

COMUNE DI POZZUOLI - ISERNIA -

PF

ELABORATO

VARIANTE AL PROGRAMMA
DI FABBRICAZIONE

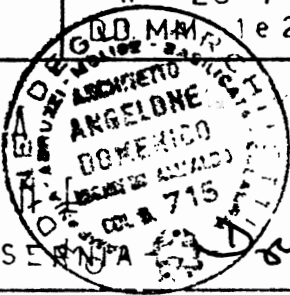
REGOLAMENTO EDILIZIO

- Legge 17-8-1942 n. 1150
- " 18-4-1962 n. 167
- " 6-8-1967 n. 765
- " 1-6-1971 n. 291
- " 22-10-1971 n. 865
- " 28-1-1977 n. 100
- " 1e2-4-1960

STUDIO DI VRBANISTICA

ARCH. DOMENICO ANGELO

Via don Luigi Sturzo n. 6 - tel 3823 - ISERNIA



- 2 SET. 1982

IL SINDACO

[Handwritten signature of the Mayor]



IL SEGRETARIO

[Handwritten signature of the Secretary]



ADOSSATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

CON DELIBERA N. 112 DEL 6-11-1982

APPROVATO DAL CONSIGLIO REGIONALE DEL

CON DECRETO N. ... DEL ...

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
NORME PRELIMINARI

Art. 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.-

Art. 2

RICHIAMO E 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 specificatamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.-

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia dà parere al Sindaco:

- a-) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti in territorio comunale;
- b-) sui progetti delle opere soggette a concessione di edificazione di cui all'art. 6;
- c-) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione;
- d-) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e-) su eventuali direttive per la esecuzione dei lavori.-

Art. 4

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è composta:

- a-) dal Sindaco o di un Assessore suo delegato che la presiede: *(Vedi Del. C.C. N° 65 del 14.9.90)*
- b-) del tecnico comunale;
- c-) dal delegato dell'igiene pubblica comunale;
- d-) da due consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio comunale;
- e-) da un ingegnere o architetto, designato dal Consiglio comunale;
- f-) da un geometra, residente nel Comune, designato dal Consiglio comunale;
- g-) da due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati dal Consiglio comunale;
- h-) dal rappresentante dei VV.FF. competente per territorio o da un suo delegato.-

I commissari di cui alle lettere e), f), g) durano in

carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.-

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consuntivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art. 5

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco.-

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, oltre il Tecnico comunale.-

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti.

Il Presidente designa tempestivamente tra i Commissari i relatori dei singoli progetti.-

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame alla discussione dei progetti da essi elaborati, o in cui siano comunque interessati, 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 progettola dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia", completata dalla data e dal visto di un Commissario delegato dal presidente.-

CAPO III
CONCESSIONE DI EDIFICARE

Art. 6

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE DI EDIFICARE

In conformità delle leggi vigenti, per l'esecuzione di qualsiasi opera che comporti trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale dovrà essere presentata al Sindaco la relativa domanda di concessione.-

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione mancanti, le relative domande di concessione dovranno essere presentate insieme con la domanda di cui al punto precedente, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.-

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo che si configuri come lottizzazione a scopo edilizio, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'autorizzazione a lottizzare di cui al successivo articolo 16.-

La concessione non è richiesta esclusivamente per le seguenti opere di manutenzione ordinaria, arredo, sussidi tecnici e/o al commercio.-

- a-) modifiche, restauri, rifacimenti parziali e totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici;
- b-) collegamento, rimozione, modifica 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;
- c-) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- d-) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- e-) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- f-) spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti

Per le opere di cui ai punti precedenti (a, b, c, d.)
si deve richiedere il nulla osta del Sindaco.-

Art. 7

LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di edificare di cui al precedente Art. 6.-

Art. 8

DOMANDA DI CONCESSIONE DI EDIFICARE

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente articolo 6, redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.-

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a-) l'impegno di osservare le norme urbanistiche ed edilizie e le leggi e lo strumento urbanistico vigente;
- b-) l'elezione di domicilio nel Comune da parte dell'aspirante concessionario;
- c-) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio dalla concessione;
- d-) la documentazione del titolo per richiedere la concessione.

