

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 di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, etc. (con esclusione delle sole camere da letto), soltanto se il perimetro esterno del fabbricato è isolato dal terreno circostante mediante idonea intercapedine e se l'altezza utile netta interna è almeno di m. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui al precedente art. 33.

ART. 35

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o 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. 2,70.

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

I piani terreni adibiti ad autorimesse o garage singoli devono essere conformi alla relativa normativa di legge vigente.

ART. 36

Piani sottotetto

I piani sottotetto non possono in alcun modo essere adibiti ad abitazioni, uffici, etc.. Possono soltanto essere adibiti a cantinole e/o depositi a servizio degli alloggi sottostanti.

f) Art. 36 viene così sostituito:

"I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili. Quelli non abitabili non devono avere altezze medie utili eccedenti mt. 2,20, lucernai di illuminazione di superficie maggiore mq. 0,50 e devono essere adibiti a cantinole e/o depositi a servizio degli alloggi sottostanti. I locali sotto le falde del tetto per essere abitabili devono presentare i requisiti di abitabilità riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione. Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o contro soffitto che elimini le dispersioni termiche secondo quanto previsto dalle leggi sul risparmio energetico";

3) all'art. 36 viene aggiunto:

"I locali abitabili sotto le falde dei tetti concorrono a determinare il volume edificabile ed il numero dei piani

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.

Le cucine devono avere una superficie superiore a 5,00 mq e gli altri vani abitabili una superficie superiore a 8,00 mq.

g) Art. 37 viene così sostituito:

"Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente regolamento, in due categorie A1 e A2.

La Categoria A1 comprende: soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuali che collettiva, alloggi monostanza, uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende: Negozi di vendita, sale di esposizioni, sale di riunioni, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo, laboratori scientifico tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedali, officine meccaniche, laboratori industriali, cucine collettive.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in: S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende: Scale che collegano più di due piani, corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o gli 8 mt. di lunghezza, magazzini e depositi in genere, autorimesse di solo posteggio, locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza, lavanderie e stenditoie.

Il tipo S3 comprende: disimpegni inferiori a 12 mq., ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq., vani scale colleganti solo due piani, locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amm.ne comunale sentita la Commissione Urbanistica Edilizia.

L'altezza utile netta dei locali di categoria A1 non dovrà essere inferiore a mt. 2,70 riducibili a mt. 2,55 nelle aree poste al di sopra dei millecentometri sul livello del mare; Nel caso di soffitti inclinati o sottotetti tali altezze devono intendersi come altezza media minima.

L'altezza dei locali di categoria S1, S2, S3, con esclusione delle scale che collegano più di due piani e dei magazzini e depositi in genere (categoria S3) non deve essere inferiore a mt. 2,40, salvo quanto stabilito dalle leggi e/o Regolamenti specifici.

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq 8 ad eccezione della cucina che deve avere una superficie minima pari a mq. 5.

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi o regolamenti specifici. Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso. Per i locali di categoria A1 la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,80; almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica. I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta. Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati".

ART. 38

Fabbricati in zona agricola

I fabbricati in zona agricola 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 od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

La distanza minima delle finestre dell'abitazione agricola dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili deve essere di m. 10,00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

ART. 39

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento edilizio, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato. L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 40

Manutenzione delle aree

Tutte le aree, destinate all'edificazione ed ai servizi dal Piano Regolatore Generale, non ancora utilizzate nonché 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 concessa. 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 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 degli edifici esistenti hanno l'obbligo di provvedere alla loro manutenzione 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 derivarne pericolo per la pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

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

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 44

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo, o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione edilizia 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.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino. Il rilascio di detta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici o con canalizzazioni idriche, elettriche, etc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate con il rilascio della Concessione edilizia. Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della

tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

ART. 45

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle Autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o 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 ossa umane.

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

ART. 46

Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale sentito l'Ufficiale sanitario e di essi è data indicazione nella Concessione edilizia.

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

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

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 47

Segnalazione, recinzione ed illuminazione delle zone del lavoro

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati :

- nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- numero e data della Concessione edilizia.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato e dotato di razionale latrina provvisoria. Le recinzioni, a confine di strade, dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

1. si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
2. si tratti di lavori esclusivamente interni;
3. si tratti di tinteggiatura, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
4. ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto 2), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo 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 lo spazio 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 porre assi a sbalzo 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 sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o 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 o 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 della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

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

ART. 50

Responsabilità degli esecutori

L'assuntore dei lavori o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario e il direttore dei lavori 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.

Il Sindaco potrà far controllare da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo un'attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 51

Rimozione delle recinzioni

~~Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti a servizio dei lavori stessi, 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 spese del proprietario e fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IV
SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 52

Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento edilizio, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia di edilizia e di urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello *statu quo ante*, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

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 deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini e/o Collegi professionali.

ART. 53

Adeguamento delle costruzioni preesistenti al Regolamento edilizio

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 restringenti 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, sovrappassaggi, imposte di porte o di finestre che aprano all'esterno, etc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazione degli edifici o delle parti in questione.

COPIA

Atto n. 64 / CC

del 6 agosto 1997

Letto, confermato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE

cf.to Dr. SUCCURRO Giuseppe Riccardo

IL CONSIGLIERE ANZIANO
f.to BELCASTRO Giovanni

IL SEGRETARIO
f.to Dr. URSO Pasquale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata a norma di legge all'Albo Pretorio di questo Comune a partire da oggi e vi rimarra' per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. URSO Pasquale

San Giovanni in Fiore, li' 8 AGO. 1997

Trasmessa al Co.Re.Co il 8 AGO. 1997 Prot. n. 20440
Ricevuta dal Co.Re.Co il Prot. n.

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione e' divenuta esecutiva :
[] per la decorrenza dei termini di cui all'art. 47, secondo comma, Legge 8/6/1990, n. 142 e successive modifiche ed integrazioni.

seduta del _____, Prot. n. #NMPS _____
perche' dichiarata immediatamente esecutiva (art.47 3° comma legge 142/90.)

IL SEGRETARIO COMUNALE

San Giovanni In Fiore, li' 8 AGO. 1997

Dr. URSO Pasquale

Riservato al COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO - Sezione di
San Giovanni In Fiore, li' _____ Dr. URSO Pasquale
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso ammin/vo.
Dal Municipio, li' 8 AGO. 1997

IL SEGRETARIO
Dr. URSO Pasquale

