

Comune di Castellammare di Stabia

legge n. 1158 del 17-8-1942 e n. 765 del 6-8-1967

Regolamento
edilizio

gruppo di progettazione:

dott. arch. Agostino ROSSI

dott. ing. Italo VERSILLO

secon. Antonio MEMOLI

- regolamento edilizio -

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 a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edili comuni", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia (1).

Nel testo, tra parentesi, sono riportati i numeri cardinali che richiamano le vigenti disposizioni di legge riportate in appendice.-

CAPO II
Commissione edilizia

Art. 3

Attribuzione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia dà parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a licenza di costruzione di cui all'art.6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art.17;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- f) sul rinnovo di licenza edilizia.-

Art. 4

Composizione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia si compone di

1) Membri di diritto che sono

- a) il sindaco o un assessore suo delegato, che la presiede;
- b) l'assessore comunale dei lavori pubblici;
- c) l'ufficiale sanitario;
- d) il Comandante del Corpo Provinciale dei VV.FF. o un suo delegato.-

2) Membri elettivi che sono

- e) due tecnici qualificati di cui uno almeno architetto o ingegnere nominati dal Consiglio Comunale;
- f) tre esperti nelle varie materie inerti l'edilizia, designati dal Consiglio comunale, residente nel Comune.

Partecipa alle adunanze il tecnico comunale, senza diritto a voto, con funzioni di relatore. Ove esso non esista la funzione di relatore è assegnata di volta in volta dal Presidente ad uno dei Commissari elettivi.

Le funzioni di segretario della commissione, senza diritto a voto sono disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune designato dal

Sindaco.

I commissari di cui alle lettere "e" ed "f" durano in carica due anni e sono rieleggibili.

Saranno dichiarati decaduti o sostituiti dallo stesso Consiglio Comunale se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

I membri subentrati durano in carica per il residuo periodo di tempo spettante ai commissari sostituiti.-

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

Art. 5

Funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione si riunisce una volta al mese, su convocazione del sindaco.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, 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.

Il segretario della Commissione edilizia dovrà redigere e controfirmare i verbali delle adunanze insieme con il Presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia"; completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal presidente.

I processi verbali delle adunanze, infine, devono essere scritti di seguito in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti favorevoli riportati, i voti contrari, le astensioni, e le eventuali dichiarazioni di voto, relativi al parere dato.

CAPITOLO III

LICENZA DI COSTRUZIONE

Art. 8

Opere soggette a licenza di costruzione

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario, sono soggette a licenza di costruzione:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione; restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale ed estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;
- b) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- c) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;
- d) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);

- e) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;
- f) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegni, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- g) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato.

Art. 7

Lavori eseguibili senza licenza

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

- a) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- b) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- c) spurgo, sostituzione e restauro di docceionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse septicche o biologiche già esistenti;

d) impianti e servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'oservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici (2), e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dallo esterno.

Non è inoltre richiesta la licenza edilizia per

- 1) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali, che, comunque devono depositare presso il Sindaco, dopo le comunicazioni di rito, e prima dell'inizio dei lavori, la prova dell'accertamento di cui agli articoli 29 e 31, comma 2°, della vigente legge urbanistica;
- 2) Le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune per le quali, tuttavia, deve essere consultata la Commissione Edilizia;
- 3) Le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, in applicazione del Codice della Strada.-

Art. 7

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriali 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 licenza di cui al precedente art. 6.-

X Art. 9

La domanda di licenza per eseguire lavori di cui al precedente art.6, redatta in carta da bollo e firmata dal richiedente o da un suo rappresentante autorizzato, munita del consenso sottoscritto del proprietario dello immobile ove il richiedente non si identifichi con questo, e dal progettista deve essere indirizzata al sindaco e consegnata all'Ufficio Comunale preposto al servizio.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti (1);
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 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 licenza.

Progettista e direttore dei lavori nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge (3) per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.

L'Ufficio Comunale sopradetto, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli indicati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente una ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda stessa, desunto dall'apposito registro di iscrizione, e della data di ricevimento.

Art. 10

Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art.6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia, ove la relativa procedura si esaurisca nell'ambito comunale ed in cinque copie negli altri casi.

- a) corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:1000, estesa per un raggio di almeno m.40,

riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;

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

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 m.20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessore 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, nonchè fotografie, disegni e plasticci che siano ritentati necessari per l'esame dell'opera progettata.

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

I disegni e gli allegati al progetto convenientemente piegati, dovranno essere di dimensioni di cm.21 x 29,7.

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

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

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

Resta fermo, però, che con le determinazioni del Sindaco sui progetti di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e gli estremi di decadenza previsti per il progetto originario.