Progettista e Direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi e collegi professionali della Repubblica.-

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA
PROGETTO E ALLEGATI

A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a-) coreografia in scala non inferiore a 1: 5.000 con stralecio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune a richiesta dell'interessato;
- b-) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1: 1.000 anch'essa rilasciata dal Comune, su richiesta dell'interessato, estesa per un raggio di almeno metri 40 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione, riportante la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
- c-) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1: 500 con la indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- d-) 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 una estensione a monte e a valle di metri 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1: 100;

- e-) gli eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda edatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti;
- f-) la documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
- g-) atto di proprietà del terreno con la esatta estensione dello stesso.-

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 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 o con altro segno convenzionale.-

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi e 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 di licenze concernenti varianti di progetti già approvati.

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risulterà il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.-

Art. 10

ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta dalla quale risultano il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.-

L'Istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro venti giorni dagli uffici comunali competenti.- Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali - dove e quanto 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 concessione di edificare e sulla relativa ricevuta.- Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione.

Art. 11

CONCESSIONE DI EDIFICARE

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'even-

tuale diniego.- Per i progetti approvati autorizza la esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione di edificare, 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 concessione di edificare, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia.-

Copia della concessione di edificare deve essere inviata alle Autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli Uffici comunali.-

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

ART. 11 = L'ultimo comma = E' così sostituito: "Per i progetti non soggetti a concessione, l'autorizzazione così come definita dalla legislazione vigente, è rilasciata dal Sindaco previo esclusivo parere rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal medico delegato dell'U.S.L.".

VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE DI EDIFICARE

La concessione fa sempre salvi i diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa i quali devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune.-

Art. 13

DURATA, DECORRENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE DI EDIFICARE-

Il termine per l'inizio dei lavori è stabilito in 360 giorni dalla data di notifica dell'assenso del Sindaco di

cui all'Articolo 11.-

Qualora i lavori non siano iniziati entro i termini suddetta concessione si intende decaduta.-

Il termine per l'ultimazione dei lavori è stabilito in tre anni dalla data della notifica di cui sopra.-

Termini più brevi possono essere stabiliti dal Comune nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni utilizzate in maniera incompleta.-

Proroghe ai termini di ultimazione dei lavori o eventuali termini più lunghi possono essere concessi nei limiti previsti dalle leggi vigenti.-

ART. 13 Bis (DEROGA)
DEL. P. C. 85/89

Art. 14

R E S P O N S A B I L I T A'

Il proprietario titolare della concessione di edificare, il progettista, il Direttore dei lavori, il titolare della Impresa costruttrice, sono tutti 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 concessione di edificare.-

Art. 15

Il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione - deliberato dal Consiglio comunale - deve essere versato all'atto del rilascio della concessione.-

Qualora il richiedente chieda di obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione mancanti, il Comune, se accoglie tale richiesta, determina il costo di tali opere; tale costo può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente qualora, per le stesse importate, il richiedente consegni al Comune una corrispondente fi-

dejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga eseguire le opere di cui sopra.-

Tale fidejussione potrà essere decurtata in corrispondenza dell'esecuzione delle opere stesse.-

Art. 15 bis

Il contributo commisurato al costo di costruzione deve essere versato nei termini fissati dal Comune.-

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita presso il Comune una fidejussione bancaria pari all'importo del contributo di cui sopra, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.-

Tale fidejussione potrà essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.-

CAPO IV

Art. 16

LOTTIZZAZIONE

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 e 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 alla 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, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati a rappresentare lo stato di fatto della zona;

c-) mappa della zona nel rapporto almeno 1/5.000 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 pendolare 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 destinate 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 esse 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 di 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 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, sistemazioni esterne 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;

1- lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.-

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio comunale.-

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 ordinarne la redazione d'ufficio.-

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 17

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.

Art. 18

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 a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.-

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

Nella 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 la 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'intestatario della concessione di edificare

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

Art.19

ULTIMAZIONE DEI LAVORI

DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'

Il concessionario dovrà provvedere a presentare al Comune la domanda di ultimazione dei lavori, allegando i documenti prescritti dalle leggi vigenti e chiedendo la visita tecnica occorrente per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.-

Il Sindaco fisserà 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.-

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi vigenti e nella concessione di edificare, 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'Ufficio sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte e conglomerati.-

TITOLO II
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 20

INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'articolo 21, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.-

Art. 21

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 d'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) 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 è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.-

9. INDICE DI COPERTURA. È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto.- Deve essere misurata considerando 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 può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.- Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.- L'altezza di una parete esterna è 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, del piano del 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 tale altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, nè di due metri, l'altezza massima consentita.- L'altezza di una parete in ritiro è 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. 32.-

