

COMUNE DI MONTALBANO ELICONA

- PROVINCIA DI MESSINA -

REGOLAMENTO EDILIZIO

(Adottato con deliberazione Consiliare
N.9 del 15.4.1975)

IL SINDACO

(f.to B Todaro)

(Riadottato con modifiche con deliberazione
Consiliare n.48 del 24.10.1976)

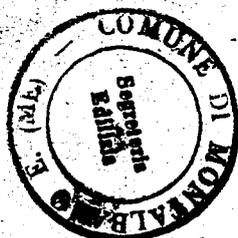
IL SINDACO

(Dott. Vincenzo Mobilia)

Uscenza dalla
e.p.c. il 12-11-76

N. 55584/40309

Q. 4



R.31.

ede;

T I T O L O I
Disposizioni Generali

C A P O I
Norme preliminari

A R T . 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico vigente.

A R T . 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art.871 del Codice Civile che " le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali " ,per quanto non specificamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

C A P O II

Commissione Edilizia

A R T . 3

Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia dà parere al sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a licenza di costruzione di cui all'art.6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art.17;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- f) sulle violazioni edilizie, previsto dall'art.6 della L.R.31.3.1972, n.19.

A R T . 4

Composizione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia é composta:

- a) del Sindaco o di un assessore suo delegato, che la presiede;
 - b) del tecnico Comunale;
 - b) dell'Ufficiale sanitario;
- . / .

- d) di due consiglieri comunali, uno della maggioranza ed uno della minoranza designati dal consiglio comunale;
- e) di un ingegnere o architetto, designato dal consiglio comunale fra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
- f) di un geometra, residente nel comune, designato dal consiglio comunale;
- g) di due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati dal Consiglio comunale;
- h) da un rappresentante dall'Ente Provinciale per il turismo.

I commissari di cui alle lettere d), e), f), g), h), durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutivi senza giustificato motivo.

ART. 5

Funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno, o che ne facciano congiunta richiesta almeno 4 (quattro) dei suoi membri.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno quattro commissari oltre il Presidente ed il Tecnico Comunale.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati o in cui siano comunque interessati essi personalmente o loro parenti od affini sino al 4° grado a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura " Esaminato dalla Commissione edilizia nella seduta del " Completata dalla data e dalla firma dello stesso segretario.

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

LICENZA DI COSTRUZIONE

A R T . 6

Opere soggette a licenza di costruzione

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a licenze di costruzione:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;
- b) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- c) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazione degli alberi ornamentali d'alto fusto;

d) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato;

e) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;

f) collocamento, rimozione, modifiche di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburanti e simili;

g) collocamento e modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato.

A R T . 7

Lavori eseguibili senza licenza

Non é richiesta licenza di costruzione per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico;

a) demolizione e costruzione di pavimenti interni;

b) coloriture e decorazioni interne, o 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.

A R T . 8

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne comunicazione al Sindaco entro tre giorni e di presentare sollecitamente la domanda di licenza di cui al precedente articolo 6, comunque non oltre 20 giorni dalla comunicazione.

A R T . 9

Domande di licenza

La domanda di licenza per eseguire lavori di cui al precedente art. 6, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante legalmente autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori e del costruttore e di denunciare entro 8 giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio dalla licenza. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica;
- d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestata la licenza di costruzione;
- e) La dimostrazione di disponibilità di spazio per il parcheggio per gli edifici accessibili dalle vie carrabili, ai sensi dell'art.18 della legge 6.8.1967 n.765, nella misura di un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, considerata la sola cubatura destinata ad abitazione, ufficio o negozi, con esclusione delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi etc. Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone A e B la superficie da destinare a parcheggio può essere ridotta a metà rispetto a quella prescritta dal sopracitato art.18 della legge 6.8.1967 n.765;

A R T . 10

Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art.6 é richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in duplice copia:

a) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1 :200, estesa per un raggio per almeno m.30, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi.

b) Planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1 :500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;

c) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m.10, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni ; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21 X 29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande e licenze concernenti varianti di progetti già approvati.

A R T . 11

Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 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.

A R T . 12

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

L'eventuale dissenso del sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di licenza di costruzione, nella licenza stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi a decorrere dal primo giorno festivo successivo alla data del rilascio. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prenderne visione presso gli Uffici comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e del presente regolamento.

In ogni caso il rilascio della licenza di costruzione è subordinato alla dichiarazione da parte del proprietario dell'opera al vincolo permanente delle aree o locali destinati a parcheggi, previsti all'art.9/e del presente regolamento, nonché al nulla Osta del Genio Civile ai sensi dell'art.2 della legge 2.2.974, n.64.

A R T . 13

Validità della licenza di costruzione

La licenza di costruzione è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamenti che disciplinano l'attività edilizia.