Per le richieste avanzate in corso d'opera, qualora entro sessanta giorni dalla data di presentazione del progetto il Sindaco non adatti alcuna deliberazione, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori relativi lasciati in sospeso equivale ad esplicita rinuncia alla variante proposta.-

Art. 11

Istruttoria preliminare dei progetti

Le domande di licenza edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione: Durante l'iter, potranno essere richiesti per iscritto, una tantum, eventuali elaborati o documenti interrogativi. La presentazione della suddetta documentazione comporta l'attribuzione di un nuovo numero e data alla domanda di licenza di costruzione.

Da tale data decorreranno i nuovi termini per il rilascio della licenza; scaduti i termini in parola senza che il Sindaco abbia adottato le proprie determinazioni, il silenzio va inteso come rifiuto al rilascio della licenzia edilizia, nè possono essere iniziati i lavori.-

Art. 12

Licenza di costruzione

Il sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dando comunicazione all'interessato nei termini di legge (5) e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della licenza di costruzione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

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

Copia della licenza di costruzione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti (5) e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

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

Art. 13

Titolarità e variazioni della licenza
di costruzione

La licenza di costruzione è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia (1).

La licenza di costruzione è nominativa.

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

Art. 14

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della
licenza di costruzione

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

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto una tantum il rinnovo della licenza che il sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

La Licenza di costruzione decade:

- 1) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti, al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente alloatto dell'inizio della costruzione;
- 3) quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge odi regolamenti, o alle condizioni inserite nella licenza, o esegua varianti al progetto senza averne ottenuta licenza.

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

Art. 15

Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi (6) e previa delibera del Consiglio comunale, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, può concedere licenze di costruzione in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

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

Art. 16

Responsabilità

Il proprietario titolare della licenza, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare della impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti(1), e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella licenza di costruzione.-

CAPO IV
AUTORIZZAZIONI

Art. 17

Attività soggette ad autorizzazioni

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti (7):

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità;
- 2) i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;
- 3) i depositi su aree scoperte;
- 4) le occupazioni di suolo pubblico.

Art. 18

Lottizzazioni

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

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

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 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 atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) mappa della zona nel rapporto almeno 1:5000 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 1:1000 indicante:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;

- 2) la delimitazione delle aree 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;
- 5) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:500;
- f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
- g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 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;
- i) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del ripatto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle 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 e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi d'intervento;
- i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati preceduti.

Sul progetto di lottizzazione deve essere sentita la Commissione edilizia. La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale

nei modi e forme di legge. La autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, dopo ottenuto il nulla osta del Provveditore Regionale alle Opere Pubbliche e dopo la registrazione della convenzione da farsi a cura del proprietario.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti (7) 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 ordinargne la redazione d'ufficio.

CAPITOLO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 19

Inizio dei lavori

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

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

Art. 20

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti (1) 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 licenza, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti

necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

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

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

Art. 21

Ultimazione dei lavori

Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

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

Il sindaco fixerà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al titolare della licenza edilizia al direttore ed all'assuntore dei lavori che hanno 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 sanitarie (8) e nella licenza di costruzione, il sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

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

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I

Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

Art. 22

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 parametri definiti nell'art.23, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. 23

Definizione degli indici e dei parametri

1. Indice di Fabbricabilità 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 Fabbricabilità Fondiaria. E' il rapporto (m^3/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

8. Superficie Minima del Lotto. Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

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

10. Altezze. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti (9), ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché 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, dal 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 parte scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro 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 edili 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 (10), se coperto.

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

13.14. Distacco fra gli Edifici. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, mi-

surata 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, e la linea di 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 minimo assoluto di m.25.00.

b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.00.

c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.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 circostranti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20.00, e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3.00.-

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

CAPO II

Divisione in zone del territorio

Generalità

Art. 24

Zonizzazione

Il territorio comunale è diviso nelle zone caratterizzate dal diverso regime di destinazione d'uso, dalle classi di interventi e dalla particola-

re disciplina urbanistica, così come rappresentato mediante differenti campiture e simbologie esplicative - nelle tavole n° 4B ed in dettaglio nella tavola n° del p. f.- Il regime edilizio ed urbanistico della varie zone è definito dagli articoli che seguono e nella legenda, tabella ed elenco contenuti nell'elaborato n° del p.di f. Tav. 4B.-

Art. 25

Zone omogenee

Per gli effetti dell'art.17 della legge 6.8.67 n° 765 il territorio è anche classificato secondo le zone omogenee previste dall'art.2 del D.M. 2.4.68 così come specificato nella tav. 4 B- del p.f.-

Art. 26

Divisione in ambiti

Per il rispetto degli standard urbanistici di cui al citato D.M. 2.4.68 e per la loro individuazione topografica dei vari insediamenti nelle tavole di p.f. n° 4 B il territorio è altresì ripartito in subzone o ambiti urbani, definibili come complessori funzionali, sostanzialmente autonomi per quanto riguarda le attrezzature ed i servizi a livello di quartieri, dei quali essi costituiscono area di gravitazione.

Art. 27

Centro abitativo

Ai soli effetti transitori del I° comma dello art. 17 legge 6.8.67 n° 765 ed a revoca di ogni deliberazione precedente, si considerano facente parte del centro abitativo le zone A1, B1, B2, C1, C2.

