



COMUNE DI ORVIET

PROVINCIA DI TERNI

UFFICIO TECNICO

PROGETTO

per Regolamento Edilizio

\* 1965 \*



Art. 1

Il presente regolamento prescrive le norme atte a tutelare l'ornato pubblico, l'igiene nelle costruzioni, nonché a salvaguardare la viabilità e l'incolumità pubblica durante l'esecuzione dei lavori.

Esso è sintetizzato nei seguenti capitoli.

Art. 2

A coadiuvare l'Amministrazione Comunale nell'adempimento delle sue attribuzioni in materia di edibilità e di ornato è costituita una Commissione edilizia composta dal Sindaco o delegato del Sindaco nella persona dell'Assessore di Ed. Pr. quale Presidente, dall'Ufficiale Sanitario del Comune, da un rappresentante dell'Ente Provinciale per il Turismo, da un rappresentante dell'Associazione "Italia Nostra", da un rappresentante della Minoranza consigliere e da quattro membri nominati dalla Giunta Comunale che durano in carica 4 anni e saranno rieleggibili. Fungerà da Segretario della Commissione ed avrà voto consultivo nel suo caso l'Ingegnere Comunale.

Fa parte di diritto della Commissione l'Ispettore Onorario ai Monumenti e Scavi in carica.

Art. 3

La Commissione edilizia può in determinati casi decidere il parere su progetti di particolare importanza a Commissioni Consultive nominate di volta in volta con numero imprecisato di persone.

La Commissione si riunisce nella Residenza Municipale, ordinariamente due volte al mese, e potrà essere straordinariamente convocata ogni volta il Presidente lo giudichi opportuno.

In mancanza del Presidente la Commissione sarà presieduta dal membro più anziano fra i presenti.

Le deliberazioni saranno valide se prese con il consenso di almeno tre membri ed a maggioranza di voti fra i presenti. Non hanno diritto al voto, pur partecipando all'adunanza, i componenti la Commissione che abbiano particolare interesse per i progetti o lavori in discussione.

I processi verbali delle sedute della Commissione saranno redatti in apposito registro affidato al Segretario della Commissione.

Art. 4

L'approvazione dei progetti e l'autorizzazione ad eseguirli si intendono in ogni caso concessi sotto riserva del diritto di terzi ed entro i limiti e sotto le piane autorizzate di tutte le norme legislative o regolamentari che disciplinano l'attività edilizia pubblica o privata e tutte quelle di carattere alla norme stesse, l'autorizzazione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata.

- T I T O L O I° -

1 -

Il presente regolamento prescrive le norme atte a tutelare l'ordine pubblico, l'igiene nelle costruzioni, nonché a salvaguardare la viabilità e l'incolumità pubblica durante l'esecuzione dei lavori. Esso è sintetizzato nei seguenti capitoli.

2 -

Accoadiuare l'Amministrazione Comunale nell'adempimento delle sue attribuzioni in materia di edilibilità e di ornato è costituita una Commissione Edilizia composta dal Sindaco o delegato del Sindaco nella persona dell'Assessore ai LL.PP. quale presidente, dell'Ufficiale Sanitario Comune e di quattro membri nominati dalla Giunta Comunale che durano in carica 4 anni e saranno rieleggibili. Fungerà da Segretario della Commissione ed avrà voto consultivo nel suo seno l'Ingegnere Comunale. A parte di diritto nella Commissione l'Ispettore Onorario ai Monumenti e scavi in carica.

3 -

La Commissione Edilizia può in determinate casi decidere il parere sui progetti di particolare importanza a Commissioni Consultive nominate volta in volta con numero imprecisato di persone.

La Commissione si riunisce nella Residenza Municipale, ordinariamente due volte al mese, e potrà essere straordinariamente convocata ogni volta il Presidente lo giudichi opportuno.

In mancanza del Presidente la Commissione sarà presieduta dal Membro più anziano fra i presenti. Le deliberazioni saranno valide se preesistono il concorso di almeno tre Membri ed a maggioranza di voti fra i presenti. Non hanno diritto al voto, pur partecipando all'adunanza, i componenti la Commissione che abbiano particolare interesse per i progetti o i lavori in discussione.

I processi verbali delle sedute della Commissione saranno riuniti in apposito registro affidato al Segretario della Commissione.

4 -

L'approvazione dei progetti e l'autorizzazione ad eseguirli si intendono in ogni caso concessi sotto riserva dei diritti dei terzi ed entro i limiti e sotto la piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia restando comunque salva ogni possibilità di deroga alle norme stesse, l'autorizzazione personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata.

