

COMUNE DI SESSA AURUNCA
PROVINCIA DI CASERTA

REGOLAMENTO EDILIZIO

ANNESSO AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

REDATTO DA: -ARCH. ROMANO BERNASCONI
-ING. CESARE CRISPI

Il sindaco: DOTT. ANTONIO CONSALES

**Approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Campana
in data 12 aprile 1972.**

- Deliberazione del Consiglio Comunale seduta del 29 Novembre 2007
N. 36/E. I .**
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 seduta del 27- 10- 2017. -**

25/11/08 0.15814

COMUNE DI SESSA AURUNCA

PROVINCIA DI CASERTA

regolamento edilizio

ANNESSO AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

REDATTO DA : ARCH. ROMANO BERNASCONI
ING. CESARE CRISPO

il sindaco: DOTT. ANTONIO CONSALES

10/6/5

Approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Campana
in data 12 aprile 1972

ERREME ITALIA spa
Via S. Antonino, 200

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Capitolo 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 edilizi comunali », per quanto non specificamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

In particolare si richiamano la legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 con le modifiche ed integrazioni della legge 6 agosto 1967 n. 765; i decreti del Ministero per i LL.PP. del 1 aprile 1968; il R. D. 27 luglio 1934 n. 1265 (testo unico delle leggi sanitarie).

Capitolo II

Commissione Edilizia

Art. 3

Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia dà parere al sindaco :

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a licenza di costruzione di cui all'art. 7;
- c) sui progetti di lottizzazione di cui all'art. 18;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) sul rinnovo di licenza edilizia.

Art. 4

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia è composta :

- a) dal Sindaco o suo delegato che la presiede;
- b) dall'Assessore ai lavori pubblici;
- c) dall'Ufficiale Sanitario;
- d) dal Comandante dei Vigili del Fuoco della Provincia o suo delegato;
- e) da tre tecnici qualificati di cui almeno uno architetto od ingegnere regolarmente iscritti ai propri Albi Professionali, scelti tra professionisti estranei agli uffici del Comune.
- f) da due esperti in materia edilizia residenti nel comune.

Partecipa alle adunanze il tecnico comunale (ove esista), senza diritto a voto, con funzione di relatore.

I componenti di cui alle voci e) f) sono scelti e nominati dal Consiglio Comunale.

Il Sindaco, può, ove lo ritenga opportuno, chiamare nella Commissione, di volta in volta, senza diritto al voto, altri tecnici particolarmente esperti.

Per le domande concernenti lavori di speciale importanza può, altresì, invitare ad assistere alle adunanze, sempre senza diritto al voto, anche altri consulenti o persone estranee all'Amministrazione ma notoriamente esperti nei problemi trattati.

I Commissari nominati dal Consiglio Comunale, di cui alle lettere e) f), durano in carica due anni e sono rieleggibili. Saranno dichiarati decaduti e 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.

Il compito di Segretario della Commissione Edilizia sarà assolto dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, senza aver diritto al voto.

I processi verbali delle adunanze della Commissione dovranno riportare, sui pareri espressi, le eventuali dichiarazioni dei singoli esponenti.

I verbali, che dovranno essere scritti in apposito registro, dovranno essere firmati dal Sindaco e dal Segretario.

Una copia del parere espresso dalla Commissione va allegata al progetto da restituire all'interessato.

Art. 5

Funzionamento della Commissione Edilizia

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

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, con la presenza tra essi di almeno uno dei tre tecnici nominati dal Consiglio Comunale.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

Il presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

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 provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni del progetto la dicitura « esaminato dalla Commissione edilizia » completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal Presidente.

Art. 6

Indennità

Ai componenti la Commissione edilizia potrà essere corrisposta una indennità per ciascuna seduta a cui interverranno.

L'attribuzione della predetta indennità e la misura della stessa dovrà comunque essere determinata dal Consiglio Comunale.

Capitolo III

LICENZA DI COSTRUZIONE

Art. 7

Opere soggette a licenza di costruzione

In tutto il territorio del Comune, le seguenti opere, permanenti, semipermanenti, o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a licenza di costruzione:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione 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 di alto fusto;
- d) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, rete di fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- e) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, scrizioni, corpi illuminati, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- f) collocamento e modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico.

Art. 8

Lavori eseguiti 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 e storico :

- a) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- b) coloritura e decorazioni interne, e in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- c) spurgo, costituzione, e restauro di determinate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche già esistenti;
- d) restauri, rifacimenti, parziali o totali di intonaci e coloriture sui prospetti degli edifici purché non alterino l'aspetto architettonico preesistente;
- e) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo 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.

Tutte dette opere però, dovranno rispettare rigorosamente, sia nei tagli o demolizioni che nelle ricostruzioni, le norme di buona costruzione e quelle relative alla garanzia della pubblica incolumità previste dal presente regolamento, e dalle leggi in vigore.

Prima dell'inizio dei lavori il proprietario dovrà comunque dare comunicazione al Sindaco delle opere che intende eseguire.

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 art. 29 e 31, comma 2° della vigente Legge Urbanistica;
- 2) le opere pubbliche da eseguire 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. 9

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabile 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. 7.

