incassate, avere le pareti lisce e possibilmente verticali ed essere costruite con materiali impermeabili per evitare macchie all'esterno dei muri; qualora vengano costruite esternamente ai muri, ne dovranno essere particolarmente curate le finiture strutturali ed estetiche. Le bocche, canne e tubi di camino, di stufa o forno o simili siano murarie, di terra cotta o di altro materiale, non possono essere addossate a pareti di legno, ma ne devono distare almeno 30 cm. ; esse devono essere convenientemente isolate se attraversano pareti di fabbrica nelle quali ci sia possibilità di incendio.

I camini industriali devono avere dai confini della proprietà su cui sorgono verso le proprietà vicine, una distanza uguale di almeno metà della loro altezza; una distanza di almeno m. 6,50 dalla pubblica via, ed essere muniti di parafulmine.

Tutte le caldaie dovranno essere munite del dispositivo di depurazione del fumo.

I locali nei quali sono collocati forni per pane, pasticceria e simili devono essere costruiti, anche nei particolari, con materiale incombustibile. Gli impianti dei sottotetti praticabili devono essere protetti con uno strato di materiale incombustibile e difficilmente disgregabile, come tavole di cotto, piastrelle di cemento e simili. Ogni fabbricato deve essere munito di comodi accessi al tetto in numero proporzionato alla sua superficie.

Le rampe delle scale, i pianerottoli e le gabbie di scale, dovranno essere costruiti con materiale resistente al fuoco.

Ogni vano di scale dovrà essere in diretta comunicazione con strade e cortili.

Al fine dello smaltimento di eventuali fumi, ogni vano scale che serve tre o più piani, dovrà essere provvisto alla sommità, di aperture, se munite di infissi, facilmente manovrabili.

Se il vano scale prende luce dalla sommità, il lucernario di copertura dovrà essere costruito con vetri retinati o con materiale resistente al fuoco. Ogni vano scala dovrà essere in diretta comunicazione con strade e cortili.

I vani degli ascensori, quando questi non siano installati nella gabbia di scale, dovranno essere completamente chiusi da pareti resistenti al fuoco, quali cemento armato dello spessore di cm. 15 o muratura di mattoni pieni dello spessore di due teste. I vani di comunicazione delle gabbie delle scale con locali adibiti a cantine e con sottotetti, dovranno essere muniti di serramenti incombustibili e resistenti al fuoco, apribili verso il vano scale. I fabbricati contigui le cui coperture siano costruite con materiali non resistenti al fuoco, dovranno essere divisi da muri tagliafuoco, dello spessore minimo di m. 0,25 sopraelevati di almeno m. 0,60 sopra il tetto.

Se i fabbricati sono di diversa altezza, il fabbricato più alto non dovrà essere munito di gronda salvo che questa non sia costruita con materiale resistente al fuoco.

Se una campata di tetto supera i 30 m., dovrà essere divisa da muri tagliafuoco.

Le autorimesse, i fabbricati destinati ad uso industriale o commerciale, o adibiti ad usi speciali, dovranno uniformarsi alle norme di sicurezza ed ai regolamenti emanati dalle componenti Autorità.

Altrettanto dicasi per i locali e le installazioni adibiti ad usi speciali (quali centrali termiche, deposito di materiale infiammabile o combustibili).

Tutti i progetti per le nuove costruzioni civili ed industriali sono soggette agli effetti della prevenzione degli incendi alla preventiva approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

- Art. 64 - AUTORIZZAZIONI SPECIALI -

Quando debba eseguirsi una nuova costruzione od una trasformazione che interessi la statica dell'edificio già esistente in una zona sottoposta alle prescrizioni della legge sismica 25/11/1962 n° 1684, il relativo progetto dovrà essere preventivamente munito delle prescritte approvazioni dell'Ufficio del Genio Civile competente per territorio.

Debbono in pari modo riportare la preventiva approvazione del competente Compartimento A.N.A.S. e della Giunta Provinciale, gli edifici che debbono sorgere al margine, rispettivamente delle strade statali e delle nuove provinciali, nonché l'allacciamento delle strade private alle predette strade pubbliche.

CAPO VII

ESECUZIONE DI LAVORI- Art. 65 - FORMAZIONE DEI CANTIERI, OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO, STECCATI -

Chiunque esegue opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, o ripartizioni o riforme e demolizioni di fabbricati già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo, danno o molestia a persone ed a cose, e ad attenuare più che sia possibile gli incomodi che i terzi possono risentire della loro esecuzione.

Ove le opere di cui al precedente comma debbano intraprendersi sul fronte dei fabbricati verso vie, piazze o suolo pubblico, dovranno erigersi steccati di recinzione del quartiere di lavoro solidi e deccrosi ed alti almeno m. 3.