ART. 5 -

Domande autorizzazioni e controlli sull'esecuzione dei lavori.  
Nella Città di Orvieto non possono essere eseguite senza autorizzazione del Sindaco, previa approvazione della Commissione Edilizia le opere seguenti:

- a) Costruzione, restauro, riattamento, trasformazione in genere, demolizioni anche parziali sia interno che esterno di edifici e di muri di cinta.
- b) Scavi, rinterri e modificazioni al suolo pubblico e privati con opere e costruzioni sotterranee.
- c) Coloriture e decorazioni dei fabbricati e dei muri di cinta in genere visibili all'esterno ed anche all'interno per i fabbricati avuti carattere artistico.
- d) Apposizione di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
- e) Collocazione di insegne e di mostre e vetrine per botteghe, cartelli luminosi pubblicitari o qualsiasi oggetto che venga esposto o affisso all'esterno dei fabbricati.

La domanda di autorizzazione ad eseguire o modificare opere previste nell'Art. I deve essere indirizzata al Sindaco, firmata dal proprietario e dal progettista e deve contenere:

- l'obbligazione ad osservare le norme particolari del Regolamento Edilizio, e quelle altre formalità richieste dalle disposizioni vigenti.
- il progettista e il direttore dei lavori debbono essere ingegneri o architetti, abilitati ad esercitare la professione nel Regno, ovvero geometri o periti industriali edili, periti abilitati a detto esercizio nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni speciali che li riguardano.

ART. 6 -

Alla domanda di autorizzazione debbono essere allegati:

- a) Pianta d'insieme con tutte le possibili indicazioni delle larghezze stradali, dei nomi dei confinanti e delle altezze degli edifici adiacenti.
- b) Pianta quotata dei singoli piani, compreso lo scantinato e la copertura.
- c) Almeno una sezione quotata fatta secondo la linea di maggiore importanza.
- d) I prospetti con le quote riferite ai piani stradali.
- e) Una breve relazione illustrativa con l'indicazione dei materiali da impiegare nei prospetti esterni.

Tutti i disegni debbono essere presentati in duplice copia ed in scala 1:100 meno la pianta di cui alla lettera a), 1:500.

Il Sindaco su proposta della Commissione Edilizia ha facoltà di chiedere in casi speciali la produzione dei disegni di particolari in altra scala o al vero, nonché l'indicazione del tipo di coloritura dei prospetti ed il tipo delle persiane avvolgibili e tende.

ART. 7 -

Tanto la domanda quanto i disegni devono essere redatti su carta bollata. Una speciale domanda al Sindaco è necessaria per occupare temporaneamente aree pubbliche a scopo di esecuzione di ponti, assiti o altri ripari.



ART. 8 -

L'autorizzazione si intende decaduta quando le opere non siano iniziate entro un anno dalla data dell'autorizzazione stessa e quando i lavori siano rimasti sospesi per più di 180 giorni. Quando sia chiesta la sola rinnovazione dell'autorizzazione il Sindaco può dispensare da una nuova documentazione.

XXX.

ART. 9 -

L'autorizzazione può essere revocata:

- a) Quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base ai tipi alterati o non rispondenti al vero-
- b) Quando il titolare dell'autorizzazione controvenga le disposizioni generali di legge e di regolamento o alle condizioni inserite nella autorizzazione-
- c) Apporti modificazioni arbitrarie al progetto approvato

ART. 10 -

**Esecuzioni delle autorizzazioni- Inizio dei lavori -**

Per le nuove costruzioni a confine col suolo pubblico, il proprietario deve attenersi all'allineamento ed ai capisaldi altimetrici, che a sua richiesta sono dati dall'Ufficio Tecnico Municipale.

Il proprietario prima di iniziare la costruzione deve anche richiedere l'indicazione della quota delle fogne stradali.

ART. 11 -

**Controllo sull'esercizio dei lavori.**

L'autorizzazione ed i disegni approvati debbono sempre trovarsi sul luogo della costruzione fino a che l'edificio sia stato dichiarato abitabile ed essere ostensibili ad ogni richiesta dei funzionari municipali.

L'Ufficio Tecnico esercita un costante controllo sulla modalità di esecuzione dei lavori autorizzati, e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengano rispettate le norme del regolamento edilizio e quelle speciali indicate nell'autorizzazione a costruire, ovvero che sia variato il progetto in base al quale fu rilasciata.

ART. 12 -

**Ultimazione dei lavori -**

Non appena una fabbrica sia ultimata in osatura, copertura e rifinitura il proprietario dovrà darne denuncia scritta domandando la visita definitiva per il rilascio del permesso di abitabilità.