Art. 10

Domande di licenza

La domanda di licenza per eseguire lavori di cui al precedente art. 7

redatta in carta da bollo e firmata dal richiedente o da un suo rappresentante autorizzato munito del consenso sottoscritto dal proprietario dell'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;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) l'impegno di comunicare la data di inizio dei lavori e, prima che questi vengano effettivamente iniziati il nome del direttore dei lavori, del progettista delle eventuali strutture in cemento armato, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi, eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della scadenza di ufficio della licenza. I progettisti (architettonico e strutturale) ed il direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, devono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.

Inoltre nella domanda per nuove costruzioni dovrà essere obbligatoriamente fatta esplicita richiesta dei punti fissi di linea e di livello relativi agli spazi pubblici confinanti con il suolo da edificare.

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

Il titolare od i titolari della licenza si intendono, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, essere i soli autorizzati ad edificare e perciò tenuti solidamente a ridare ogni cosa al preventivo stato quando per opposizioni, comunque o da chiunque prodotte, fossero eventualmente impediti dal condurre al termine l'opera.

Art. 11

Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 10 è richiesta la presentazione del progetto che deve contenere tutti gli elementi atti a dare una perfetta idea dell'opera da eseguirsi, e precisamente deve contenere:

- 1) coreografia, in scala non inferiore a 1/5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- 2) due planimetrie delle quali una eseguita su un particolare della mappa catastale illustrante lo stato di fatto esistente e quello di progetto, e l'altra, nel rapporto non superiore ad 1/500, estesa alle aree pubbliche e private fino a m. 50 dai confini del lotto su cui si vuol edificare. In essa dovranno essere indicate le altezze dei fabbricati circostanti il lotto suddetto nonché le larghezze stradali e quelle degli spazi intercorrenti con i fabbricati vicini; dovrà inoltre essere indicato il nome dei proprietari delle aree o fab-

bricati circostanti;

3) piante quotate nel rapp. 1/100 del piano cantinato, ove esistente, del piano terra, del piano tipo, delle coperture e dei singoli piani che differissero dal piano tipo;

4) una o più sezioni nel rapp. 1/100 debitamente quotate;

5) prospetti nel rapp. 1/100 di tutte le facciate con quote riferite ai piani stradali ed agli spazi privati sui quali le facciate stesse prospettano;

6) piano schematico del sistema di smaltimento delle acque pluviali e fecali;

7) relazione illustrativa con la descrizione dell'opera in oggetto relativamente alla struttura ed ai finimenti. Indipendentemente da quanto potrà risultare in base alla scala dei disegni, la cui lettura, in mancanza di indicazioni in cifre, verrà peraltro assunta come impegnativa indicazione grafica, dovranno sui disegni stessi essere chiaramente riportati in cifra:

a) l'altezza dei piani sia lorda (da pavimento a pavimento) che netta (da pavimento a soffitto);

b) le altezze dei muri del fabbricato e dei muri di cinta verso gli spazi scoperti, sia pubblici che privati, e le dimensioni planimetriche degli spazi e cortili;

c), le dimensioni delle aperture sia per il passaggio che per l'aria e la luce;

d) le dimensioni dei muri, dei tetti, dei solai, delle mensole e cioè di tutte le membrature interessanti la statica dell'edificio.

Nel caso di divergenze fra quote in cifre e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

Qualora per rendere le opere progettate rispondenti alle norme regolamentari occorranzo convenzioni con terzi, queste dovranno essere allegate in copia autenticata alla domanda di licenza.

Non potrà essere rilasciata licenza per le nuove costruzioni che comprendano nel loro complesso opere già esistenti difformi dal presente regolamento o non risultanti già approvate, a meno che non si provveda nel contempo a modificarle in conformità del regolamento stesso.

Il Comune ha facoltà di richiedere, in casi speciali, la produzione di disegni di particolari, in altra scala o al vero, nonché l'indicazione del tipo di rivestimento o coloritura dei prospetti ed il tipo delle persiane, degli avvolgibili e delle tende, in particolare per la parte prospiciente su suoli pubblici e visibili da suolo pubblico.

Per gli edifici destinati a stabilimenti industriali, magazzini, depositi, scuole, luoghi di ritrovo quali: cinema, teatri e altri locali aperti al pubblico, dovrà essere indicata la destinazione precisa dell'edificio o industria che si intende esercitarvi, specificando se con esso confinino altri fabbricati ad uso industriale o depositi pericolosi.

Poiché tali edifici dovranno soddisfare, oltre ai requisiti imposti dal presente Regolamento, anche a quelli voluti da regolamenti speciali, dovrà essere posto in rilievo l'esatta corrispondenza alle predette prescrizioni di leggi e regolamenti.

Per le opere di piccola entità potrà essere omessa la presentazione dei disegni, salvo la facoltà del Sindaco di richiederli in tutto o in parte o di permetterne la sostituzione con una descrizione firmata, da un tecnico

autorizzato.

Nei progetti delle opere per i quali sono prescritti, a norma del successivo art. 30, dovranno essere chiaramente indicati nella estensione e nei limiti gli appositi spazi riservati al parcheggio.

Secondo la classe e la qualità delle opere, la compilazione dei progetti e la direzione dei lavori spetta ad Ingegneri, Architetti, Geometri od altri a ciò rispettivamente autorizzati dalle leggi e dai Regolamenti in vigore.

