



comune di racale (lecce)

VARIANTE GENERALE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE



VISTO: Dato favorevole e autorizzato all'osservanza di quanto riportato nella relazione n° 3010/14362 in data 14/10/77 e 19/6/81

Settore Urbanistico Regionale e Delib. G.R. N° 564/h del 22/10/77 e ASTP4 del 13/7/81
IL COORDINATORE DEL SETTORE URBANISTICO REGIONALE

regolamento edilizio

I PROGETTISTI:

dott. arch. ROSARIO SCAMIEBI

dott. arch. Anselmo...

dott. ing. MARINO CONGEDO

dott. ing....

dott. ing. ERMANNO DE MATTEIS



IL SINDACO

dott....

deliberazione consiliare n° 6 del 9-1-78
approvazione della g.p.a.
decreto di approvazione

TAV.

8

I N D I C E

TITOLO I	-	<u>DISPOSIZIONI GENERALI</u>	pag.	1
		Cape I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	"	1
		Cape II - COMMISSIONE EDILIZIA	"	1
		Cape III - CONCESSIONE	"	3
		Cape IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	"	12
TITOLO II	-	<u>DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE</u>	"	14
		Cape I - ASPETTO DEI FABBRICATI - SPAZI INTERNI - ARREDO URBANO	"	14
		Cape II - PRESCRIZIONI EDILIZIE E IGIENICO- EDILIZIE	"	20
		Cape III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE	"	26
		Cape IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE	"	26
		Cape V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI	"	27
		Cape VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'	"	28
TITOLO III	-	<u>SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE</u>	"	31
		Cape I - PROVVEDIMENTI E SANZIONI	"	31
TITOLO IV	-	<u>DISCIPLINA URBANISTICA</u>	"	33
		Cape I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI	"	33

DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalle norme e prescrizioni contenute nelle cartografie e tabelle costituenti il P.d.F., dalla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n.765, dalla legge 22.10.1971 n.865, modificata ed integrata dalla legge 28.1.1977 n.10, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti e applicabili in materia.

Capo II - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 2 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco e da un Assessore delegato che la presiede, assistite da un Segretario di sua fiducia;
- b) da un Ingegnere e da un Architetto, designati dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dai relativi ordini professionali;
- c) da un Geometra residente nel Comune, designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
- d) da due Consiglieri Comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale;
- e) dai membri di ufficio:
 - 1) Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
 - 2) Ufficiale Sanitario comunale;
 - 3) Delegato del Soprintendente ai monumenti e gallerie competente per territorio;
 - 4) Rappresentante dei VV.FF.

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

I Commissari di nomina consiliare durano in carica tre anni e non sono eleggibili per più di una volta consecutivamente.

Il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'ufficio prima della

scadenza del triennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare ed il sostituto resta in carica fino al compimento del triennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituto.

I Commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultano assenti senza giustificate motivazioni a tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale che provvede per la sostituzione.

Art. 3 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

- a) sull'interpretazione del presente Regolamento;
- b) su tutte le questioni di carattere urbano ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- c) sui progetti delle opere soggette a concessione;
- d) in via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per la esecuzione dei lavori.

La Commissione esprime parere sulla legalità formale delle opere proposte, sulla coerenza, decoro, ambientazione delle opere, nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato.

Art. 4 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei componenti tra i quali il Presidente e il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente può designare tra i Commissari i relatori sui singoli progetti.

Le adunanze non sono pubbliche.

La Commissione ha facoltà di sentire durante l'adunanza i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Tutti i progetti, prima dell'esame da parte della Commissione Edilizia, dovranno essere previamente esaminati, con accurata istruttoria, dall'Ufficio Tecnico Comunale, per accertare la rispondenza tra previsioni di progetto,

prescrizioni e modalità di cui al presente Regolamento.

Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, di concerto con l'Ufficio Sanitario per il controllo delle norme sanitarie ed igieniche, emetterà, previamente, parere scritto per ciascun progetto, circa la rispondenza di cui sopra; trasmetterà quindi l'elaborato ed il rescritto al Relatore del progetto, tempestivamente designato dal Presidente della Commissione Edilizia.

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

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni del Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Comunale e da altre impiegate del Comune all'uopo delegate dal Segretario Capo, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposite registre e devono contenere la motivazione, almeno in forma sommaria, del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommarariamente sull'incarico relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura: "Esaminato dalla Commissione Edilizia....." completando con la data e la firma del Presidente e di un Commissario.

Capo III - CONCESSIONE

Art. 5 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28.I.1977 n.10 e alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento.