La visita viene eseguita a cura dell'Ufficio Tecnico con l'intervento dell'Ufficiale Sanitario.-

**- T I T O L O 3° -**

ART. 13 -

Agli effetti delle disposizioni contenute negli articoli che seguono, la Città viene considerata divisa in due parti e cioè: Parte centrale e Parte periferica comprendente anche lo Scalo Ferroviario.

Tutto il territorio della Città posto all'esterno del nucleo tufaceo come risulta dalla pianta allegata è considerata appartenente

Nella parte centrale della Città oltre alle presenti disposizioni debbono essere rispettate quelle della Soprintendenza ai Monumenti e Scavi per la tutela del passaggio e delle opere d'arte.

ART. 14 -

**Altezza dei fabbricati-**

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale alla strada deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale al livello del marciapiede per ordinata  $\frac{5}{3}$  della larghezza stessa.

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale allo spazio interposto fra due edifici diversi, o fra due corpi di fabbrica nello stesso gruppo di edifici deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza del distacco e per ordinata  $\frac{7}{3}$  di essa.

Nella parte centrale della Città qualora si rendesse necessario non poter applicare queste disposizioni la Commissione Edilizia ha la facoltà di giudicare di volta in volta.

L'altezza della fabbrica nelle strade sia pubbliche che private e nei distacchi fra un fabbricato e l'altro, viene misurata dal piano del marciapiede alla linea superiore della cornice di coronamento o alla linea d'imposta del tetto.

Nelle piazze non deve ~~xxxxxx~~ comunque essere superata l'altezza massima di m. 25.

Per le strade in pendio l'altezza è misurata alla metà del fabbricato.

Per i fabbricati posti negli angoli di due spazi pubblici di differente larghezza o su tratté di strada di larghezza variabili la sagoma di essi è contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale maggiore per un'estensione = m. 10.

ART. 15 -

**Arretramento del filo stradale -**

L'arretramento dei fabbricati dal filo stradale può essere autorizzato per un minimo di m. 2,50 purché si verifichi una delle seguenti condizioni:

- a) Quando, mediante convenzione, regolarmente trascritta con i proprietari delle aree confinanti, lo stesso arretramento venga assicurato per tutta la parte del lotto dei fabbricati compresi fra due vie.
- b) Quando, mediante convenzione come sopra, resti assicurata la decorazione dei muri ciechi ai lati che affacciano sulla zona arretrata.
- c) Quando ai muri ciechi laterali vengano addossati per conto del medesimo proprietario e sulla propria area, corpi di fabbrica decorati in unità architettonica con il prospetto arretrato.

L'area libera anteriore ai fabbricati deve essere convenientemente recintata e mantenuta a giardino.

ART. 16 -

**Ampiezza dei cortili.-**

L'area libera dei cortili, anche se pensili, nelle nuove costruzioni compresi in essi anche le sopraelevazioni deve essere della misura minima di  $\frac{1}{8}$  della somma delle superfici senza detrazioni di vuoti.

È permessa la costruzione di cortili secondari o mezzi cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi.

Ogni cortile secondario deve avere l'aria libera minima di  $\frac{1}{12}$  d

la somma dei muri che li circonda.

**- ART. 17 -**

**Abitazioni -**

Nei piani destinati ad uso di abitazione le stanze debbono avere una cubatura minima di M.25 = una superficie minima di finestra aperta all'aria libera di 1,25° della superficie della stanza in ogni caso non inferiore a 1 metro quadrato, un'altezza minima di m. 2,80.

L'altezza può essere ridotta a M. 2,60 negli ambienti situati in piani superiori al quarto.

**- ART. 18 -**

**Cucine, bagni e latrine -**

Le cucine debbono avere un'altezza non inferiore agli altri ambienti, cubatura non inferiore a m.15 ed almeno una finestra.

Le latrine e i bagni debbono avere finestre aperte all'aria munita di arieggiature.

**- ART. 19 -**

**Corridoi -**

I corridoi della lunghezza di oltre M.10 debbono avere illuminazione e areazione diretta ed essere di larghezza non inferiore a m.1,15.

**- ART. 20 -**

**Aggetti o sporgenze dei fabbricati -**

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o d'uso pubblico sono vietati:

- a) Aggetti e sporgenze superiori a 15 cm. dall'allineamento stradale fino all'altezza di m.2,20 dal piano del Marcia piede.
- b) Porte e gelosie o persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m.2,20 dal piano stradale.
- c) Ripari o spalliere sul muro di parapetto nelle terrazze che non siano decorose.