Il progetto e gli allegati dovranno essere presentati in duplice copia; queste saranno in numero di cinque se l'opera è da sottoporre al nulla osta della Sezione Urbanistica Regionale od alla Soprintendenza ai monumenti. I documenti, i disegni e gli allegati dovranno essere tracciati con sistema indelebile ed essere piegati nella misura di cmq. 21x31. Tutte le suddette norme valgono anche per le domande di autorizzazione ad eseguire varianti a 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 60 giorni dalla data di presentazione del progetto il Sindaco non adotti alcuna determinazione, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei relativi lavori lasciati in sospeso equivale ad esplicita rinuncia alla variante proposta.

Art. 12

Istruttoria preliminare

Le domande di licenza edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione. Durante l'iter potranno essere richiesti per iscritto eventuali elaborati o documenti integrativi. La presentazione della suddetta documentazione comporta l'attribuzione di nuova data alla domanda di licenza di costruzione. Da tale data decorreranno i termini per il rilascio della licenza. Scaduti i termini di legge senza che il Sindaco abbia adottato le proprie determinazioni, il silenzio va inteso come rifiuto al rilascio della licenza edilizia richiesta.

Art. 13

Licenza di costruzione

La domanda di autorizzazione a costruire viene sottoposta all'esame della Commissione Edilizia che esprime il parere sul progetto ad essa allegato; successivamente, se prescritto dalle leggi e disposizioni vigenti, verrà richiesto il parere della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Il Sindaco prenderà quindi le sue determinazioni in merito alla domanda presentata; ove ritenga che nulla osti alla concessione della autorizzazione ad eseguire i lavori per cui è stata presentata domanda, notificherà all'interessato le sue determinazioni, entro e non oltre il sessantesimo giorno

dalla data di ricevimento della domanda stessa o della documentazione integrativa eventualmente richiesta, ivi compreso il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Tuttavia la predetta autorizzazione, che potrà essere comunque eventualmente condizionata alla osservanza di speciali modalità esecutive, e la copia del progetto debitamente vistato dal Sindaco, non potranno essere ritirati dall'interessato e pertanto resteranno inefficaci sino a che l'interessato medesimo non presenti, a sua cura e spese, all'Ufficio Tecnico Comunale quanto segue:

- a) nulla osta da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco per le opere per le quali, in base alle norme in vigore ed in tutti quei casi in cui lo riterrà opportuno, la Commissione edilizia ne prescriverà la presentazione. L'obbligo del nulla osta deve chiaramente essere riportato nell'atto di notifica delle determinazioni del Sindaco di cui sopra.
- b) ricevuta della Prefettura attestante che è stata presentata denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, nei casi nei quali, a norma dell'art. 4 del R. D. 16 novembre 1939 n. 2229, detta denuncia è prescritta;
- c) ricevuta del versamento effettuato a favore della cassa nazionale di previdenza del tecnico progettista nella misura prevista dalle leggi vigenti.

Qualora il nulla osta dei Vigili del Fuoco venga concesso condizionato a modifiche da apportare al progetto presentato, il Sindaco, ove lo ritenga opportuno, può rinviare nuovamente la domanda di autorizzazione all'esame della commissione edilizia e successivamente notificare all'interessato le sue definitive determinazioni entro 60 giorni dalla data di presentazione del predetto nulla osta.

Nel caso che il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia non ritenga meritevole di accoglimento la domanda per l'autorizzazione ad eseguire la nuova opera, notificherà all'interessato la sua decisione, specificando dettagliatamente i motivi che hanno determinato il rifiuto della licenza; se il mancato accoglimento non è definitivo, ma determinato da parti del progetto non rispondenti alle norme vigenti, spetterà all'interessato rinnovare la domanda corredandola del progetto opportunamente modificato, che dovrà comunque essere riesaminato dalla Commissione Edilizia.

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 dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

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

In tutti i casi un esemplare del progetto rimarrà acquisito agli atti del Comune mentre l'altra copia verrà restituita all'interessato.

Qualora il Sindaco non comunichi le sue determinazioni entro i 60 gg. dalla data di ricevimento della domanda o da quella di presentazione di eventuali documenti aggiuntivi richiesti a corredo della domanda stessa, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

La concessione della licenza è comunque ed in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria od alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio od all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza; è fatta eccezione solo per le costruzioni a servizio della agricoltura ovvero destinate alla conduzione di fondi rustici, sempre che ricadenti nelle zone rurali precisate dallo strumento urbanistico vigente.

Dell'avvenuto rilascio della licenza viene data notizia al pubblico mediante pubblicazione secondo le norme vigenti.

L'estratto pubblicato conterrà la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e dei regolamenti o con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Art. 14

Titolarità e variazioni della licenza di costruzione

La licenza edilizia non comporta convalida tecnica della opera, restando ogni responsabilità completamente a carico degli interessati.

Essa non esime il richiedente dall'obbligo di osservare tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti generali o particolari, in materia di sicurezza pubblica, d'igiene, di polizia e di tutela dei monumenti ed opere d'arte.

Essa è da ritenersi rilasciata con salvezza assoluta del diritto dei terzi, e pertanto il Comune rimane assolutamente estraneo ad ogni vertenza o contestazione che potesse sorgere per qualsivoglia motivo fra i terzi eventualmente interessati.