In particolare sono soggette a concessione:

- a) lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- e) trasformazioni alla distribuzione interna, restauro, riattamento di fabbricati;
- f) modifiche di destinazione d'uso;

- g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- h) demolizioni;
- i) depositi su aree scoperte;
- l) occupazioni su aree di suolo pubblico;
- m) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di: muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- n) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, fognature, acquedotti;
- o) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- p) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- q) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali e su aree pubbliche;
- r) costruzione e trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, nastri, cartelli ed affissi pubblicitari ed indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande e tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi pubblici, aperti e prospettanti luoghi pubblici;
- s) esecuzione di manutenzione straordinaria, qualora compresi installazioni di ponteggi o scale mobili o ponti volanti;
- t) installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas, ecc. sia da parte di privati che di Società concessionaria, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;
- u) rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura di edifici.

Art. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE

Non è richiesta l'autorizzazione mediante concessione per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico e storico:

- a) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- b) coloriture e decorazioni interne, e in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- c) spurgo, sostituzione e restauro di docciate, fogni interne, fognoli, pozzi, fosse settiche e biologiche già esistenti;
- d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, te

lefone, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi di opere inerenti, salve l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici, e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.

Art. 7 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisori di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli e danni, ferme restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al sindaco e di presentare sollecitamente la domanda per l'ottenimento della concessione di cui al precedente art. 5.

Art. 8 - DOMANDA DI CONCESSIONE DI EDIFICARE E DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA - PROGETTO ED ALLEGATI

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art.5, redatta in carta da belle e firmata dal proprietario e da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- 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 della 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;
- d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona ed ente al quale dovrà essere intestata la concessione.

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art.5, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) coreografia in scala non inferiore a I: 5.000 con stralci delle strumenti urbanistici vigenti;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad I: 2.000,

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 degli immobili e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;

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

d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), e sezioni verticali quotate nel numero necessario alla completa comprensione del funzionamento interno dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita a determinati punti fissi, per un'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 I: 100.

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

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

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

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm.21 x 31.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati, saranno indicate in gialle le demolizioni e gli scavi, in rosse le nuove opere.

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 con quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di licenze

concernenti varianti di progetti già approvati.

Si dovrà inoltre, prima del rilascio della concessione, far pervenire:

- a) il parere favorevole del Comando dei Vigili del Fuoco per le opere di competenza;
- b) il parere favorevole della Sovrintendenza ai Monumenti nel caso il progetto riguardi opere ricadenti entro il perimetro della zona A e edifici vincolati dalla predetta Sovrintendenza.

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

Art. 9 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati e documenti insufficienti e mancanti.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione e sulla relativa ricevuta.

Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione.

Art. 10 - CONCESSIONE DI EDIFICARE

Il Sindaco, sentite il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato e respinte il progetto dandone notizia all'interessato nei termini di legge, motivando l'eventuale diniego.

In caso di approvazione sono richiesti i seguenti ulteriori documenti ed adempimenti:

- calcoli statici in triplice copia, di cui una in bello, delle strutture in cemento armate della costruzione in oggetto, firmati da un ingegnere ed architetto e geometra, iscritti ai rispettivi Albi professionali, secondo le competenze fissate dalla legge, per ciascuna dei sopraelencati professionisti;
- versamento alla Cassa di Previdenza Ingegneri ed Architetti e alla Cassa di Previdenza Geometri, del contributo previsto dalle apposite leggi vigenti;
- dichiarazione dell'incremento di valore delle aree fabbricabili, secondo la legislazione vigente.

Per i progetti approvati se ne autorizza l'esecuzione, condizionata e ne alla osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistata.

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato.

Copia della concessione deve essere inviata alle Autorità competenti per territorio e per materia, pubblicata secondo le disposizioni vigenti.

Nelle concessioni deve essere annotato l'eventuale parere difforme della Commissione Edilizia.

Dell'avvenute rilascie della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di quindici giorni consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnazione.

Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici Comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o dei regolamenti e con le prescrizioni urbanistiche.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scadute il termine di 60 giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Art. 11 - VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA CONCESSIONE DI EDIFICARE

L'approvazione dei progetti e l'autorizzazione ad eseguirli sono concesse, in ogni caso, sotto riserva dei diritti di terzi, ed entro i limiti e sotto la piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto al precedente Art.8/d.

In caso di trasferimento dell'immobile, gli eredi cessionari ed aventi

causa devono chiedere la variazione della intestazione al Comune, che accertatane la validità e la legittimità, provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che verrà dichiarata esplicitamente decaduta.

La concessione non incide sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge 28.I.1977 n.10 e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa legge. Resta ferme inoltre le disposizioni di cui al penultimo comma dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942 n.1150.

Per quanto non previsto nel presente articolo si fa riferimento all'art. 4 della legge 28.1.1977 n.10.

Art. 12 - DURATA, DECADENZA, RINNOVO DELLA CONCESSIONE DI EDIFICARE

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

Prima della decadenza dei termini suddetti potrà essere richiesto, una tantum, il rinnovo della concessione che il Sindaco sentito il Tecnico Comunale, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

L'autorizzazione deve intendersi nulla e la concessione revocata senza alcuna particolare formalità, nei seguenti casi:

- a) quando risulti che il Direttore dei lavori indicate non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, e sia stata sostituita senza che ne sia stata data nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- b) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetti alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettive state di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- c) quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali ed alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto approvate senza averne ottenuta autorizzazione preventiva a norma del precedente art.12. Le opere cui si riferisce la concessione debbono comunque essere ultimate entro tre anni dal loro inizio.