**- ART. 21 -**

**Balconi -**

I balconi non possono collocarsi ad altezza minore di m.4 sopra il piano stradale.

I balconi coperti e circondati da pareti (bow-windows) - semplici o multipli) possono essere permessi quando non si oppongano ragioni di estetica e di igiene.

Tanto i balconi quanto i bow-windows non debbono sporgere dal filo di fabbricazione più del settimo della larghezza della via e, di regola, non oltrepassare la sporgenza di m.1,20.

I bow-windows non possono costruirsi su strade di larghezza inferiore a m. 4,00.-



**Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo -**

Quando una casa, un muro ed in genere qualunque fabbricato o parte di esso minacci pericolo, il proprietario, il conduttore o gli inquilini sono in obbligo di darne immediatamente denuncia all'Ufficio Tecnico Municipale e nei casi di urgenza provvedere ad un immediato sommario puntellamento.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate, il Sindaco in seguito a relazione dell'Ufficio Tecnico e salvi i provvedimenti urgenti richiesti a tutela dell'incolumità pubblica, fa intimare al proprietario l'ordine di provvedere senza ritardo alla riparazione od eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio che minaccia rovina.

**T I T O L O 4° -**

**Viabilità e incolumità pubblica durante l'esecuzione dei lavori.**

Recinzione, illuminazione della zona dei lavori.

Chiunque voglia far costruire, ricostruire, demolire un fabbricato od un muro di cinta ovvero eseguire altra opera qualsiasi che interessi il suolo stradale, e disturbi o renda pericoloso il transito deve prima di dar principio ai lavori recingere il luogo destinato all'opera con assito di aspetto decente.

Nell'autorizzazione ad eseguire tali opere è stabilito lo spazio del suolo pubblico ed uso pubblico che lo steccato può recingere e l'altezza dello stesso. I serramenti delle aperture di ingresso di tali recinti debbono aprirsi all'interno e mantenersi chiuse nelle ore di sospensione dei lavori.

Gli assiti ed altri ripari debbono essere provvisti ad ogni angolo di lanterna rossa che debbono mantenersi accese a cura di chi fabbrica, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

**Scarico di materiali e demolizioni -**

E' vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dai tetti o dall'interno delle case, materiali di demolizione ed altro.

Tali materiali debbono essere incanalati in condotti chiusi e fatti scendere con le dovute precauzioni, ammassati nei cortili o entro gli steccati, poscia trasportati agli scarichi.

Le demolizioni debbono essere eseguite in modo da evitare eccessivo sollevamento di polvere mediante sufficienti bagnature.

**Scarichi pubblici -**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono fissati dall'Ufficio Tecnico Municipale sentite ove è necessario l'Ufficiale Sanitario e di essi è data indicazione nella licenza rilasciata dal Sindaco.

I materiali scaricati debbono essere spianati in modo tale da non lasciare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.



**- ART. 26 -**

**Divieto di servirsi di acque pubbliche.**  
Nessuno può servirsi, per le costruzioni, dell'acqua defluente da pubbliche fontanelle o corrente nei fossi e canali pubblici, nè deviarne od impedirne il corso in qualsiasi modo senza permesso del Sindaco.

**- ART. 27 -**

**Manutenzione degli edifici esistenti -**  
I proprietari delle case sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti e le fronti interne riguardo agli intonaci, alle tinteggiature dei muri, agli infissi ed alle vernici, sono obbligati altresì a togliere nel più breve tempo qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente visia fatto anche da altri.

Il Sindaco può provvedere alle riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti delle fabbriche in contrasto colle disposizioni precedenti, a spese del proprietario, quando questi regolarmente diffidato non vi provveda per termini prefissigli.

**- ART. 28 -**

**Tablelle per la nomenclatura stradale.**  
I proprietari sono obbligati a rispettare i numeri civici e le tablelle nomenclative apposte ai fabbricati cittadini e a ripristinarli qualora siano distrutti o danneggiati.

In caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere ricostruiti o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che saranno soppressi.

**- ART. 29 -**

**Occupazione temporanea del suolo e dello spazio pubblico.**  
E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa quando ritenga l'occupazione stessa conveniente non contrastante col decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.

**- ART. 30 -**

**Manomissione del suolo stradale.**  
E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, per immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, per costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo senza speciale autorizzazione del Sindaco. Il restauro del pavimento stradale o di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione deve essere da esso restaurato sotto la Direzione dell'Ufficio Tecnico Municipale ed a spese del titolare stesso.