La validità della licenza è subordinata alla esatta corrispondenza tra i grafici esibiti e lo stato di fatto dei luoghi: ove mai ad una verifica, detta corrispondenza non fosse riscontrata, la licenza sarebbe da intendersi nulla e come mai concessa. Se i lavori fossero già stati iniziati questi sarebbero da considerare come rientranti fra quelli iniziati senza la preventiva autorizzazione e pertanto al titolare della licenza ed al proprietario dell'immobile sono applicabili le sanzioni previste per tali casi dalle leggi e regolamenti vigenti.

L'autorizzazione è nominativa ed è valida esclusivamente per il titolare della medesima.

Se il titolare è lo stesso proprietario, in caso di trasferimento dello immobile, gli acquirenti, gli eredi o gli aventi causa sono tenuti a richiedere al Sindaco, se vogliono usufruire della autorizzazione, la voltura della medesima in loro favore, documentando l'acquisizione legittima della proprietà dell'immobile.

Art. 15

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della licenza di costruzione

La licenza di costruzione ha la validità di un anno, computato a partire dal giorno in cui l'interessato, avendo presentato quanto prescritto ai capi a) b) c) dell'art. 13, potrà ritirare (salvo quanto disposto dallo stesso art. 13 per il caso di nulla osta subordinato a modifiche del progetto) la autorizzazione ora pienamente valida ed efficace. La predetta presentazione non dovrà però avvenire oltre il sessantesimo giorno successivo a quello in cui gli sono state notificate le determinazioni del Sindaco; ove la presentazione avvenga oltre tale termine, i giorni di ritardo verranno detratti dall'anno di validità della licenza e porteranno alla decadenza della medesima se supereranno i 365: in tal caso l'interessato dovrà produrre nuova domanda di autorizzazione.

La licenza inoltre si intenderà decaduta quando entro il termine della sua validità, computato come sopra specificato, le opere a cui si riferiscono risulteranno non iniziate oppure quando le opere iniziate rimarranno sospese per più di 180 giorni, salvo che la sospensione medesima non sia determinata da eventi naturali di forza maggiore.

Prima della scadenza del termine suddetto o di quello di validità dell'autorizzazione, 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, ma per un tempo non superiore ad altri 180 giorni.

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 o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione.
- 3) quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella licenza, o esegua varianti al progetto senza averne ottenuta nuova licenza.

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

Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano opere non conformi a prescrizioni dello strumento urbanistico vigente od a norme del regolamento edilizio, ovvero in qualsiasi modo costituiscano violazione delle prescrizioni o delle norme stesse, possono essere annullati, ai sensi dell'art. 6 del T. U. della legge Comunale e Provinciale, con decreto del Presidente della Repubblica su proposta del Ministero per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno.

Art. 16

Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del

Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere licenza di costruzione in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21-12-1955 n. 1357. I nulla osta prescritti saranno richiesti dall'Amministrazione comunale dopo le determinazioni del Sindaco.

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

Art. 17

Responsabilità

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

Capitolo IV

LOTTIZZAZIONI - APERTURA DI NUOVE STRADE

Art. 18

Lottizzazione di aree

Costituisce lottizzazione qualsiasi utilizzazione di suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico od industriale e conseguentemente comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento.

Costituisce altresì lottizzazione l'utilizzazione di una zona di terreno anche per un numero limitato di costruzioni ma tali che comportino l'insediamento di molti abitanti.

Chiunque intenda procedere a lottizzare un suolo deve richiedere apposita autorizzazione all'Amministrazione Comunale. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata oltre che dallo schema di convenzione di cui più innanzi, anche da un progetto, redatto esclusivamente da un ingegnere od architetto, che dovrà essere così composto :

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato esistente in rapporto non inferiore a 1/500, con indicazione delle proprietà confinanti, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti, particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

c) mappa della zona nel rapporto almeno 1/2.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;

d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1/500 indicante:

1) i lotti residenziali definiti nella estensione e nei limiti con indicazione degli eventuali allineamenti;

2) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio di massima dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni e delle recinzioni;

3) la delimitazione delle aree riservate, proporzionalmente al numero di abitanti per il quale è previsto l'insediamento residenziale, al verde ed ai servizi collettivi prescritti dalle leggi in vigore o dallo strumento urbanistico vigente;

4) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;

e) le planovolumetrie di tutti i fabbricati, ivi compresi i volumi tecnici, con previsione di massima delle aree di attacco a terra, delle quote di tutti i solai e dell'ubicazione degli accessi, tutto nel rapporto non inferiore a 1/200 od a 1/500 a seconda della estensione del suolo;

f) profili altimetrici dei fabbricati prospettanti sulle strade e sui percorsi principali, con indicazione dell'eventuale alberatura e del sistema di illuminazione stradale; nella scala non inferiore a 1/500;

g) i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 della legge n. 847 del 29-9-1964 e cioè delle strade residenziali, degli spazi di sosta o di parcheggio, delle fognature, della rete idrica, della rete di distribuzione della energia elettrica e del gas ove esistente, della pubblica illuminazione e degli spazi attrezzati a verde. Dovrà inoltre essere allegato lo schema della rete idrica antincendio con le relative bocche di erogazione adeguatamente proporzionata all'insediamento previsto. Per tutte le predette opere devono essere allegati particolari costruttivi in numero e scala tali da definire compiutamente le stesse in tutte le loro parti costitutive.