Art. 13 - VARIANTI AL PROGETTO

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono

presentare i relativi progetti che sono assoggettati alla procedura di ap
pre
vazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di
variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decaden
za previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo
caso, qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione del progetto di
variante, il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto
originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente ef
fetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale
ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

Art. 14 - DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi il Sindaco, sentita la
Commissione Edilizia, può concedere la concessione in deroga a norma del pre
se
nte Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura ed agli
indici volumetrici e alla destinazione di uso.

Art. 15 - RESPONSABILITA'

Il proprietario, il titolare della concessione, il progettista, il Diret
tore dei Lavori, il titolare della Impresa costruttrice, sono tutti responsa
bili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competen
za, dell'inesseranza delle norme generali di legge e regolamenti e delle ne
dalità esecutive prescritte nella concessione.

Art. 16 - LOTTIZZAZIONI

La lottizzazione potrà essere proposta dal proprietario e dai proprieta
ri, se questi sono d'accordo; in tal caso la domanda di concessione, firmata
da tutti i proprietari interessati e da loro legali rappresentanti, deve es
sere presentata al Sindaco, con il progetto di lottizzazione in triplice ce
pia, redatte secondo le norme sotto elencate.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree comprese en
tre una determinata zona a presentare, entro 120 giorni dall'invito, un pro
get
to di lottizzazione fra di loro concordate che assicuri una razionale uti

lizzazione dell'area complessiva. In caso di mancato accordo, il Sindace di sporrà un piano di lottizzazione d'ufficio e lo notificherà ai proprietari.

Se i proprietari non lo accetteranno entro 30 giorni dalla notifica, il Sindace procederà ai sensi dell'Art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n.1150, modificato ed integrato dall'Art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n.765.

Il progetto dovrà essere redatto da Architetti ed Ingegneri iscritti ai relativi Albi Professionali, ed è composto di:

- a) estratte autentiche di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciate in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte al riconoscimento della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore ad 1: 2.000 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature ad alto fusto, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a definire la completa visione della zona;
- c) la mappa della zona nel rapporto di almeno 1: 5.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con la indicazione delle strutture e infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;
- d) la planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto di almeno 1: 1.000 indicate:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale, con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei letti e simili;
 - 2) la delimitazione delle aree destinate alle sport ed alle svage con la indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - 3) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubbliche;
 - 4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e la indicazione delle loro destinazioni;
 - e) la planimetria generale nel rapporto almeno 1: 1.000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, e fognante) previsti al servizio della lottizzazione con il loro dimensionamento);
- f) 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 dallo strumento urbanistico vigente;

- 2) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture;
- 3) la precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione, da parte di privati, se esistono, di recinzione, illuminazione, sistemazioni esterne e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare;
- g) il testo della convenzione da redigere secondo le vigenti norme di legge che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Il rilascio della concessione avviene con la ratifica delle convenzioni, dalla data della quale decorrono i termini entro i quali l'autorizzazione può essere utilizzata.

Per tale rilascio vanno applicate le norme di cui all'art. 8 della legge 6.8.1967 n.755, e di cui agli articoli 7,8 e 11 della legge 28.1.1977 n.10.

Capo IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 17 - INIZIO DEI LAVORI

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro quindici 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.

In tale occasione e sempre nel medesimo verbale il titolare della concessione deve dichiarare la data di effettive inizio dei lavori.

Per la consegna in site dei punti di quota e di allineamento e per tutti gli altri controlli sulla esecuzione dei lavori, il titolare della concessione deve fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati, comprese il pagamento delle eventuali tasse.

Art. 18 - CONTROLLO SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal Regolamento edilizio, ed a quel

le indicate nella concessione nonchè 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 ed i disegni recanti la approvazione dovranno essere costantemente tenute a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione, fino a che l'opera non sia stata ultimata.

Nella eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive al Sindaco, il quale, sentite il Tecnico Comunale, disporrà di provvedimenti necessari per assicurare, durante la interruzione stessa, la pubblica incolumità ed igiene e il pubblico decore dandone comunicazione scritta all'interessato.

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

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

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infertuni e di sicurezza delle opere provvisorie di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici e artistici durante i lavori di demolizione e sterre;
- la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura dei cantieri, secondo le modalità di legge.

Art. 19 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessio

narie, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Per gli edifici nuovi e trasformati destinati alla abitazione, ad esercizi industriali e commerciali, alle spettacoli e comunque al ricevimento ed alla permanenza o di derrate commerciali e sostanze pericolose, ricevere di animali, ecc., è necessaria l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso e previa collaudo statico.