**T I T O L O 5° -**

**- ART. 31 -**

**Disposizioni per la conservazione dei monumenti storici ed artistici.**  
**Ritrovamento di opere.**

Il proprietario dell'immobile in cui vengono eseguiti i lavori il Direttore dei lavori stessi e il costruttore debbono, nel caso di ritrovamento di costruzioni, di opere ed oggetti che abbiano pregio storico ed artistico farne immediata denuncia a norma di legge alle Autorità competenti e al Sindaco e osservare successivamente le prescrizioni che vengono dalle predette Autorità impartite.

- ART. 32 -

Il Sindaco udito il parere della Commissione Edilizia e previa approvazione della Sovrintendenza all'Arte Medioevale e Moderna, può impedire la esecuzione di quelle opere che fossero riconosciute contrarie al decoro pubblico ed alle regole dell'arte.

- ART. 33 -

Sono considerate edifici meritevoli di essere tutelati per speciali riguardi artistici e storici quelli riconosciuti come tali dalla Sovrintendenza all'Arte Medioevale e Moderna su proposta del Comune.

- ART. 34 -

Se nel restaurare o demolire un edificio si venisse a scoprire qualche avanzo di pregio artistico o storico, il Sindaco può ordinare e provvedere a che questi avanzi rinvenuti vengano trasportati e conservati nel Museo. Per gli stemmi ornamenti epigrafici ecc., che verranno a scoprirsi nelle facciate di case o cortili questi dovranno essere lasciati scoperti nel lavoro di restauro.

- ART. 35 -

#### Sanzioni penali.

I contravventori alle disposizioni del presente regolamento sono passibili delle sanzioni previste dalle leggi comunali e provinciali 4 febbraio 1915 n°148 e successive modificazioni (R.D. 30.12.1923 n°2839, R.D. 23.5.1924 n°867, Legge 26.2.1928 n°613) salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti.

Qualora si tratti di contravvenzioni riferentisi ad occupazione di suolo o spazio pubblico ovvero ad esecuzione di lavori vistati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione del Sindaco. L'intimazione imperiosa di pieno diritto l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione e di desistere dagli atti vistati distruggendo i lavori e rinnovando gli oggetti ed i materiali.

Qualora invece si tratti di contravvenzioni derivanti dalla mancata esecuzione di lavori e del mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco importa di pieno diritto l'obbligo per il contravventore di eseguirli.

Se trattasi invece di lavori già in precedenza sospesi e che vengono lo stesso proseguiti, oppure di lavori iniziati senza la regolare autorizzazione, il Sindaco le ordina la demolizione a spese e rischio del contravventore, entro un termine il più possibile breve.

Se trattasi di lavori da eseguirsi su proprietà privata autorizzati ma non condotti secondo le norme stabilite dal presente regolamento edilizio, il Sindaco, fatti gli accertamenti del caso, ne ordina la sospensione.

Il Sindaco ha facoltà di provvedere d'Ufficio a spese dei contravventori, quando questi non diano esecuzione alle diffide ad essi notificate a conformità delle disposizioni del presente regolamento.

Art. 6. 11. nell'ambito di ogni materia.

L'attuazione delle disposizioni contenute nel presente regolamento non limita in alcun modo la responsabilità dei proprietari, dei progettisti, dei direttori e dei concorrenti dei lavori, nei limiti delle rispettive competenze per atti ed omissioni previsti dalle leggi vigenti.

Le norme del presente regolamento avranno vigore il primo del mese successivo alla sua pubblicazione per 15 giorni all'ultimo termine: pubblicazione da effettuarsi dopo che il regolamento stesso sarà approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici nei sensi dell'art. 16 della Legge Urbanistica 17/4/1962, n. 2190.

Il precedente regolamento edilizio ed ogni altre disposizioni che sia in contrasto o incompatibile con il presente regolamento, ivi compresa la norma di Polizia Urbana attualmente in vigore, sono abrogate dal giorno dell'entrata in vigore del regolamento stesso.

Adottato con deliberazione n. 26 del 23/4/1950,

Approvato dalla G.P.A. nella seduta del 2/12/50 n. 31542.

x modificato con deliberazione n. 49 del 27/9/1951.

In corso di approvazione in sede di deliberazione n. 21 del 11/11/51.

affrontato dalla G.P.A. nella seduta del 12/12/1951 al n. 21515

modificato con delib. Cons. N. 261 del 23.10.1965 approvata dalla G.P.A. nella seduta del 16.11.1965 al n. 31613/4.