Tutti i predetti servizi saranno di regola proporzionati per servire gli insediamenti previsti dalla lottizzazione cui si riferiscono; tuttavia, ove l'Amministrazione Comunale ne ravvisasse l'opportunità, potrà richiedere all'interessato di proporzionare alcune opere; ed in particolare le reti idriche, fognanti, elettriche, di illuminazione pubblica e di gas ove esistente, in modo che a questa, in prosieguo, possano allacciarsi altri rami a servizio di nuovi insediamenti che non possono diversamente essere collegati alle reti comunali principali.

h) una relazione generale dettagliata illustrante anche a mezzo di grafici per tutto il piano di lottizzazione:

1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;

2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;

3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento e alle coperture;

4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, che dovranno precisare i distacchi dei fabbricati dal confine stradale, dagli edifici esistenti o di progetto e dai confini interni; le altezze massime; le dimensioni degli accessori; i particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati di recinzioni, illuminazioni, sistemazione esterne e simili; l'indice di fabbricabilità medio del complesso e di ogni singolo lotto edificatorio; il numero di abitanti, di vani e di appartamenti di ogni singolo lotto; la superficie dei piani di ogni fabbricato eventualmente destinata ad attività produttive, commerciali o direzionali; la superficie ed i volumi di eventuali servizi di interesse collettivo eventualmente compresi in fabbricati a carattere residenziale; ogni altro dato che evidenzia la rispondenza del piano di lottizzazione alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti; devono essere presentati in cinque copie.

Per quanto concerne il proporzionamento delle aree da riservare al verde ed ai servizi collettivi si assume che ad ogni abitante corrispondano mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. v.p.p.) eventualmente maggiorati di 5 mq. (20 mc. v.p.p.) per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze.

Per gli insediamenti produttivi, le aree da destinare agli spazi per attività collettive, verde attrezzato e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, devono essere proporzionali come segue:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone aventi tale destinazione nello strumento urbanistico vigente, le predette aree non possono globalmente essere inferiori al 10% della intera superficie destinata all'insediamento;

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq., di spazio, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765.

La norma di cui al precedente capo 2) si applica anche se l'insediamento produttivo previsto rappresenta una quota parte di una lottizzazione a carattere residenziale; pertanto nei progetti di lottizzazione dovrà chiaramente risultare la destinazione, da intendersi vincolativa, di ogni piano o porzione di piano, di tutti i fabbricati previsti dall'insediamento.

Qualora in sede di attuazione del piano di lottizzazione gli interessati ritenessero opportuno apportare delle varianti ai singoli fabbricati previsti dal piano medesimo, saranno tenuti a presentare all'Amministrazione Comunale tutti quegli elaborati necessari ad illustrare compiutamente non solo le nuove opere previste, ma anche il rispetto di queste per tutti gli indici previsti dal piano di lottizzazione.

Se, sottoposte all'esame della Commissione edilizia, le suddette varianti si rivelassero previste in conformità dei vincoli di carattere generale del piano di lottizzazione e dello strumento urbanistico vigente e pertanto non determinassero variazioni in aumento all'indice di fabbricabilità, al rapporto di copertura ed alle altezze massime ed inoltre lasciassero inal-

terate sia le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sia gli oneri previsti dalla convenzione di cui più innanzi, il Sindaco potrà concedere, su conforme parere della Commissione edilizia, la licenza di costruzione per i fabbricati proposti in variante a quelli di massima previsti dal piano di lottizzazione.

L'autorizzazione comunale è comunque subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari a cura del proprietario, che preveda :

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della citata legge 29 settembre 1964, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2; quest'ultima cessione dovrà essere totalmente o parzialmente sostituita dal pagamento all'Amministrazione Comunale di una somma corrispondente al valore delle aree stesse in tutti i casi in cui la cessione medesima dia luogo, a giudizio dell'Amministrazione, ad inconvenienti di sorta;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche delle lottizzazioni;
- 3) i termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al paragrafo precedente;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzioni deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge. Salvo diversa normativa da definirsi con delibera consiliare, la procedura per il rilascio della autorizzazione comprenderà le seguenti fasi successive :

- 1) presentazione della domanda di autorizzazione da parte del proprietario o dei proprietari interessati, accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione redatti come specificato;
- 2) approvazione del progetto e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale su parere favorevole della Commissione edilizia previo nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco da richiedersi di Ufficio;
- 3) approvazione della delibera comunale da parte della G.P.A.;
- 4) nulla osta del Provveditorato alle OO.PP. e, ove e quando previsto dalle norme vigenti, della Soprintendenza ai monumenti;

Gli atti possono essere inoltrati dall'Amministrazione dei lavori pubblici ed alla Soprintendenza in perdenza della approvazione dell'autorità tutoria;

- 5) stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del proprietario;
- 6) rilascio dell'autorizzazione comunale, che, sentita la Commissione edilizia, potrà anche essere concessa prima della stipula della convenzione quando ricorrano tutti i presupposti indicati, subordinando però la sua efficacia alla stipula stessa ed alla successiva trascrizione.

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove a essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

Art. 19

Lottizzazioni facoltative ed obbligatorie

Nelle zone per le quali lo strumento urbanistico vigente prevede nuovi insediamenti a carattere residenziale o produttivo, questi non possono attuarsi se non dopo la presentazione e l'approvazione di un piano di lottizzazione con previsioni planovolumetriche redatto in conformità a quanto prescritto dal precedente art. 18.