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

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento, nelle Leggi Sanitarie e nella concessione, potrà essere rilasciata la dichiarazione di agibilità e di abitabilità.

Eventuali riduzioni di questo periodo possono essere concesse dall'Ufficiale Sanitario, previa misurazione del gradi di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che comportino impiego in cantiere di malte e conglomerati, e quando l'ultimazione avvenga all'inizio del periodo estivo.

TITOLO II

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

Capo I - ASPETTO DEI FABBRICATI - SPAZI INTERNI - ARREDO URBANO

Art. 20 - CAMPIONATURE

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

In ogni caso è obbligatorie il tempestive depositare in cantiere dei cam

pioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della corrispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione.

Art. 21 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizi degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni e nelle modificazioni di edifici esistenti, tutte le pareti prospettanti su spazi pubblici e privati, anche interni dell'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzati con materiali a cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione degli stessi nel tempo.

Nelle pareti esterne come sopra definite, è consentite sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere purchè il progetto preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con precise carattere architettonico.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le pareti di esse in stato di normale conservazione, in relazione al decoro ed all'estetica dell'ambiente.

Nella coloritura delle pareti dei fabbricati e dei muri comunque visibili da spazi pubblici, nonché gli anditi, sono vietate le tinte che possono offendere la vista ed ingenerare oscurità e deturpare l'aspetto dell'ambiente.

Quando sulle fronti delle case, degli edifici e dei muri di uniforme architettura e fermanti, in complesso, un solo corpo architettonico, appartenenti ad uno o più proprietari, si abbiano ad eseguire restauri e coloramenti parziali, si deve fare in modo che essi non rompano l'unità e l'armonia delle medesime.

Qualora le tinte dei prospetti di fabbricati e di muri di cinta non presentino un aspetto decoroso e sono deteriorati, il Sindaco ordinerà una nuova coloritura fissando un congruo termine per l'esecuzione.

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

Quando le fronti di un fabbricato sono sconvenienti ed 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 leggi vigenti.

Art. 22 - AGGETTI E SPORGENZE

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm.5 fino alla altezza di mt. 2,50 dal piano del marciapiede, ed aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterne ad un'altezza inferiore a mt. 2,20 dal piano stradale se la strada è fornita di marciapiede, e di mt. 2,50 se la strada ne è priva.

Le zoccole dei fabbricati non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico.

E' in facoltà del Sindaco di consentire speciali concessioni a deroga delle precedenti disposizioni per edifici pubblici e destinati al culto e monumentali.

Le sporgenze chiuse ed i balconi chiusi aggettanti sulle fronti degli edifici, sia verso spazi pubblici che privati, non devono costituire limitazione visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e devono, pertanto, distare dal confine, in proiezione orizzontale, almeno mt.3; e assoluti e in media in case di pareti inclinate.

I balconi aperti e le pensiline aggettanti su suolo private potranno avere un aggetto pari ad $\frac{1}{3}$ della distanza del fabbricato dal confine, ammesse dalle norme tecniche di attuazione.

Balconi sia aperti che chiusi e pensiline, non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di mt. 3,50 dal marciapiede rialzato purchè tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre mt. 1,20 e purchè non superino la larghezza del marciapiede rialzato. Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di mt. 4,00.

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

E' consentita la sporgenza di cm. 30 per i balconi costruiti ad un'altezza, determinata come sopra, superiore a mt. 2,50 dal marciapiede. La sporgenza dei balconi oltre a dover essere proporzionata secondo le regole archi

tettoniche, sarà limitata dall'ampiezza della strada in modo da non essere superiore ad un sesto della larghezza della via.

Nelle strade sia automobilistiche che pedonali di larghezza inferiore a mt.6, la costruzione dei balconi chiusi è vietata.

Art. 23 - INTERCAPEDINI

Il Comune può concedere striscie di terreno pubbliche per la creazione di intercapedini purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tu bazioni, cavi ed altre e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aereazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono essere praticabili per i locali interrati, con cunetta di cm.50 più profonda della quota minima del pavimento del vano.

Art. 24 - CORTILI E CHIOSTRINE A CONFINE DI PROPRIETA'

E' concessa la costruzione di cortili e chiostrine sul confine di altre proprietà, in modo da realizzare la comunione con quelli già realizzati dal confinante, purchè si verificano le seguenti circostanze:

- a) deve venire conclusa fra i confinanti, a loro spese, una convenzione lega le, dalla quale risulti che le future costruzioni dovranno coordinarsi con quelle già eseguite e previste;
- b) dovranno essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza mi nima stabilite nei successivi paragrafi, tenute conto della massima altezza che potrebbero raggiungere - sulla linea di confine - le costruzioni secondo le norme del presente Regolamento; e ciò allo scopo di non creare servitù sui fondi vicini e non pregiudicare in alcun modo le possibilità costruttive dei confinanti (vedi Art.32);
- c) ferme restando l'obbligo del rispetto delle norme fissate per i cortili e chiostrine dal presente Regolamento, è possibile pregiudicare la possibilità costruttiva dei confinanti, stabilendo la posizione del cortile e della chiostrina sul confine a carico delle due o più proprietà e di una sela di esse, ma, in tal caso la costruzione della servitù deve essere re golarmente stipulata e trascritta con convenzione.