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 è fissato altresì un minimo assoluto.-

Le norme relative 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 (ad eccezione dei balconi e dei cornicioni che comunque non debbono avere sporgenze superiori a mt. 1,5) ed il confine.-

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è 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 $3/4$ 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 è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt. 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 inferiore a mt. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00.-

c) CORTILE. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a metri 8,00 e la superficie del pavimento superiore a $1/5$ di quella delle pareti che la circondano.-

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

20) INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritte 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. 22

CAMPIONATURE

E' facolta' della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o 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 concessione di edificazione.-

Art. 23

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 o 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 del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste nelle 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 indecorose, 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, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'Ufficio.-

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

Art. 24

AGGETTI E SPORGENZE

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di mt. 2,20 dal piano di marciapiede, e 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 mt. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt. 2,50 se la strada ne è priva.-

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt. 8,00, o a mt. 6,00 (sei) se la fabbricazione è consentita su un lato solo.-

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a metri 3,50 dal piano di marciapiede, o a mt. 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.-

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.-

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

I balconi chiusi sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno 3,00 metri.- Se la superficie frontale di essi supera un terzo ($1/3$) della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.-

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.-

Art. 25

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 tutto il territorio e concessione 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, nonchè di ogni particolare costruttivo.- Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.-

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici e paesistici, o 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 o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temperanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.-

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

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.-

L'apposizione 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 o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.-

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

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbono installarsi più antenne radio o 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 o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.-

Quando non nuocciano al libero transito o 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'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.-

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o frangiaⁱⁿ che scendono al disotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore distanza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito e visuale.-

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato e comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti della Soprintendenza ai Monumenti.-

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

C A P O I I
NORME IGIENICHE

Art. 26

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti dall'art. 21/19 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzatura di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 21/19 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 parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o trasparenti, e per l'altezza del solo piano terreno.-

Negli spazi interni definiti dall'art. 21/19 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.- Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze, nè rientranze.- Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comuni.-

Salvo che nelle chiostrine, 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. 27

Uso 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 adeguato smaltimento delle acque.-

Art. 28

CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri ed impianti di fogne perdenti.- Nella richiesta di concessione di edificare e di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.- Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficio sanitario.- Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.-

Art. 29

S C A L E

Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un centimetro per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm. per le scale che servano 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 fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aeree con dispositivi meccanici.-

Art. 30

FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per

la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 19 del presente Regolamento ogni qual volta un edificio contenga impianti di uso artigianale od 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, prelungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 mt. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.- Le canne fumarie non possono essere esterne alla muratura o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.- I camini degli impianti artigianali od 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. 31

PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici e qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.- Per i locali da adibire ad autorimessa e/o 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 quello 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. 32

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 mt. 3,00 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.-

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'articolo 31.-

Art. 33

PIANI TERRENI

ATTIVITÀ COMMERCIALI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni, 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'Ufficio sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a metri ~~3,00~~ - 2,70

I piani terreni adibiti ad autorimesse per laboratori, negozi, luoghi di riunioni di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a metri ^{3,00} ~~3,50~~, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.-
(3,00) modif. con delib. d.c.c. n° 2
(2,70) modif. con delib. d.c.c. n° 2106

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altez-

za utile netta di metri 2,30.-

Correzione approvata con delibera
di C.C. n° 28 del 18/09/2003
e delibera di G.R. n° 394 del 15/03/2004

Art. 34

PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di mt. ~~2,80~~^{2,70} e l'altezza minima non inferiore a metri 2,30, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.- La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale sanitario.-

Art. 35

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 metri quadrati 0,80.- Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.- Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a metri 3,00; l'aumento di tale rapporto a 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da metri 3,00 a metri 2,70.- Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a metri 6,00 e superficie inferiore a mt. 7,20.-

Le cucine non devono avere superficie inferiore a metri quadrati 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 dalle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.-

Altezze minori e diverse soluzioni di illuminazione e ventilazione possono essere consentite - nei limiti delle vigenti normative - purchè non^{si} derivi un aumento della superficie utile che, per ogni singolo edificio, risulterebbe realizzabile in applicazione delle norme contenute nel presente articolo.-