La redazione del piano di lottizzazione può essere facoltativa, ad iniziativa dei proprietari interessati, ovvero obbligatoria: è facoltativa in tutte quelle zone in cui l'indice di fabbricabilità fondiaria è inferiore a 3 mc/mq. ovvero siano consentite altezze non superiori a m. 25, salva diversa specifica prescrizione dello strumento urbanistico e salvo che il Sindaco, a norma delle leggi vigenti, non inviti i proprietari a provvedere a tanto: è obbligatoria in tutte quelle zone in cui lo strumento urbanistico consente di superare i predetti limiti di densità fondiaria e di altezza ed in tutti quei casi nei quali il Sindaco, udita la Commissione edilizia, la riterrà necessaria ed opportuna ed inviterà alla redazione i proprietari interessati.

Nelle zone per le quali la lottizzazione è facoltativa, può essere concessa anche in assenza del piano di lottizzazione, la licenza di costruzione per un singolo fabbricato, fermo restando però il rispetto di quanto stabilito all'art. 13 circa l'esistenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria.

Nelle zone per le quali è invece prescritto, la redazione e l'approvazione preventiva di un piano di lottizzazione assume carattere tassativamente preliminare per la concessione di licenze di costruzione per singoli fabbricati ricadenti nelle zone medesime.

Il piano di lottizzazione dovrà essere steso anche alle zone circostanti: i limiti verranno di volta in volta indicati, a seconda delle singole zone, dall'ufficio tecnico comunale.

I proprietari dei suoli inedificati e delle costruzioni ricadenti entro i predetti limiti sono tenuti, indipendentemente da eventuale invito loro rivolto dal Sindaco, a consorzarsi per redigere il piano di lottizzazione. A costituire il consorzio sarà sufficiente il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intera unità edificabile. Il consorzio così costituito potrà redigere il piano di lottizzazione per l'intera superficie delle unità fabbricabili: i proprietari in essa compresi che non avessero partecipato al consorzio dovranno comunque attenersi, una volta che il piano di lottizzazione sia stato approvato, alle prescrizioni del piano medesimo: saranno altresì chiamati a concorrere a tutte le spese di urbanizzazione primaria e secondaria al pari dei proprietari riuniti in consorzio. Ove manchi l'iniziativa dei privati, il Sindaco potrà provvedere alla compilazione di ufficio. Nel caso che un suolo sia compreso solo parzialmente

entro i limiti della unità edificabile, è facoltà del proprietario farlo rientrare per intero; non può invece essere escluso, a meno che l'aliquota compresa entro i predetti limiti non sia inferiore al 20% dell'intero suolo. Per quanto concerne le aree e gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria vale quanto disposto in merito dall'art. 18; per le aree da destinare a parcheggio, a parco pubblico al gioco e sport ed alle attività collettive, e per la quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, vale quanto disposto dall'art. 18.

Indipendentemente dalla esistenza o meno dell'obbligo alla redazione del piano di lottizzazione, quando questo è redatto a cura e spese dei proprietari interessati, anche se dietro invito del Sindaco, l'indice di fabbricabilità previsto per la zona dallo strumento urbanistico può essere elevato del 10%; inoltre i proprietari interessati potranno beneficiare di una riduzione, non superiore al 20%, delle distanze tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, prescritte all'art. 25 del presente regolamento; i predetti benefici non vengono concessi se il piano di lottizzazione è compilato di ufficio a seguito di mancata ottemperanza a specifico invito del Sindaco.

Art. 20

Apertura di nuove strade

Quando uno o più proprietari intendono aprire o anche solo iniziare una strada privata aperta al traffico veicolare, devono presentare al Comune il relativo progetto ed ottenerne l'approvazione dalla quale risulti l'obbligo a loro carico di provvedere convenientemente alla sistemazione, allo scolo delle acque, alla pavimentazione, alla manutenzione, alla illuminazione ed alla pulizia della strada stessa nei modi prescritti, salvo le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali.

La larghezza della sede stradale non potrà essere inferiore a m. 10 ivi compresi i marciapiedi che dovranno essere posti su entrambi i lati per una larghezza di almeno m. 1,00 ciascuno; da questa norma come da quella del comma successivo, sono escluse solo le strade a fondo cieco al servizio di singoli edifici quando la lunghezza totale non superi i m. 50.

Le case e le costruzioni lungo le strade private aperte al pubblico passaggio sono soggette alle disposizioni del presente Regolamento, precisamente come se prospettassero su una via pubblica.

La definizione e l'approvazione delle predette caratteristiche della strada privata ha carattere tassativamente preliminare rispetto all'accoglimento della richiesta di licenza per un qualsiasi fabbricato che sia servito dalla strada stessa.

Capitolo V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 21

Inizio dei lavori

Il titolare della licenza di costruzione è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale la data di inizio dei lavori. Qualora si tratti di edificio che deve sorgere a confine di pubbliche strade, e per l'apertura di nuove strade e varchi da aprirsi su vie o spazi pubblici il titolare della licenza edilizia dovrà chiedere all'Amministrazione Comunale la determinazione dei caposaldi o punti fissi ai quali dovrà attenersi.