Art. 25 - ARREDO URBANO: VETRINE, INSEGNE, ISCRIZIONI, ANTENNE

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 comunale, a concessione da parte del Sindaco.

Gli interessati dovranno farne regolare richiesta presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisione, attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori impiegati, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre, essere dimostrate attraverso schizzi prospettici e fotomontaggio, 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 o copra elementi architettonici e limiti la visuale di sfondi paesistici.

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

In case di riparazione e modifiche di marciapiedi e del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine e altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in site, 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.

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

Il rilascio della concessione per le opere di cui al comma precedenti nelle zone demaniali e soggette a particolari vincoli, sarà subordinata al nulla osta dell'autorità competente, ai sensi delle norme vigenti in materia.

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

Quando non nuocciano al libero transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso

se, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sulle spazio pubblice.

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

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

Art. 26 - PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere conservati spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione.

Art. 27 - NUMERI CIVICI

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe e tabelle indicanti il nome delle vie e 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 e targhe sono tenuti al ripristino quando siano distrutti e danneggiati per incuria e fatti ad essi imputabili.

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

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

In caso di costruzione di nuovi fabbricati e di aperture di nuove porte esterne di accesso per modificazione ai fabbricati esistenti, il proprietario deve demandare al Comune il numero civico e provvedere a collocare a

sue spese la relativa targhetta giusta tipo approvate dal Comune.

Qualora il proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico nel modo prescritto e non lo ripristini se distrutto o mancante o danneggiato, vi provvede d'ufficio il Comune, previa l'intimazione, a totale carico del proprietario.

Capo II - PRESCRIZIONI EDILIZIE E IGIENICO-EDILIZIE

Art. 28 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza e l'attività delle persone.

- A 1 - Soggiorni, pranze, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
- A 2 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifici e tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
 - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio e relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
 - parti di automezze non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
 - stalle, scuderie, limitatamente alle zone agricole.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

- S 1 - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale e collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro;
- S 2 - a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie e 8 metri di lunghezza;
 - c) magazzini e depositi in genere;
 - d) automezze di solo posteggio;
 - e) salette di macchinari che necessitano di avviamento e di scarsa sorveglianza;
 - f) lavanderia, stenditei e legnaie;
 - g) piccoli archivi;

- S 3 - a) disimpegni inferiori a 10 mq.;
- b) ripostigli e magazzini inferiori a 5 mq.;
- c) vani scala colleganti solo su due piani;
- d) salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criteri dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

Art. 29 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Tutti i locali di Cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a $1/8$.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche ml. 2,10;
- superficiali mq. 9 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq.30);
- cubiche mc. 27.

L'altezza minima dei locali di categoria A 1), senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri 3,00 netta; per la categoria A 2) deve essere pari ad almeno metri 3,50.

I locali di categoria S, possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le eccezioni delle centrali termiche.

Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a $1/12$; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,4.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di metri 2,80, con la eccezione dei locali destinati a cantina e garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,50.

I locali di categoria S.1) non possono avere accessi diretti da locali di Cat.A, se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, etc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri accessi da locali cui sono specificatamente attribuiti.

Negli spazi interni definiti come "Ampio Cortile", "Cortile" e "Patio", possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione del P.d.P., dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 120° , potranno arcare e illuminare solo locali di cat. A1 ed S2; nessun oggetto interno potrà su

perare i 5 cm. salvo la gronda che tuttavia sarà contenute in 30 cm.. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane, e l'accesso diretto dai locali comuni dovrà avere una superficie minima di mq. 13. La distanza minima media fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml. 4,50.

Art. 30 - USO DEI DISTACCHI FRA FABBRICATI

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

Art. 31 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE LURIDE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri ed impianti di fogne pendenti, bensì quella di fosse biologiche ove non sia possibile l'allacciamento alla rete fognante.

Nella richiesta di concessione ad edificare e lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere preposti sistemi di convogliamento con totale e parziale depurazione delle acque luride ove la fognatura non esista e non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di una inefficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 32 - SCALE

Nelle case di abitazione unifamiliare le rampe delle scale dovranno essere di larghezza non inferiore a mt. 1,00, negli altri edifici dette rampe dovranno avere larghezza non inferiore a mt. 1,20, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

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

Art. 33 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonchè gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini debbono esse

re muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto e terrazza. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature e tempagnature, esse devono essere incassate, avere le pareti lisce e possibilmente verticali ed essere costruite con materiali impermeabili per evitare macchie all'esterne dei muri, e devono essere sistemate a non meno di un metro dal confine. Fuori dell'abitato e per ville, può essere consentita la canna fumaria esterna, solo se costituente una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti artigiani e industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivere, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario, idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, oltre che dai Vigili del Fuoco per quante di competenza.