La licenza di costruzione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto all'art.9/d.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciarle una nuova licenza in sostituzione dell'altra che verrà dichiarata espressamente revocata.

A R T . 14

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della licenza di costruzione

La licenza di costruzione ha la durata di un anno, e si intende decaduta quando, ad un anno del rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà esser 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 di costruzione decade:

1) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

2) quando l'autorizzazione, risultata 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 dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella licenza, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova licenza.

Le opere cui si riferisce la licenza debbono comunque essere ultimate entro tre anni dal loro inizio.

A R T . 15

D e r o g h e

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio comunale, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, può concedere licenze di costruzione in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

A R T . 16

R e s p o n s a b i l i t à

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

C A P O IV

A u t o r i z z a z i o n i

A R T . 17

Attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione, 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.

A R T . 18

L o t t i z z a z i o n i

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1.000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) mappa della zona nel rapporto almeno 1 : 1.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1 : 1.000 indicante:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - 2) la delimitazione delle aree destinati ai servizi ed al verde pubblico;
 - 3) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago.

con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad essere relative;

4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;

e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1 : 500;

f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1 : 500;

g) planimetria generale nel rapporto almeno 1 : 1.000 degli impianti tecnologici (rete ~~idrica~~ elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;

h) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:

1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;

2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;

4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazione esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi d'intervento;

i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti. In detta convenzione vi dovrà essere l'obbligo di dotare gli edifici di parcheggi ai sensi dell'art. 18 della legge 68.1967, n. 765 ed una dichiarazione di vincolo permanente delle aree e locali destinati allo scopo.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione del Consiglio Comunale e Nulla Osta dell'Assessorato Regionale Sviluppo Economico.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

C A P O V

Esecuzione e controllo della opere

A R T . 19

Inizio dei lavori

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

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

A R T . 20

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

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

A tal uopo la licenza e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

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

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'interessato della licenza.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

A R T . 21

Ultimazione dei lavori

Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'Ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

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

Constata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella licenza di costruzione, il sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'Ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

T I T O L O I I

DISCIPLINA URBANISTICA

C A P O U N I C O

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

A R T . 22

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, é regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 23, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

A R T . 23

Definizione degli indici e dei parametri

1. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

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

2.3.4.5. ATTREZZATURE. Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

6. DESTINAZIONI D'USO. Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

7. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

8. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO. Dove é stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

9. INDICE DI COPERTURA. E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

10. ALTEZZE. L'altezza delle pareti di un edificio non possono superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parte esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna é la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro é misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

11. VOLUME. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto.

12. NUMERO DEI PIANI. Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 34.

13-14. DISTACCO FRA GLI EDIFICI. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed é fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relativi ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

15.16. DISTACCO DAI CONFINI. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed é fissato altresì un minimo assoluto.

17. ACCESSORI. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

18. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra é superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.

b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra é superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

20. INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art. 24

Campionature

È facoltà della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale e paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

Art. 25

Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni e nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecere, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorsi il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 26

AGGETTI E SPORGENZE

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico e ad uso pubblico, sono vietati :

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2.20 dal piano del marciapiede ed aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m.2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m.2,50 se la strada ne è priva.

I balconi e terrazzini pensili sia aperti che chiusi, non possono avere sporgenze maggiori di m.1,20 dalla linea di proprietà e la loro altezza dal suolo, misurata dal colmo del piano stradale alla parte inferiore della struttura di sostegno, non può essere minore di m.3,50 se la strada è fornita di marciapiede e di m.4 se ne è priva.

In ogni caso la sporgenza massima non potrà essere superiore ad un ottavo della larghezza della strada.

Nelle vie larghe meno di 4 metri la costruzione di balconi è vietata.

I balconi totalmente chiusi (bow - windens), e con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi pensili chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore del confine laterale più vicino di almeno m. 3.

Deve lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi l'eventuale superficie eccedente il limite suddette si conteggia come superficie coperta.

Art. 27

Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutte le territoriali a licenza da parte del sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera e iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici e limiti la visuale di sfondi architettonici e paesistici, e il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione e modifiche di marciapiedi e del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo e le spazi~~xxx~~ pubbliche, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollazione in situ, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici é imposta la servitù di appesizione dei numeri civici e delle targhe e tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze.

L'appesizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici e targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti e danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario é tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre e tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate e debbano installarsi più antenne radio e televisive, il sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali e soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini il sindaco può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'appesizione a porte e finestre di tende aggettanti sulle spazi pubbliche.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele e in frangia che scendano al disotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutte quante costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale e che abbia forma e interesse storico non potrà essere asportate, spostate e comunque modificate senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione e trasformazione di immobili, il sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio e in luoghi prossimi e conservati in raccolte aperte al pubblico, e effettuare tutti i rilievi e calchi che ritenga opportune nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II
Norme igieniche

Art. 28

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/19 come " ampio cortile " e " spatie " possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli interni definiti dall'art. 23/19 come " cortile " possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggi coperti e auterimessa in cortile é consentite ove intervenga il nulla osta dell'auterità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente trasferati e translucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/19 come " chiestrine " possono affacciare soltanto disimpegni verticali e orizzontali e locali igienici. Nelle chiestrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiestrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 29

Use dei distacchi tra fabbricati

I distacchi, esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi e rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un'adeguata smaltimento delle acque.