Per tale determinazione e per le operazioni eventualmente necessarie di accertamento, rilievo, ecc. dovrà il richiedente fornire personale e mezzi d'opera e pagare tutte le spese ed i diritti tecnici che saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale.

I caposaldi o punti fissi, stabiliti dall'Ufficio Tecnico del Comune, dovranno risultare da apposito verbale redatto su carta legale, che sarà firmato dal tecnico Comunale e dal proprietario dell'immobile o suo rappresentante.

Tale verbale sarà stilato in doppio originale per essere conservato tanto dal Comune quanto dall'interessato. Nel verbale dovrà risultare anche la quota di immissione del fognolo privato nella fogna comunale.

Sul fronte dei nuovi fabbricati che sorgono a confine della sede stradale, all'altezza di circa m. 1,50 dal suolo, dovrà essere posto un caposaldo di pietra da taglio od altro durevole materiale in maniera da costituire un sicuro riferimento del filo stradale.

Art. 22

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, od 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 e agenti.

A tal uopo la licenza e i disegni allegati, o 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 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, emanerà 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 nei cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 23

Ultimazione dei lavori Dichiarazione di abitabilità e di agibilità

Nessun edificio, a qualunque uso adibito, di nuova costruzione oppure modificato e ristrutturato può essere integralmente e parzialmente utilizzato prima che il Sindaco conceda il permesso di abitabilità o di agibilità.

Per ogni opera in cui le strutture in conglomerato cementizio, semplice od armato, abbiano funzioni statiche o comunque interessino l'incolumità delle persone, la relativa licenza di abitabilità sarà rilasciata subordinatamente alla presentazione, da parte degli interessati, della licenza d'uso prefettizia della costruzione di cui ai DD. 16 novembre 1939 n. 2228 e n. 2229, salvo che detta licenza non sia stata trasmessa di ufficio dalla Prefettura all'Amministrazione Comunale.

Nel caso che la costruzione non comprenda opere in cemento armato, il Sindaco, prima di concedere il permesso di abitabilità o di agibilità, dovrà farsi rilasciare dal costruttore una dichiarazione in bollo, controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Proprietario, ove risulti che la costruzione è priva di strutture in cemento armato.

Tale dichiarazione sostituisce « la licenza d'uso » rilasciata dalla Prefettura.

Inoltre tutte le costruzioni civili, industriali, commerciali e di carattere speciale sono soggette, ai fini della sicurezza contro i pericoli d'incendio, al collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco che il proprietario deve aver cura di richiedere in tempo affinché il Sindaco possa concedere il permesso 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 fisserà 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 e nella licenza di costruzione, e dopo che siano stati acquisiti d'ufficio ovvero esibiti dall'interessato la licenza d'uso prefettizia o la dichiarazione sostitutiva ed il certificato di collaudo di prevenzione antincendio del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, 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, o quanto siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

DISCIPLINA URBANISTICA

Capitolo unico

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 24

Definizione degli indici e dei parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini della edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione delle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e da parametri qui di seguito definiti:

1 — Indice di fabbricabilità territoriale — E' il rapporto, in mc/mq, fra il volume realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento residenziale o produttivo e la superficie della zona stessa comprensiva delle aree destinate alla circolazione ed alle attrezzature collettive.

2 — Indice di fabbricabilità fondiario — E' il rapporto, in mc/mq, fra il volume realizzabile e l'area edificabile disponibile risultante dalla superficie del lotto, detratte le sedi viarie comunali o private.

3 — Indice o rapporto di copertura — E' il rapporto tra la superficie copribile e l'area edificabile disponibile. Deve essere misurato considerando per superficie edificabile disponibile quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiario, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e da pensiline.

4 — Volume — E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo.

5 — Destinazione d'uso — Per uso zona sono stabilite dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

6 — Superficie minima del lotto — Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiario.

7 — Indice di piantumazione — Indica il numero di piante di alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

8 — Sede stradale — La sede stradale è il piano formato dalla carreggiata, dalle banchine, dai marciapiedi e dalle piste. La carreggiata è la parte destinata alla circolazione. La banchina è la parte marginale della strada extra-urbana normalmente destinata ai pedoni. Il marciapiedi è la parte della strada, rialzata o altrimenti delimitata, riservata ai pedoni.

9 — Ciglio della strada — Si definisce ciglio della strada la linea limite

della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari, sia pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Art. 25

Zonizzazione del territorio comunale - Normativa delle zone

Il programma di fabbricazione adottato dall'Amministrazione Comunale risulta costituito dai grafici allegati che costituiscono parte integrante del presente regolamento ed in cui sono chiaramente individuate le varie zone ed i limiti delle stesse e sono precisati i tipi edilizi propri di ciascuna zona come più chiaramente qui di seguito specificato:

Zone residenziali

Sono destinate prevalentemente alle costruzioni per abitazioni, ma non escludono le destinazioni ad alberghi, negozi, locali di pubblico ritrovo ed ad attività comunque strettamente connesse alle residenze. Dalle zone residenziali sono invece escluse le industrie, gli ospedali, i ricoveri per animali di tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale ritenesse non corrispondenti alle caratteristiche della zona residenziale.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, modifiche ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura debbono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per ciascuna zona, cioè:

Zona A

— Risulta individuata chiaramente con opportuna grafia.