Art. 34 - 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 ed a qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per i locali della categoria S2.

Per i locali da adibire ad autorimesse 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 quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. La aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art 35 - PIANI SEMINTERRATI

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede e del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di Cat.A2 purchè: l'altezza netta sia non inferiore a m.3,00, la quota del soffitto sia in media metri 1,20 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio areato e la

falda freatica e la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del vespaio.

Art. 36 - PIANI TERRENI

I piani terreni se adibiti ad abitazioni e uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere realizzati di almeno cm. 50 dal livello stradale ed avere il pavimento isolato con apposite vespaie e camera d'aria; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a metri 3,00.

I piani terreni adibiti ad auterimesse, negozi, laboratori, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt. 3,50, salvo diversa prescrizione di norme specifiche.

I piani terreni adibiti a rimesse fino a due vetture (siano esse auto, carri a trazione animale, trattori agricoli e simili) oppure a depositi di cicli, motocicli, carrozzine e simili, possono avere altezza utile netta di metri 2,50.

Art. 37 - PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione, ufficio, ecc., se l'altezza media utile è di mt. 2,50 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,00 se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria e con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Art. 38 - FABBRICATI IN ZONA RURALE

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque necessario che la fossa settica, ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo onde evitare inquinamenti.

L'Ufficiale Sanitario può subordinare la dichiarazione di abitabilità alla esecuzione dei lavori e eventuali migliorie delle condizioni igieniche.

Art. 39 - SERVIZI IGIENICI

I fabbricati per abitazione, di nuova costruzione e riattati, devono avere il numero di locali igienici corrispondenti a quelle degli appartamenti.

Gli edifici destinati a dormitori, con vitte, educandati, e simili dovranno avere almeno un locale igienico per ^{ogni} venti persone.

Ogni bottega artigiana ed ogni pubblico esercizio saranno muniti di appositi locali igienici ben ventilati ed illuminati, anche artificialmente; il gabinetto deve essere accessibile mediante locale di disimpegno.

Nei laboratori, negli uffici e negli studi professionali il numero delle latrine dovrà essere adeguato al numero del personale impiegato.

Nei pubblici esercizi, ove sia prevedibile una prolungata permanenza di numerose persone, dovrà prevedersi uno o più gabinetti per il personale e gabinetti separati per il pubblico, in proporzione alle attività prevedibili del personale e del pubblico.

Per gli alberghi, pensioni, scuole e simili saranno osservate le particolari disposizioni vigenti in materia.

Tutti i locali igienici saranno serviti da acqua corrente ed allacciati a fogna canalizzata, avranno almeno un lavabo e un W.C.. Delle dimensioni, condizioni igieniche, di ventilazione, illuminazione, disimpegno, giudicherà caso per caso l'Ufficiale Sanitario.

Art. 40 - MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili e comunque esterni alle abitazioni e la detrazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico creato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inhabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazioni che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art. 41 - CANALI DI GRONDA E TUBI PLUVIALI

I cornicioni devono essere muniti di canali e doccia di materiali impermeabili per le scariche delle acque piovane. I tubi verticali di discesa nella parte inferiore, per un'altezza di almeno mt. 1,80, devono essere costruiti in metallo, quale ghisa o ferro. E' assolutamente vietato che le grondaie ed i tetti versino liberamente le acque sopra i suoli pubblici. Per gli edifici a carattere monumentale e di particolare importanza estetica i tubi pluviali de

vono essere internati nelle murature per tutta la loro lunghezza.

Capo III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 42 - MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi delle strutture 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 dovrà prescrivere i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria della esecuzione di ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 43 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione, fatte salve, in ogni caso, l'igiene, il decoro, la sicurezza.

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

Capo IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 44 - STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme di prescrizione fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché sulla sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 45 - STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e 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 e la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire ed assegnando il termine preciso per la esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata anche se destinate a

strade, piazze, e spazi di uso pubblico è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

Capo V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 46 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO

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

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire la occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e quando, si intende, le consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità.

E' vietato eseguire scavi e rompere pavimente di strade pubbliche ed a parte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere e restaurare condutture sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsivoglia altre opere 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 alla relativa tassa ed al deposito di garanzia da effettuarsi nella Tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piene facoltà di rivalersi dalle eventuali penali e dalle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto e con canalizzazione idrica, elettrica, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto però dovrà rispettare le norme dettate al Titolo I-Capo III.

Il concessionario, in tal caso, oltre al pagamento del contributo prescritto 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 purchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 47 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Oltre alle prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia al

le Autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico artistico e archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti avvenuti, aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi specie.