Il perimetro di ciascuna di tali zone, continua o separata, delimita i vari raggruppamenti formanti il centro abitativo.

CAPO III

DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI

E DIREZIONALI

Art. 28

Zone residenziali con aliquota direzionale

Le zone residenziali con aliquota direzionale sono quelle contenute negli ambiti A1, B1, B2 e C2.

Esse devono essere destinate prevalentemente ad abitazione.

Inoltre sono ammesse le seguenti destinazioni:

- negozi di ogni tipo, esercizi commerciali e grandi magazzini, anche a norma della legge 11.6.971 n° 426;
- magazzini limitatamente al seminterrato, e al piano terra con esclusione di depositi all'aperto;
- studi professionali, commerciali, turismo e simili;
- uffici pubblici e privati;

- istituti scolastici;
- ristoranti, bar e simili;
- sedi culturali, biblioteche e simili;
- teatri cinematografi e sale per spettacoli;
- luoghi di divertimento, svago, sport e ricreativi;
- piccoli laboratori artigiani, non rumorosi, non nocivi e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, limitatamente ai seminterrati ed ai piani terreni;
- autorimesse pubbliche o private,
- impianti tecnici ed accessori degli edifici suddetti, internamente ai tetti.

Delle dette zone sono escluse:

- industrie
- mattatoi
- ospedali e cliniche
- stalle e scuderie
- capannoni, tettoie e depositi all'aperto.

Art. 29

Zona residenziale contenuta nell'ambito C1.

La zona C1 è destinata al nuovo complesso insediativo di edilizia economico e popolare, regolato in modo particolareggiato dal p. e. e. p. di cui alla legge 18.4.62 n° 167.

CAPITOLO IV
CLASSI DI INTERVENTO NELLE ZONE
RESIDENZIALI E DIREZIONALI -

Art. 30

Zona A - Subzona B1

Nella zona A e nell'ambito B1 ogni intervento di sostituzione edilizia ed ogni intervento per la costruzione su lotti inedificati è subordinato al piano particolareggiato di esecuzione del piano regolatore generale; tali piani particolareggiai devono essere estesi all'intera zona A ed all'intero ambito B1 e dovranno stabilire a salvaguardia dei caratteri e valori ambientali ed originari da individuare, e nella conservazione prevalente del tessuto viario, gli edifici o complessi di edifici da sostituire con edilizia nuova, quelli da risanare, o da restaurare o da conservare, e quelli da demolire o diradare; nonchè i conseguenti eventuali interventi di parziali ristrutturazione. Tali piani specificheranno in dettaglio le destinazioni d'uso, le attività da conservare, la sistemazione degli spazi aperti, creati o esistenti, l'arredo urbano e la sistemazione del traffico.

Nelle more del p.p.e., è consentita nelle aree inedificate la realizzazione di attrezzature pubbliche, nei limiti di 3 mc/mq. mentre negli edifici sono consentite solo opere di consolidamento statico e di manutenzione.-

to statico e di manutenzione.

Art. 31

Zone di completamento e / o sostituzione

Alcune aree libere contenute nell'ambito B2, ed individuate in Tav. 4 A sono classificate di completamento edilizio.

In essa è contenuta, mediante la singola e licenza edilizia, la fabbricazione secondo i limiti della densità fondiaria precisati nel seguito, perchè non superiori al valore di 1.5 mc/mq.

Nella restante parte dell'ambito B2, dove è consentita una densità fondiaria superiore a 1.5 mc/mq. non possono essere realizzati, con la singola iniziativa, edifici con densità fondiaria superiore a tale limite se non nel caso di sostituzione a parità di volumi di edifici esistenti. In tutti gli altri casi, in detto ambito B2, la edificazione con densità fondiaria superiore a 1.5 mc/mq. è subordinata a un piano particolareggiato di esecuzione del piano regolatore generale, entrambi con previsioni planivolumetriche.-

L'area di zona, cui va estesa la lottizzazione o il piano particolareggiato è costituito dall'intero ambito B2 almeno dall'isolato cui l'area appartiene delimitato da strade o/ e confini di subzone unicamente alle confinanti aree per le attrezzature a livello di ambito. In quest'ultimo caso, a norma dell'art.36 il recupero da parte dell'Amministrazione degli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria andrà, nelle convenzioni, regolate, tenendo conto della dimensione dell'intervento insediativo e di attrezzatura in rapporto ai volumi ed alle attrezzature compiutamente definite nel p.f. per l'intero ambito, a norma dell'art.36.-

Le operazioni, che nelle zone sudette sono realizzabili mediante singola lìtenza edilizia, possono avvenire anche con costruzione contemporanea di gruppi di edifici ed anche per aggregazione di lotti e costruzione continua in fregio alla strada ed in aderenza ai confini.