Art. 30

Convegliamento, acque luride

Non é consentita la costruzione di pozzi neri ed impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di licenza di costruzione, e di autorizzazione a letterizzare aree a scopo edilizio, debbono essere preposti sistemi di convegliamento con totale e parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista e non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione eppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convegliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convegliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 31

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un cm per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm. per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuoriterra possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.

Art. 32

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e di agibilità di cui all'art. 21 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

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

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature e tamponature se non costituente una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali ed industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario: idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Art. 33

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici e qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini e ad auterimesse. Per i locali da adibire ad auterimessa e ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 34

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 3,00, salve le maggiori altezze prescritte (10) per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 33.

Art. 35

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni e uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 3,00.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,50, "salve diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura e a deposito motocicli e carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2,30.

Art. 36

PIANI SOTTOTETTO - SOFFITTI - COPERTURE

Le strutture di solai e coperture saranno conformi alle disposizioni di legge in materia e tali da evitare spinte sui muri perimetrali.

Le coperture dovranno essere progettate eseguite e mantenute considerando l'importanza architettonica che deriva sia dalla visibilità di esse per le caratteristiche topografiche dell'ambiente e sia dalla necessità d'inserimento in un ambiente urbano caratterizzato da tipi edilizi con coperture a tegole.

Per gli edifici ricadenti nel centro storico sono obbligatorie le coperture a tegole di tipo tradizionale con pendenza delle falde non superiore al 30%.

Non si possono costruire balconi in aggetto e pensiline a livello del piano di copertura.

I piani sottotetto, ove possibile, possono essere adibiti ad abitazioni e uffici, se l'altezza media utile è di m. 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,30, però il soffitto non dovrà essere costituito dalle sole falde del tetto, ma vi dovrà sempre essere un rivestimento interno e controsoffitto con spazi di aria interposta tale da assicurare una temperatura

uguale a quella dei piani sottostanti. Lo spazio di aria vi dovrà essere, qualunque sia il sistema di copertura della casa.

Art. 37

Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a $1/8$ della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stata prescritta nei precedenti articoli un minimo di altezza utile, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m. 3,00; l'aumento di tale rapporto a $1/6$ consente di ridurre l'altezza interna da m. 3,00 a m. 2,70. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6,00 e superficie inferiore a m. 7,20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5,00 e i vani abitabili non inferiore a mq. 8,00.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'ufficiale sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici delle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

Art. 38

Fabbricati in zona rurale

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritta che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pezzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori e dalle porte e finestre dei locali adibiti a stalle e simili è di m. 10,00. La dichiarazione di abitabilità e di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario e dai vigili del fuoco.

Art. 39

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere appertate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili e comunque esterni alle abitazioni, e la detezione per ogni unità di

abitazione di un locale igienico aereato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III

Norme relative alle aree scoperte

Art. 40

Mantenimento delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dalle strumenti urbanistici e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 41

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 17. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV

Norme di buona costruzione

Art. 42

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 43

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il sindaco, sentite il tecnico comunale potrà ingiungere la pronta riparazione e la demolizione delle parti pericolanti, fissando le

modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminazione dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze e spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non sieno perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

CAPO V

Use di suolo, spazio e servizi pubblici

Art. 44

Occupazione temporanea e permanente di spazio e suolo e sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del sindaco, il quale può concederla, sentite l'ufficio tecnico e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che le consentano le condizioni dell'occupazione confondate e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 26.

E' vietato eseguire scavi e rompere il pavimento di strade pubbliche e aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere e restaurare condutture nel sottosuolo, costruire e restaurare tegole e per qualsiasi altro lavoro, senza specifica autorizzazione del sindaco, in cui sono indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori e dei mezzi di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso l'Ufficio del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di impieghi della eventuali penali e delle spese non rimborsate agli interessati.

Il sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico, con impianti per servizi pubblici di trasporto e canalizzazioni idriche, elettriche ecc., altre che con chioschi e seggiole dovrà, però rispettare le norme dettate al Titolo III.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, sarà tenuto a assicurare sotto la sua personale responsabilità, e con ogni cautela perché il suolo stesso non subisca danni e perché non sia in alcun modo intralciato il pubblico transito.