Analoghe segnalazioni vanno fatte nel corso di reperimenti di essa umane. Le suddette persone 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. 48 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I privati devono indicare il suolo su cui depositare i materiali di risulta.

I luoghi indicati per gli scarichi sono approvati dalle Ufficio Tecnico Comunale, sentite l'Ufficiale Sanitario.

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

E' vietato senza speciale permesso del Comune, servirsi per i lavori, dell'acqua defluente da fontane pubbliche e correnti in fossi e canali pubblici, nonchè deviare, impedire e comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

Capo VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 49 - 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 e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, Amministrazione pubblica interessata nei lavori;
- 2) nome e cognome e titolo professionale del progettista e Direttore dei lavori;
- 3) Impresa di costruzione;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente.

Se i lavori sono eseguiti in economia diretta oltre tale esplicita dichiarazione dovranno risultare nella tabella i nominativi dei responsabili tecnici della costruzione e delle eventuali demolizioni.

Qualsiasi cantiere dovrà essere decentemente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate di lanterne rosse in ogni angolo, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature e di catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire le esenzioni dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di poca 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) estine ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso in cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposti nella via sottostante e adiacente, idonee segnalazioni luminose e di altre tipo, che avvertano i passanti del pericolo, ed il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezze inferiori ai mt. 2,50 dal suolo e nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 50 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO

I ponti, cavalletti, le scale di servizio e le installazioni debbono essere poste in opera con le migliori regole d'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, sentite il Tecnico Comunale, il Sindaco dovrà ordinare l'immediata sgombero del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 51 - SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai

tetti e dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'ecce^{ssivo} sollevamento di polvere mediante opportuna bagnatura.

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

Il trasporto dei materiali utili e di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito e accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salve speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito. Quando ciò accade, il gestore del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali della parte di strada pubblica su cui ne è avvenuto il deposito.

Art. 52 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE

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

Il Sindaco potrà far controllare da Funzionari e da Agenti, la idoneità dei provvedimenti di cui sopra, e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che con ciò si attenui la responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 53 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

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

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

In ogni caso, trascorso un mese dalla sistemazione delle opere, dovrà cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Capo I - PROVVEDIMENTI E SANZIONI

Art. 54 - SANZIONI AMMINISTRATIVE E PROVVEDIMENTI PER LE OPERE ARBITRARIE

Il mancato versamento del contributo nei termini di cui al precedente articolo 11 comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
- b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

La vigilanza sulle costruzioni è esercitata dal sindaco ai sensi dell'articolo 32 della legge 17 agosto 1942 n. 1150.

Le opere eseguite in totale difformità e in assenza della concessione debbono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal sindaco con ordinanza.

In mancanza, le predette opere sono gratuitamente acquisite, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del sindaco.

L'ordinanza è vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato e costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

Contro l'ordinanza del sindaco può essere presentato ricorso al tribunale amministrativo regionale competente per territorio.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

Qualora l'opera eseguita in totale difformità e in assenza della concessione contrasti con rilevanti interessi urbanistici e ambientali ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative e la riduzione del ripristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere e loro parti abusivamente eseguite, valutate dall'ufficio tecnico

erariale. La valutazione dell'ufficio tecnico è notificata alla parte del Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla presente legge vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dall'articolo 2 del regio decreto 14 aprile 1910 n. 639, che è emessa dal sindaco del Comune interessato.

Le opere realizzate in parziale difformità della concessione debbono essere demolite a spese del concessionario.

Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazioni di varianti, purchè esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione.

Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione, e in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato e di enti territoriali, sono gratuitamente acquisite, rispettivamente al demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile degli enti stessi (salvo il potere di ordinarne la demolizione, da effettuarsi a cura e spese del costruttore entro sessanta giorni, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali). In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune, con recupero delle spese ai sensi del regio decreto 14 aprile 1910 n. 639.

Qualora le opere siano solo parzialmente difformi dalla concessione si applica il disposto dell'undicesimo comma del presente articolo. La sanzione ivi prevista è comminata dallo Stato e dagli altri enti territoriali interessati.

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione.

Art. 55 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Il Sindaco per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia, e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzione e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguire a termine delle norme che

vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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

Art. 56 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggette alle disposizioni in esse dettate.

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

Entro cinque 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.

TITOLO IV

DISCIPLINA URBANISTICA

Capo I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI

Art. 57 - 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'art.23, riferiti ai tipi edilizi descritti nelle strumenti urbanistici stesse.

Art. 58 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI

I parametri per la definizione tipologica sono dati dal P.d.F. mediante indici operativi di cui il presente Regolamento precisa i criteri di determinazione e le modalità di controllo; essi riguardano le densità territoriali e fondiaria (indice di fabbricabilità territoriale, indice di fabbricabilità fondiaria, densità di popolazione sul territorio), gli elementi per il calcolo delle altezze e del volume, il rapporto di copertura e i criteri per de

terminare i distacchi.