Fanno eccezione gli interventi singoli interessanti un'area superiore a mq. 2000, i quali in ogni caso sono subordinati ad un piano di lottizzazione o ad un piano particolareggiato estesi all'intero ambito oppure estesi e regolati come specificato al comma precedente.

Art. 32

Zone di espansione

Le zone di espansione sono la C1 e la C2.

La zona C1 è regolata dal piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 167.

Nell'ambito C2 ogni intervento è subordinato ad un piano di lottizzazione o al piano particolareggiato di esecuzione del p.r.g., che sarà esteso all'intero ambito e che dovrà soddisfare le esigenze specifiche di tale tipo di zona, come esplicitate anche dalle tabelle di p.f., a norma del successivo articolo 36 e che comunque dovrà riguardare una superficie non inferiore a mq. 3000.

CAPITOLO V
ZONE PRODUTTIVE

Art. 33

Zona industriale

La zona D è riservata esclusivamente ad edifici e impianti di carattere industriale, ad esercizi di vendite all'ingrosso, attrezzature mercantili, depositi, magazzini, capannoni, lavorazioni artigianali e simili, con esclusione di tutte le attività che do-

vessero per qualsiasi ragione recare molestia ed essere comunque pregiudizievoli alle residenze vicine.

Nella zona D sono consentite, oltre alle costruzioni inerenti al processo produttive, anche e solo quelle per usi connessi, quali abitazioni dei custodi, fabbricati per servizi, trasporti o simili, locali per l'assistenza e la ricreazione del personale, mense e simili.

{ La fabbricazione nella zona industriale è consentita mediante lottizzazione convenzionata o p.p.e. del p.r.g. estesa a tutta o a parte della zona stessa.

Art. 34

Zone agricole

Nella zona agricola sono consentite solo le costruzioni ed impianti per lo esercizio dell'azienda agricola, per l'industria agraria, per l'abitazione dei coltivatori, nel limite di mq/mc.0.05.-

Art. 35

Norme transitorie

Le aree di lavoro (per attività industriali; commerciali mercantili, artigiane,) già esistenti nelle zone residenziali incluse nelle zone B e C del

p.f. possono conservare la loro attuale destinazione ma dette attività e i relativi fabbricati non possono ivi essere ampliati ~~in contrasto~~ con la destinazione di zona. Le stesse aree possono invece essere edificate per la destinazione residenziale e o direzionale - commerciale secondo la disciplina dello ambito nel quale sono incluse.

Del pari gli edifici situati in zone residenziali del p.f. possono conservare la loro consistenza, anche se questa fosse in contrasto con la densità fonciaria massima, col tipo edilizio e colle norme di distanza del presente regolamento tuttavia qualsiasi ampliamento deve avvenire in ottemperanza completa dello stesso.

CAPITOLO VI

ZONE ADIBITE AD ATTEZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO.

Art. 36

Standard urbanistici e opere di urbanizzazione

Per la gran parte delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico le norme Ministeriali fissano minimi inderogabili; esse sono pertanto determinate nel p.f. con riferimento a tali norme.

Le soluzioni per soddisfare i fabbisogni di dette attrezzature relative agli insediamenti residenziali sono espresse, negli ambiti di completamento e/o sostituzione, con vincolo di p.f. attraverso lo assoggettamento delle superfici a ciò destinate rispettivamente nelle tabelle analitiche di p.f. ma che dovranno trovare la localizzazione e specificazione in sede di piano di lottizzazione e di piano regolatore generale o di piano particolareggiato di esecuzione del p.r.g.-

Per gli insediamenti direzionali l'osservanza dell'art.5 n.2 del D.M. 2.4.1968, nella zona di espansione è assicurato mediante lottizzazione o p.p.e. del p.r.g.-

La gran parte delle attrezzature di cui al 1° comma; costituiscono opere di urbanizzazione primaria e /o secondaria, i cui costi, nei limiti e forme di legge, sono a carico dei promotori dell'intervento cui essi riferiscono.

L'Amministrazione potrà stabilire successivamente, con apposita regolamentazione, le modalità e i criteri aventi carattere di generalità (anche non fossero già espressi nel presente regolamento) per porre a carico dei detti promotori di iniziative edilizie o urba-

stiche le pertinenti opere di urbanizzazione a norma degli artt. 8 e 10 della legge 6.8.967 n.765.-

Art. 37

Zona scolastica

La zona riservata alle attrezzature scolastiche è destinata a contenere gli istituti di istruzione di ogni ordine e grado; sia pubblici che privati - così come indicato nelle tavole di p.f. compreso gli impianti complementari ed integrativi e le aree scoperte di pertinenza . I corpi di fabbrica devono essere tali da consentire all'interno del lotto la sistemazione di spazi a verde nonché di aree di parcheggio secondo le norme speciali e a soddisfacimento dell'art.18 della legge 765. La superficie coperta non deve superare 1/4 delle superficie fondiaria, l'indice di fabbricabilità massima è 2 mc/mq.