Art. 36

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 ricoveri di animali, fienili, pezzi, concimaie, fosse settiche ed impianti di depurazione. E' tassativo che per le concimaie si rispettino le seguenti prescrizioni:

a) Non comportino pericolo per le falde idriche superficiali e profonde e siano lontane da qualsiasi abitazione civile di almeno metri 60;

b) le concimaie devono avere una cubatura proporzionale alla capienza massima dell'allevamento, in ragione di metri cubi 4,5 per capo adulto;

c) Prima della costruzione della concimaia debbono essere effettuati sondaggi geologici fino ad una profondità di metri 4,00 al fine di stabilire la permeabilità del terreno.- L'edite dei sondaggi deve essere allegata con apposita relazione alla richiesta di autorizzazione;

d) l'impermeabilità della vasca deve essere garantita con tecniche adeguate alle caratteristiche del terreno;

e) ad una distanza compresa tra i 5 e 10 metri dal piede dell'argine della concimaia deve essere posta almeno una fila di alberi.- La concimaia deve essere recintata con apposita rete metallica di altezza non inferiore a mt. 1,20 ;

f) le concimaie devono avere il definitivo parere igienico

co-sanitarie a lavori ultimati, dopo un sopralluogo del delegato dell'igiene pubblica comunale.-

In ogni caso i pezzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concime 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 concime siano posti a valle del pezzo, onde evitare inquinamenti.- Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle e simili è di metri 60,00.- 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 e dai Vigili del fuoco.

Art. 37

MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, 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 detrazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato 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 raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.-

C A P O III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 38

MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dalle strumento urbanistiche 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. 39

DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione.- L'autorizzazione specifiche^{rà} 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.-

C A P O IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 40

STABILITA' 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. 41

STABILITA' 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, 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 la esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.-

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

C A P O V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 42

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.

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 lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti 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 articolo 24.-

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 nella esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.-

Il rilascio della suddetta 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 e del sottosuolo stradale, con impianto di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al TITOLI I, CAPO III.-

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. 43

RINVENIMENTI E SCOPERTE

Fermo restando le prescrizioni delle vigenti leggi sul l'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. 44

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 di edificare.-

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano la 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 e comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.-

C A P O VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 45

SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

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

- 1) Nome cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) Nome cognome e titolo professionale del progettista e del Direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.-

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.-

Le recinzioni 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 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- ostino ragioni di pubblico transito.-

Salvo nel caso di cui al punto b), 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 metri 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da consentire sicuro riparo per lo spazio sottostante.-

Art. 46

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.-

SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONINETTEZZA 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 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. 48

RESPONSABILITA' 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 possono 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.49

RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recin-

zioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro ed 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 la esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.-

TITOLO IV
SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 50

SANZIONI

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salvo 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 ed urbanistica

Se la violazione si riferisce ad occupazioni di suolo e spazio pubbliche, 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 dall'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 e 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 professionali.-

Art. 51

ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

In 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 pubbliche 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 e delle parti in questione.-

Art. 52

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 quante 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.-

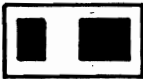






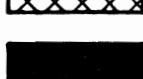
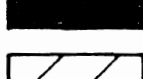
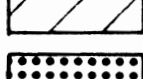
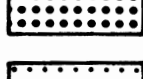
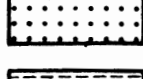


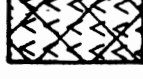
Art. 53

NORMA FINALE

Per quanto non specificatamente previsto nel presente Regolamento edilizio si fa riferimento alle Norme contenute nelle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.-

oooooooooooooooooooo

ANNOTAZIONE ! Nei vari articoli del presente Regolamento edilizio il dove si fa espresso riferimento all' "Ufficiale sanitario" va inteso che ci si riferisce al "Responsabile dell'igiene pubblica comunale".

SIMBOLI	Z O N E	D E S T I N A Z I O N I
	ZONA A	Centro storico
	" B ₁	Ristrutturazione e completame
	" B ₂	Completamento in zone rurali
	" B ₃	Completamento in zone rurali
	" (1)	Espansione
	" (2)	Espansione
	" (3)	Espansione
	" D _{2B}	Direzionale mista in zona B
	" E ₁	Agricola
	" F ₁	Parco pubblico
	" F ₂	Verde attrezzato
	" F ₃	Verde privato
	" F ₄	Attrezzature di interesse comun
	" F ₅	Attività artigianali
	" F ₆	Ricettiva

Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq	ATTREZZATURE				DESTINAZIONE DI USO	Indice di fabbricabilità fon- diaria mc/mq	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO mq	INDICE DI COPERTURA mq/mq	ALTEZZA m	VOLUME MASSIMO mc
	Aree per istruzione mq/mq	Attrezzature d'interesse comune mq/mq	Spazi pubblici attrezzati mq/mq	Parcheggi pubblici mq/mq						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
—	—	—	—	—	CONSULTARE LE NORME TECNICHE E LE PRESCRIZIONI PARTICOLARI	①	—	—	②	—
1.72	0.0774	0.0344	0.1548	0.0430		3.00	—	—	10.50	—
1.09	0.0490	0.0218	0.0981	0.0272		1.50	—	—	7.50	—
0.60	0.0270	0.0120	0.0540	0.0150		0.70	—	—	7.50	—
1.90	0.0855	0.0120	0.0540	0.0150		3.70	SECONDO QUANTO PREVISTO DAL P.E.E.P.		16.50	—
0.60	0.0270	0.0120	0.0540	0.0150		0.70	—	—	8.00	—
1.09	0.0490	0.0218	0.0981	0.0272		1.50	SECONDO QUANTO PREVISTO DAL P.E.E.P.		8.00	—
Abitazioni consentite nella misura massima del 70% della dens. fond.						3.00	—	—	13.50	—
—	—	—	—	—		0.03	—	—	7.50	—
—	—	—	—	—		—	—	—	—	—
—	—	—	—	—		—	—	—	—	—
—	—	—	—	—		—	—	—	—	—
—	—	—	—	—		2.50	1000	0.30	10.50	—
Il 70% dell'area da adibire a strade parcheggi e zone verdi						—	50 00	0.30	7.50	—
—	—	—	—	—		1.50	—	0.20	13.50	—

NUMERO DEI PIANI n	DISTACCO MINIMO				ACCESSORI mc/mc	LUNGHEZZA MAX DEI PROSPETTI m	SPAZI INTERNI m	Indice di piantuma zione n/ha	Distanza dal ciglio- stradale m	Parche for am mq ogni 20-mc di costru- zio- ne
	dagli edifici		dai confini							
	in rapporto all'altezza m/m	Absolute m	in rapporto all'altezza m/m	Absolute m						
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
—	—	③	—	—	⑥	—	—	—	—	—
3	—	④ 10.00	—	⑤ 5.00	⑥	50.00	20.00	200	⑦ 2.50	1
2	—	④ 10.00	—	⑤ 5.00	⑥ 0.50	50.00	30.00	300	⑦ 2.50	1
2	—	④ 10.00	—	⑤ 5.00	⑥ 0.50	50.00	30.00	300	⑦ 2.50	1
5	—	10.00	—	⑤ 5.00	—	—	—	200	5.00	1
2	—	10.00	—	⑤ 5.00	—	—	—	200	5.00	1
2	—	10.00	—	⑤ 5.00	—	—	—	200	5.00	1
4	—	10.00	—	5.00	—	60.00	—	200	5.00	1
2	—	10.00	—	5.00	0.07	40.00	20.00	—	⑧ 20.00	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4	—	10.00	—	5.00	—	60.00	—	300	⑦ 5.00	2
2	—	20.00	—	10.00	—	60.00	—	200	⑧ 20.00	20 M ² PER ADDETTO
3	1:1	10.00	H/2	minimo 5.00	—	—	—	—	⑧ 5.00	2

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- ① Per le operazioni di risanamento abitativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;

Per eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq.
- ② Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.
- ③ Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
- ④ I distacchi tra le pareti finestrate e i confini per i fabbricati da sopraelevare restano quelli esistenti.
- ⑤ È possibile costruire in aderenza di edifici preesistenti con pareti prive di aperture o lungo la linea di confine tra lotti adiacenti. Laddove esistono costruzioni a distanza minore di m. 5 dal confine, per le nuove costruzioni si fa riferimento alle norme del Codice civile.
- ⑥ È ammessa nelle Zone A e B la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici, che si rendano indispensabili a seguito di installazioni di impianti tecnologici per esigenze delle abitazioni nel minimo indispensabile senza limitazione di densità. Tali servizi possono essere realizzati all'esterno in aderenza alle costruzioni esistenti ma non pensili.
- ⑦ Salvo diverse indicazioni riportate nelle cartografie o preesistenti allineamenti.
- ⑧ Nel caso di strada statale la distanza è di m. 30, come stabilito dal D.L. 1-4-1968. N. 1404

es. reh. - Dumitro Angelou