1) St. - Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende un'area comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.d.F. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area, e al lordo delle strade esistenti previste dal P.d.F. internamente all'area.

2) Sf. - Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If.) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St. deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1, e, quando richieste, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

3) S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria che comprende le aree destinate a:

- a) strade;
- b) spazi di sosta e parcheggi;
- c) aree di verde primario.

4) S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria che, a norma del punto 2° del comma V dell'Art.28 della Legge urbanistica vigente, comprende le aree destinate ad opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche culturali e sociali, amministrative, sanitarie, religiose.

5) Sm. - Superficie minima di intervento (e Im)

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti.

6) Rc. - Rapporto massimo di copertura:

E' dato dal rapporto tra la proiezione orizzontale della superficie lorda del piano di maggiore estensione dell'edificio e la superficie del lotto; non vi saranno incluse le proiezioni orizzontali delle pensiline e dei balconi purchè questi non abbiano una lunghezza maggiore di m.5 ed un aggetto maggiore di mt. 1,50.

7) It. - Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St. (mc/mq).

8) If. - Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf. (mc/mq).

9) H - Altezza massima del fabbricato

L'altezza di un edificio (o porzione di edificio) è stabilita dalla differenza tra la quota della strada e del terreno circostante, una volta sistemate, e la quota dell'estradosse dell'ultime solai di piano abitabile, comprese l'attico anche se arretrate rispetto al file del fabbricato.

Per gli edifici che sorgono su terreni in pendio, a meno di norme speciali dettate dagli strumenti urbanistici vigenti, si assumerà la media delle quote degli spazi circostanti l'edificio medesimo.

In riferimento alla quota più alta, se trattasi di copertura con tette a falde, ovvero di volta, la quota di riferimento sarà la quota media delle inclinate interne della falda del tetto e delle tangenti delle volte.

10) V - Volume

a) elementi edilizi computabili nel volume:

- i corpi aggettanti del perimetro di base (vani in aggetto, bow windows e balconi con parapetti ciechi) che abbiano una lunghezza maggiore di m. 5 ed un aggetto maggiore di mt. 1,50.
- le autorimesse e/o i parcheggi coperti;

b) elementi edilizi non computabili nel volume:

- i volumi tecnici (i camini, le canne di areazione, gli elementi di accesso al tetto e di conclusione del vano scala, gli spazi di manovra degli ascensori, nonché gli eventuali serbatoi) non sono computabili nel volume, purchè contenuti nei limiti strettamente indispensabili e purchè destinati agli usi che competono ad essi. Il medesimo criterio verrà usato per i porticati destinati ad uso collettivo e per i portici, anche se destinati ad uso condominiale, di edifici su pilotis, quando l'area coperta del piano del portico sia destinata ad impianti tecnici e servizi e non superi comunque il 30% della superficie su cui grava l'edificio. Non sarà, infine, computata nel volume fabbricabile (e fabbricato) la quota parte corrispondente alla differenza di quota tra il pavimento del primo piano abitabile ed il piano della strada e del terreno circostante, una volta sistemate, quando essa non ecceda i m. 0,50 e sempre che al di sotto del primo piano abitabile non esistano seminterrati, cantine, autorimesse e comunque vani interrati a qualsiasi uso destinati.



- Se la quota del pavimento del primo piano abitabile è inferiore al franco ammesso è da quella quota che si deve computare l'altezza per la determinazione del volume. Ove il pavimento si sviluppi ad una quota superiore a m. 0,50 l'altezza sarà misurata a partire dalla quota stradale e dal terreno circostante. La norma risponde alle finalità di agevolare un congruo isolamento dal terreno senza determinare sensibili decurtazioni del volume fabbricabile ammesso.

11) - Distacchi:

- a) Dc. - Distacco dai confini: è la distanza tra la proiezione orizzontale dell'edificio, valutata come al punto 6) con l'aggiunta della proiezione orizzontale di quei corpi aggettanti che abbiano una lunghezza maggiore di mt. 5 ed un aggetto maggiore di mt. 1,50, e la linea di confine
- b) Df. - Distanza ^{tra} fabbricati: è la distanza minima tra la proiezione orizzontale del fabbricato e quella dei fabbricati contigui, valutati come al punto 6), con l'aggiunta delle proiezioni orizzontali di quei corpi aggettanti con le caratteristiche di cui al punto a).
- c) Ds. - Distanza dalle strade: è la minima distanza tra il ciglio stradale interno e la proiezione della facciata del fabbricato prospiciente la strada. Vedi DI 1.4.1968 n. 1404.

12) - Spazi interni agli edifici. Si intendono:

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 ed uguale a una volta l'altezza della parete antistante, con un minimo di mt. 10,00. **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 mt. 4,00.
- c) Cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 6,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- d) Cavedio: si intende per cavedio uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/12 di quella delle pareti circostanti, le quali



non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 2,00.

N.B.: Tra tutti gli indici e parametri fissati nelle norme tecniche di attuazione sono sempre più vincolanti gli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale.-