Art. 38

Verde pubblico, gioco e sport

La zona di uso pubblico per verde, gioco e sport è destinato:

- a) a verde pubblico per parchi, nuclei elementari e di quartiere, compreso le attrezzature connesse (piccoli chioschi per bar, ristoro, mostre, giochi e simili);
- b) a campi da gioco;
- c) a impianti e attrezzature per lo sport dilettantistico o professionale, sia pubblici che privati.

Tali zone devono contenere tutti gli elementi necessari per le esigenze specifiche della utilizzazione da parte del pubblico e dei singoli fruitori e che saranno specificate in sede di progetto - architettonico e di piano urbanistico esecutivo.

All'interno del verde pubblico per parchi dovrà essere posta idonea alberatura. All'interno del lotto per uso sportivo è prescritta una dotazione minima di parcheggio pari al 15% del lotto stesso. La superficie coperta degli edifici anche prefabbricati ed anche aperti per impianti sportivi e da gioco per attrezzature del verde pubblico non potrà essere superiore ad 1/6 dell'intera area; l'indice di fabbricabilità massima è 0.10 mc./mq.

Art. 39

Attrezzature di interesse comune

La zona per attrezzature d'interesse comune generale è destinata ad uffici pubblici e parapubblici a servizio di quartiere urbano: organismi sociali, civici, religiosi, culturali assistenziali, nuclei sanitari elementari. L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è quello dell'ambito rubano nel quale è contenuta l'area, per l'attrezzature di interesse comune situate nella zona omogenea F l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è 1.5. mc/mq.

Le aree per parcheggio all'interno del lotto, di cui all'art.18 della legge 6.8.1967 n°765, sono determinate con riferimento all'intero volume edilizio di cui al successivo articolo 34, salvo norme speciali.

CAPITOLO VII ZONE VINCOLATE

Art. 40

Individuazione delle zone

a) Nella zona agricola vincolata, di rispetto del Santuario di S.maría della Rotonda, sono vietate nuove costruzioni di qualunque tipo, le attività zootecniche e le coltivazioni emananti odori sgradevoli.

b) In sede di piano regolatore o di p.p. e. del p.r.g. saranno stabilite, là dove necessario, le fasce verdi di protezione stradale? Nelle more, le striace di arretramento stradale richieste per il rispetto delle distanze tra i nuovi fabbricati di cui al successivo art.54 sono in ogni caso soggette a vincolo di inedificabilità relativamente a costruzione e manufatti di qualsiasi genere, fatta eccezione per le attrezzature al servizio delle strade; tali striace costituiscono opere di urbanizzazione primaria e l'acquisizione di esse per uso pubblico a norma di legge, è a carico del titolare della licenza sul lotto cui esse si riferiscono.

c) Ove ricorrono le circostanza di cui alla legge 1.6.1939 n° 1089, le parti del territorio comunale sono già soggette al vincolo archeologico di cui a tale legge.

d) La zona di rispetto cimiteriale è soggetta alla limitazione legislativa, in particolare dell'art. 338 del T.U. 27.7.1934 n° 1265 e dalla legge 17.10.1957 n° 983.

Art. 41

Infrastrutture per il traffico e la circolazione

Il p.f. indica i tracciati delle principali sedi stradali in progetto, e esistenti da modificare.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di espansione, residenziali e direzionali, è rinviata agli inerenti piani di lottizzazione o ai piani particolareggiati.

Art. 42

Aree di parcheggio

Le aree di parcheggio indicate dal p.f. sono integrative degli spazi per la circolazione e sono riservati alla sosta e posteggio dei veicoli; vi è consentita l'installazione di impianti tecnici a servizio

delle strade per un rapporto di occupazione massimo di 1/20.

CAPITOLO VIII
TIPOLOGIA EDILIZIA

Art. 43

Tipo edilizi

La tipologia fabbricativa è la seguente:

- a) Isolati con costruzioni in fregio a serie chiusa, ossia tali che l'edificazione perimetrale sia continua;
- b) Isolati con costruzioni in fregio a serie aperta o semiaperta, cioè tale che la edificazione perimetrale, a schiera o lineare sia interrotta.

In entrambi i tipi a) e b), è libera la forma dei corpi di fabbrica interni, eventuali, innestansi ai corpi in fregio alla strada, con le prescrizioni del presente regolamento.

- c) Isolati con edifici a prospetti liberi su tutti i lati.-

Art. 44

Tipi a serie chiusa

Negli isolati con costruzioni in fregio a serie chiusa, deve essere osservato l'allineamento edi-

ficato esistente se architettonicamente e funzionalmente obbligato.

Negli edifici di questo tipo sono consentiti i cortili chiusi e le chiostre.

Ogni isolato deve possedere almeno un varco libero per l'accesso carraio alle aree libere interne.

Art. 45

Tipo a serie aperta o semiaperta

Negli isolati con costruzioni in fregio a serie aperta o semiaperta, la lunghezza di m. 45 se il prospetto dei vari fabbricati ha un'interruzione con rientranze e sporgenze.