Qualora con l'ampiezza della strada o per la natura del lavoro, non fosse possibile erigere gli steccati, il primo ponte dovrà essere posto ad un'altezza non inferiore ai tre metri dal suolo. Gli angoli degli assiti sporgenti sulla pubblica via devono essere imbiancati e muniti di segnali luminosi a luce rossa opportunamente disposti e da mantenere accesi dal tramonto al levar del sole. In casi speciali il Sindaco può esonerare dall'obbligo dei segnali luminosi. Quando le opere di chiusura del cantiere di lavoro richiedono la temporanea occupazione di area pubblica, l'interessato deve prima ottenere la concessione del Sindaco presentando domanda con l'indicazione della località, della estensione. Ottenuta detta concessione, e prima di iniziare i lavori, i funzionari del Comune procedono, in concorso con l'interessato, alla constatazione dell'area stradale da comprendersi nel cantiere o comunque da occupare e manomettere, al fine di determinare la tassa dovuta per la temporanea occupazione del suolo pubblico e l'ammontare della cauzione da versare al Comune a garanzia del ripristino del suolo pubblico.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla concessione del Sindaco, l'interessato deve presentare in tempo utile, la nuova domanda ed ottenere nuova concessione. Il Sindaco può negare la proroga per ragioni di interesse pubblico, come può prescrivere un termine per l'esecuzione dei lavori e revocare la concessione accordata quando risulti evidente la sospensione dei lavori e la deficienza dei mezzi tecnici adeguati al loro compimento. La concessione è in ogni caso revocata quando l'interruzione dei lavori, non dipende da cause di forza maggiore, si protragga oltre i venti giorni.

- Art. 66 - CAUTELE DA OSSERVARSI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI -

Le aperture che si praticano negli assiti e negli steccati, devono aprirsi verso l'interno ed esser chiuse durante la sospensione dei lavori.

I ponti di servizio devono avere i requisiti di solidità necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali.

Le fronti dei ponti verso la strada devono essere munite di tavole di sponda a livello del pavimento, di ripari di stucie od altro, in modo da evitare la caduta del materiale sulla strada.

Il sindaco può prescrivere tutte le altre opere che ritenesse a tale riguardo, opportune e necessarie.

- Art. 67 - SGOMBERO E TRASPORTO DEI MATERIALI -

Nelle opere di demolizione devono usarsi tutte le cautele necessarie e sufficienti ad evitare danni o molestie a persone o cose.

E' vietato calare materiale di demolizione verso la pubblica via; quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi previamente umettati per evitare il sollevamento della polvere devono essere calati mediante appositi condotti e con altri mezzi.

E' altresì proibito ingombrare con qualsiasi materiale le vie e gli spazi pubblici adiacenti al fabbricato. Nel caso di assoluta necessità, il Sindaco può concedere il permesso di deposito temporaneo previo pagamento della tassa relativa.

Il caricamento e lo scaricamento dei materiali d'opera e di demolizione, dai veicoli e dai carri, deve essere fatto con la massima premura ed usando ogni necessaria cautela al fine di evitare disturbi o molestie sia ai fabbricati vicini che alla circolazione.

Il Sindaco potrà, occorrendo, ordinare che detti lavori vengano eseguiti in ore determinate.

Il deposito dei materiali di rifiuto dovrà avvenire in aree private o nei luoghi previamente autorizzati dal Comune.

Ultimati i lavori, il costruttore deve riconsegnare perfettamente sgombra e pulita l'area pubblica che venne racchiusa nel cantiere o comunque occupata, per l'esecuzione dei lavori.

Il deposito cauzionale di cui all'art. 65 non può essere rimborsato se non dopo che i funzionari municipali abbiano constatato il ripristino del suolo pubblico a perfetta regola d'arte.

-- Art..68 - RINVENIMENTI E SCOPERTE -

Oltre alle prescrizioni dell'art. 35 e seguenti alla legge 1 giugno 1939 n°1089 circa l'obbligo di denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico e storico-artistico il commissario, il direttore e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti del medesimo interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

Il Sindaco potrà disporre tutti quei provvedimenti che ritenesse utile prendere in conseguenza di tali scoperte; in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

CAPO VIII

DISPOSIZIONI FINALI, TRANSITORIE E FINALI

- Art. 69 - SANZIONI ED ALLENDE -

Per le contavvenzioni al presente regolamento si applicano le norme previste nell'art. 106 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale, nonché degli articoli 32 e 41 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche.

Sono fatte salve, in ogni caso, le facoltà concesse al Sindaco dall'art. 27 della Legge Regionale 21 ottobre 1963, n° 29.

- Art. 70 - ADEGUAMENTI AL PRESENTE REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI -

Il Sindaco può, per motivi di interesse pubblico, prescrivere la rimozione delle strutture occupanti o restringenti il suolo stradale e concesse a termini dalle leggi vigenti nell'epoca della loro costruzione, salva l'indennità che potesse spettare ai proprietari. La rimozione di tali strutture esistenti o sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte o di finestre al piano terra aprentesi all'esterno, ect. deve essere prescritta in occasione di notevoli restauri degli edifici o delle parti in questione.

- Art. 71 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE -

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento le case, confinanti con pubbliche vie, che ne siano ancora sprovviste, dovranno provvedere alla posa dei canali di gronda e dei tubi di scarico delle acque pluviali.

- Art. 72 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE

REGOLAMENTO

Il presente regolamento e Programma di Fabbricazione entreranno in vigore il 15° giorno dalla data di approvazione da parte della Giunta Provinciale e dopo la prescritta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Da tale data restano abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali contrarie a quelle contenute nel presente regolamento o con esse incompatibili.

.....