Art. 45

Ritrovamenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi (17) sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico e archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di essa umana.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco potesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 46

Use di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentite l'ufficiale sanitario, e di cui si fa menzione nella licenza di cui all'art. 6/c.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati secondo le indicazioni del tecnico comunale, in modo da non determinare cavità ed irregolarità che possano ristagnare dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del tecnico comunale, per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche, deviare in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedendo il normale corso, il corso normale di questi ultimi.

CAPO VI

Garanzia della pubblica incolumità

Art. 47

Segnalazione, recinzione ed illuminazione dei cantieri

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, a cura del direttore dei lavori, una tabella chiaramente leggibile, contenente i dati:

- 1) nome e cognome del proprietario dell'immobile, o dell'amministrazione pubblica interessata al lavoro;
- 2) nome e cognome e titolo professionale del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori, e l'indirizzo della sede sociale;
- 4) nome e cognome e qualifica dell'assistente tecnico;
- 5) una sezione schematica dell'edificio, o dell'opera, in corso di lavori, con i piani in progetto;

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato, la recinzione di cui la legge indica nella licenza e detate di notte con luce rossa.

Le recinzioni dovranno essere detate con luce rossa, facilmente visibili a media distanza, e a cura del responsabile del cantiere.

della pubblica illuminazione stradale, ed avere parte apribili verso l'interno munite di serrature e catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando :

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne ripuliture di tetti.
- d) estive ragioni di pubbliche transite.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante e adiacente idonee segnalazioni luminose e di altre tipi che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per le spazie sottostante.

Art. 48

Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e perre assi a sbalze sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalze, sentite il tecnico comunale, il sindaco potrà ordinare l'immediata sgombrata del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 49

Scarico dei materiali-Demolizioni-Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti e dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione delle costruzioni e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili e di rifiuti dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito ed accostamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verificano intralci il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

A R T . 50

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

da

Il sindaco potrà far controllare, da funzionari ed/agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra, e, ove ;o ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che derivi in alcun modo u-na attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

A R T . 51

Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

T I T O L O IV

A R T . 52

S a n z i o n i

Salvo quanto disposto dagli articoli 26 e 27 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 modificata ed integrata dalla legge 6.8.967 n.765 ,per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applica l'ammenda fino a £. 200.000 con l'osservanza delle norme stabilite dagli articoli 106 e seguenti del T.U. della legge comunale e Provinciale approvato con R.D. 3 marzo 1934, n.383, modificato dall'art. 3 della legge 9 giugno 1947 n.530, nonché dalla legge 12.7.1961, n.603

Qualora siaw contestata l'inosservanza delle modalità esecutive fissata nella licenza di costruzione, sarà applicata l'ammenda fino a lire un milione ed ordinata l'immediata sospensione dei lavori, con riserva di adottare i provvedimenti necessari per la modifica della costruzione o per la sua rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se, entro un mese dalla data della notifica di esso, il sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Qualora l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite da Amministrazioni Statali, il sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici. a norma dell'art.29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

Colui che da inizio ai lavori senza licenza o li prosegue dopo l'ordine di sospensione o non osserva il disposto di cui all'art.28 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967 n.765 circa la lottizzazione di aree, é denunziato al Pretore ed é punibile con l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire un milione.

Il Sindaco può inoltre, previa diffida e sentiti il parere della Commissione edilizia Comunale, ordinare la demolizione, a spese del contravventore, delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa.

Qualora per obbietti motivi di opportunità, in relazione soprattutto all'entità della violazione commessa, non si procede alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in amministrativa una sanzione pecuniaria, la cui riscossione é di competenza dello Stato, pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dallo Ufficio Tecnico Erariale.

Le disposizioni di cui sopra si applicano anche nei casi di annullamento di licenza edilizia.

Indipendentemente delle sanzioni previste dal presente articolo, le opere iniziate senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi od altre provvidenze dello Stato o di Enti Pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, di sbocchi, cubature o superficie coperta che eccedono per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione.

Il Comune é obbligato di segnalare all'Intendenza di Finanza, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o della richiesta del certificato di abitabilità o di agibilità ovvero dell'annullamento della licenza, ogni inosservanza come sopra specificato.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore e può inoltre definire i tecnici responsabili ai rispettivi consigli degli ordini professionali.

A R T . 53

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restrigenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

A R T . 54
Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Il presente regolamento regola l'intera materia pertanto si intendono abrogate tutte le disposizioni contenute in precedenti regolamenti e negli atti in materia anteriore al presente.

Il presente regolamento si applica a tutto il territorio del comune ed entrerà in vigore il primo del mese successivo alla sua pubblicazione per 15 (quindici) giorni consecutivi all'albo Pretorio.

il testo del presente regolamento è stato elaborato dall'Ufficio tecnico del Comune di Montalbano Elicona (Messina) nell'anno 1975.