Negli edifici di questo tipo sono vietati i cortili chiusi, mentre sono consentiti i cortili aperti su almeno un lato; a tale riguardo non costituiscono chiusura il muro di cinta di altezza non a maggiore di m. 3.

Art. 46

Tipo a prospetti liberi

Nei tipi edilizi a prospetti liberi, ogni edificio ha tutti i lati liberi ed è distanziato

dagli edifici vicini a mezzo di spazi aperti. Sono vietati i cortili chiusi come pure quelli aperti su un solo lato. La forma planimetrica dell'edificio è del tutto libera, con un massimo di superficie di mq. 600 ed un minimo di mq. 80.

Art. 47

Tipi edilizi nelle varie zone

nell'ambito B2 sono consentiti i tipi a serie chiusa.

nelle zone di tipo F sono obbligatori i tipi edilizi a prospetti liberi.

CAPITOLO IX
DENSITA' EDILIZIE

Art. 48

Rispetto delle densità edilizie nelle diverse zone

le densità edilizie territoriali e fondiarie, per le varie zone e sub-zone sono riportate nelle tabelle contenute nel grafico n°5 del programma di fabbricazione, distintamente per la destinazione d'uso residenziale e per quella diversa da abitazione

I valori della densità territoriale non sono prescrittive per le edificazioni singole; essi sono prescrittivi solo per i progetti di lottizzazione e per i piani particolareggiati di esecuzione del p.r.g., e determinano il volume edilizio massimo totale della zona che non è superabile dal complesso delle successive edificazioni.

I limiti della densità fonciaria totale vanno osservati in qualsiasi edificazione di nuova costruzione o di ampliamento e trasformazione e' sopraelevazione.

I limiti della densità edilizia per uso diverso da abitazione possono essere superati di una quantità pari ad una proporzionale riduzione della densità residenziale, in modo da non variare comunque la densità edilizia totale massima viceversa i limiti della densità residenziale non sono mai superabili.

La superficie fonciarie che risulta impegnata per assicurare il consentito indice di fabbricabilità di un qualunque edificio, costituita da ogni area libera privata, resta vincolata opere legis, alla costruzione stessa e solo ad essa, e non può, in alcun caso, essere utilizzata oltre l'indice massimo, per l'edificazione né per la verifica, anche a seguito di frazionamento, di altro indice di fabbricabilità.

Art. 49

Servitù di inedificare

La superficie necessaria per realizzare una consentita densità fonciaria può essere assicurata, oltre che iure proprietari, anche iure servitutis.

L'atto pubblico di servitù va debitamente trascritto e la servitù non può essere estinta o modificata, in modo da rendere l'area permanentemente asservita alla costruzione autorizzata.

CAPITOLO X

ALTEZZE DEI FABBRICATI

Art. 50

Altezza massima delle diverse zone e subzone

Nella zona A e nella subzona B1 l'altezza massima degli edifici è fissata dai piani particolarmente reggati di esecuzione del p.r.g. entro i limiti di 16 m.

CAPITOLO XI DISTACCHI

Art. 51

Rispetto delle distanze tra i fabbricati

Più fabbricati possono costruirsi uniti e aderenti nelle zone dove sono consentiti i tipi edili a serie chiusa o aperta o semiaperta.

I corpi di fabbrica, quando non siano costruiti uniti o aderenti, devono essere posti alle distanze minime fissate dagli artt. 52 e 53, sia che appartengono a lotti diversi sia allo stesso lotto.

Att. 52

Minima distanza tra fabbricati nella

Zona C

Possono distinguersi i seguenti casi:

a) - Le pareti degli edifici fronteggiantisi siano entrambi non finestrate o cieche; la loro distanza minima sarà uguale ad 1/4 della media delle altezze dei due edifici e comunque non minore di m.3.00

b) - Le pareti degli edifici siano una finestrata e l'altra cieca, e gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo non superiore a m.12.00; la loro distan-

sarà non minore di m.10.00 (D.M. 2.4.68)

- c) - le pareti degli edifici siano una finestrata e l'altra circa e gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a m.12.00; la loro distanza minima sarà pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque sempre non minore di m.10.00 (DM. 2.4.68)

d) - Le pareti degli edifici siano entrambe finestrate, la loro distanza minima sarà pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque sempre non minore di 10.00 (D.M. come s.)

Art. 53

Minima distanza tra fabbricati per le altre

Zone

Se le pareti degli edifici sono entrambe non finestrate, le minime distanza sono quelle della comma a) dell'art.52.

In tutti gli altri casi a mente dell'art.9 D.M.3.4.68 la distanza minima è di m.10.00.

Art. 54

Distanza di fabbricati dalla strada

La distanza minima tra fabbricati, fra cui siano interposte strade e piazze destinate al traf-



fico dei veicoli, sarà quella di cui all'art.9 del D.M.2.4.68.

Per eccezione nella zona A e nella zona B, il caso in cui l'allineamento edificativo lungo la strada sia funzionalmente e architettonicamente obbligato; questo allineamento in tal caso sarà rispettato nell'edificazione, in parziale deroga anche del precedente art.53.

La distanza minima consentita di un fabbricato dalla strada nel caso in cui nel lato opposto non esista fabbricato, è quello stesso risultante dalla applicazione del precedente comma come se sul lato opposto vi si fosse già un edificio a distanza dalla strada uguale a quello da costruirsi. Questa norma non si applica se nel lato opposto la zona non è considerata urbanizzabile nel p.f.

Art. 55

Distanze dei fabbricati dal confine nei tipi edili a serie chiusa e aperta.

Nelle zone dove sono consentiti i tipi edili a serie aperta o semiaperta e chiusa, e sempre che non esistano fabbricati al di là del confine, il fab-

bricato o deve costruirsi sul confine oppure deve arretrarsi da esso di una distanza uguale alla semilatezza del fabbricato stesso e comunque di almeno m. 5.00.-

Se esiste fabbricato al di là del confine, posto a sua volta sul confine oppure in arretrato, la nuova costruzione dovrà essere unita all'edificio esistente oppure arretrarsi in modo da rispettare le distanze tra i fabbricati di cui agli art.

52-53.-

L'autorità Comunale, salto scopo di favorire l'edificazione continua e per non porre in vista spazi intermedi non rispondenti al decoto edilizio, potrà, a suo insindacabile giudizio, non consentire l'arretramento da uno o da entrambi i confini laterali, se il confine laterale stesso è inedificato oppure edificato a parete cieca.

Art. 56

Distanze minime dal confine, nei tipi
edilizi a prospetti liberi

nelle zone dove sono prescritti i tipi edilizi a prospetti liberi, la costruzione deve in o-

gni caso arretrarsi dal confine di una quantità uguale alla ~~semialtezza~~ del fabbricato e comunque di almeno m.5.00, salvo il maggiore arretramento eventualmente dovute per il rispetto della distanza da fabbricati esistenti.

Le distanze dal confine del presente articolo e dall'art.55 non sono più obbligatorie se al di là del confine vi è una zona classificata agricola.

Art. 57

Distanze di compenso per edifici a pareti sfalsate

Se l'edificio, o gli edifici fronteggiantisi, hanno corpi in arretrato ovvero facciate comunque disposte in piani diversi o sfalsati o comunque mistilini, la distanza che deve rispettare i minimi prescritti nel presente titolo, sarà la media ponderale delle distanze dei vari corpi, cioè sarà misurata dal piano ideale costituente piano medio di compenso dei prospetti effettivi.

Se i piani sfalsati della facciata di un edificio sono alcuni ciechi ed altri finestrati, le distanze minime si otterranno facendo la media pondera-

le dei minimi stabiliti per i rispettivi casi.

Il presente articolo si applica anche alle sopraelevazioni, le quali sono soggette agli stessi obblighi di distanza del presente titolo, salvo il 2^o comma dell'art. 54.-

Art. 58

Accordo fra le parti per le
distanze dal confine

I limiti di distanza dal confine inedificate di cui al 1^o comma degli artt. 55 e 56 (salvo la facoltà del Comune dell'ultimo comma dello art. 55) sono derogabili per accordo tra i confinanti, che garantisca comunque i distacchi tra i costruendi fabbricati previsti dal presente titolo.

Tale accordo deve risultare da una convenzione fatta con atto pubblico, trascritto a spese dei proprietari per la costruzione della servitù, la quale non potrà essere né estinta né modificata senza il consenso del Comune.-

Art. 59

Eccezioni sulle distanze

Possono essere autorizzate distanze, tra fabbricati e dei fabbricati dalla strada, di quelle stabilite nei precedenti articoli, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate o piani particolareggiati, con previsioni planivolumetriche.-

Art. 60

Poteri di deroga

Per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia ed anorma dell'art.16 della legge n° 765, potrà consentire altezze e distanze eccedenti rispettivamente quelle ammissibili del presente titolo, e densità edilizia eccedenti i massimi del titolo terzo. per la densità edilizia tuttavia tali deroghe non potranno comunque consentire valori superiori di oltre il 15% a quelle massime sudette.

Si applicheranno per il resto le disposizioni della legge 21.12.1955 n°1357.-

TITOLO III
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 61

Campionature

E' facoltà 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 delle rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

Art. 62

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 modifica-
zione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne pro-
spettanti su spazi pubblici e privati, anche se inter-
ni dell'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti
(finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate
con materiale 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 venti-
lazione e canalizzazioni in genere, a meno che il pro-
getto, non preveda una loro sistemazione che si inse-
risca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con
preciso carattere architettonico.

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere
ogni parte del proprio edificio in stato di normale

conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

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

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

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigente (11).

Art. 63

Aggetti e sporgenze

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

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

coni;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m.220 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiedi, ed a m.2.50 se la strada ne è priva.

I balconi in oggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi soltanto quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m.8.00, o a m.6.00 se la fabbricazione è consentita su un lato solo.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.3.50 dal piano di marciapiede, o a m.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 prospettan-

spettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m.12.00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m.3.00. Se la superficie frontale di essi supera $\frac{1}{3}$ della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

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

Art. 64

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 a licenza da parte del sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita la

opera che si vuole realizzare con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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

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

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricol-

locazione in situ, 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 indicanti il nome delle vie o delle piazze

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e della targa stradale sono a norma di legge a carico del comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici e targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti 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 delle pareti all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano 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 (12).

Quando non nuocciano al libero transito e non ne impediscono 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'opposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed il loro meccanismo non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2.20 dal marciapiedi. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m.2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuocca al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi gli stemmi, le mèstre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia

forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti (4), della Soprintendenza ai monumenti.

"ai casi 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, e effettuate tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II
NORME IGIENICHE

Art. 65

Spazi interni agli edifici

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

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

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimesata in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta delle autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile se non completamente traforati o traslucidi, e , per altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art.23/19 come "chiostri" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.

Nelle chiostre non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostre sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, tutte le rimenenti su-

perfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 66

Viso dei distacchi tra i fabbricati

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

Art. 67

Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi ed impianti di fogne perdenti.

nella richiesta di licenza di costruzione, o 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 selezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentite i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 68

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un cm. per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 120 com. 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 fuoriterra possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.

Art. 69

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

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

Gli impianti di riscaldamento devono altresì ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti(2).

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonchè gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle mura-ture o tompanature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali ed industriali

debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario ad evitare l'inquinamento atmosferico, nèuchè dai vigili del fuoco per quanto di competenza(2).

Art. 70

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 o 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 esibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti (13). 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'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 71

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni uffici, ecc... soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni abitazione è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile interna è almeno m.3.00; salvo le maggiori altezze prescritte (13) per particolari destinazioni d'uso.

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

Art. 72

Piani terreni

I piani terreni se adibiti ad abitazioni uffici e se privi di sottostante piano seminterrato debbono essere rialzati almeno di cm.50 ed

dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza utile non deve essere inferiore a m. 3.00.-

I piani terreni adibiti ad autorimesse, al laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m.4.00 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono aver altezza utile netta di m.2.30.-

Art. 73

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza utile è di m.2.80 e altezza minima non inferiore a m.2.30, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità e perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.-

Art. 74

Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0.80.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m. 3.00; l'aumento di tale rapporto a 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da m. 3.00 a m. 2.70. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6.00 e superficie inferiore a m. 7.20.-

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5.00 e i vani abitabili non inferiore a mq. 8.00.

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

Art. 75

Fabbricati in zone 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 (14) per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimai, fosse settiche od impianti di depurazioni.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle cocimai 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 concimai siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti, le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili e di m.10.00.

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

Art. 76

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

nei fabbricati esistenti, entro due anni dalla 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 dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico sereno secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti (15) le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTTE

Art. 77

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servigi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, 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 esaminare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 78

Depositi su aree scoperte

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

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

CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 79

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni di leggi vigenti in materia

di stabilità delle fondazioni ed delle costruzioni
(16) - con particolare riferimento alle norme anti-
sismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 80

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengono costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.
(16).-

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il sindaco, sentito il parere del tecnico comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinata a strade o piazze e spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari finché non

siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 81

Occupazione temporanea o permanente di spazio a 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 costruzione, 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 di balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 26.

E' vietato eseguire scavi o rompere pavimento di strade pubbliche o aperte dal pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi motivo, senza specifica autorizzazione di 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 e dal versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale Comune avrà piena facoltà di rivalersi di eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc.; oltre che con chioschi, il cui

progetto dovrà, però rispettare le norme dettate al Titolo 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, perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.-

Art. 82

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi (4) sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico -artistico o archeologico, il committente, il Direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

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

Art. 83

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 licenza di cui all'art. 6/c.

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

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

CAPO VI
GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 84

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della
zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere in vista affissa al pubblico, una tabella chiaramente in cui diano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome e 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 licenza 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'esterno munite di serrature o catenacce che ne assicurano la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dallo 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, ripulite 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 m.2.50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicure riparo per lo spazio sottostante.

Art. 85

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 fìni della 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 assai 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 avari causa.

Art. 86

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

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai

ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

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

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

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

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

Art. 87

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente

te debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

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

Art. 88

Rimozione delle recinzioni

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

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di

suolo pubblico con materiale, ponti e punteggiature.

In caso di inadempienza il sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte le spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti. (1)

TITOLO IV
SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 89
Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica (1).

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbero occorsa la 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'immediata ripristino dello stato quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

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

In ogni caso di inadempienza il sindaco può disperre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

Art. 90

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà sentire 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 alla epoca della loro costruzione, salvo il pagamento delle indennità spettante ai proprietari.

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

Art. 91

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 (17), ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

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

assentite in base alle precedenti disposizioni.