In tale zona sono consentite esclusivamente opere di consolidamento e di restauro, purché non vengano alterati preesistenti limiti di volume costruito e di superficie coperta.

Le demolizioni, le ricostruzioni e le nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati saranno eventualmente consentite solo dopo l'approvazione del piano regolatore generale.

Zona residenziale B1 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 3.00 mc/mq. e territoriale pari a 1.96 MC. mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati:

- indice fondiario max = 3.00 mc/mq.
- indice territoriale max 1,96 mc/mq.
- H max = m. 19.00 purché H max edifici preesistenti e circostanti.
- numero piani max = 5
- rapporto di copertura max = 4,5/10

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale B2 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 2.50 mc/mq. e territoriale pari a 1.70 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati:

- indice fondiario max = 2,50 mc/mq.

- indice territoriale max 1,70 mc/mq.
- H max = 15,00 purch  H max edifici preesistenti e circostanti.
- numero piani max = 4
- rapporto di copertura max = 3,8/10.

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densit  e di altezza.

Zona residenziale B3 con indice di fabbricabilit  fondiario pari a 2.00 mc/mq. e territoriale pari a 1,41 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inediticati:

- indice fondiario max = 2.00 mc/mq.
- indice territoriale max = 1,41 mc/mq.
- H max = m. 11,00 purch  H max edifici preesistenti e circostanti.
- numero di piani max = 3
- rapporto di copertura max = 3,5/10.

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densit  e di altezza.

Zona residenziale B4 con indice di fabbricabilit  fondiario pari a 1.50 mc/mq. e territoriale pari a 1,11 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inediticati:

- indice fondiario max = 1,50 mc/mq.
- indice territoriale max = 1,11 mc/mq.
- H max = m. 11,00 purch  H max edifici preesistenti e circostanti.
- numero piani max = 3
- rapporto di copertura max = 3/10.

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densit  e di altezza.

Zona residenziale B5 con indice di fabbricabilit  fondiario pari a 1.00 mc/mq. e territoriale pari a 0,77 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inediticati:

- indice fondiario max = 1,00 mc/mq.
- indice territoriale max = 0,77 mc/mq.
- H max = m. 7,50 purch  H max edifici preesistenti e circostanti.
- numero piani max = 2.
- rapporto di copertura max 2,5/10

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densit  e di altezza.

Zona   residenziali (con esclusione della fascia costiera).

Zona residenziale C1 con indice di fabbricabilit  fondiario pari a 3.00 mc/mq. e territoriale pari a 1,59 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inediticati:

- indice fondiario max = 3,00 mc/mq.
- indice territoriale max = 3,00 mc/mq.
- indice territoriale max = 1,59 mc/mq.
- H max = 19.00 mt.
- numero piani max = 5

— rapporto di copertura max = 4,5/10

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale C2 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 2,70 mc/mq. e territoriale pari a 1,49 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato ineditati:

— indice fondiario max = 2,70 mc/mq.

— indice territoriale max 1,49 mc/mq.

— H max = 19,00 mt.

— numero piani max = 5

— rapporto di copertura max = 4/10

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale C3 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 2,50 mc/mq. e territoriale pari a 1,42 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato ineditati:

— indice fondiario max = 2,50 mc/mq.

— indice territoriale max 1,42 mc/mq.

— H max = 15,00

— numero piani max = 4

— rapporto di copertura max = 3,8/10

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale C4 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 2,40 mc/mq. e territoriale pari a 1,38 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato ineditati:

— indice fondiario max = 2,40 mc/mq.

— indice territoriale max 1,38 mc/mq.

— H max = 15,00

— numero piani max = 4

— rapporto di copertura max = 3,7/10

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale C5 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 2,00 mc/mq. e territoriale pari a 1,21 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato ineditati:

— indice fondiario max = 2,00 mc/mq.

— indice territoriale max = 1,21 mc/mq.

— H max = 11,00

— numero piani max = 3

— rapporto di copertura max 3,5/10.

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale C6 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 1,50 mc/mq. e territoriale pari a 0,98 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato ineditati:

— indice fondiario max = 1,50 mc/mq.

— indice territoriale max = 0,98 mc/mq.

— H max = 11,00

— numero piani max = 3

— rapporto di copertura max = 3/10

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale C7 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 1,25 mc/mq. e territoriale pari a 0,85 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati :

— indice fondiario max = 1,25 mc/mq.

— indice territoriale max = 0,85 mc/mq.

— H max = 7,50 mt.

— numero piani max = 2

— rapporto di copertura max = 2,7/10

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale C8 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 1,00 mc/mq. e territoriale pari a 0,71 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati :

— indice fondiario max 1,00 mc/mq.

— indice territoriale max = 0,71 mc/mq.

— H max = 7,50 mt.

— numero piani max = 2

— rapporto di copertura max = 2,5/10

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale C9 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,70 mc/mq. e territoriale pari a 0,52 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati :

— indice fondiario max = 0,70 mc/mq.

— indice territoriale max = 0,52 mc/mq.

— H max = 7,50 mt.

— numero piani max = 2

— rapporto di copertura max = 1,8/10

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale C10 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,50 mc/mq. e territoriale pari a 0,38 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati :

— indice fondiario max = 0,50 mc/mq.

— indice territoriale max = 0,38 mc/mq.

x — H max = 7,50 mt.

— numero piani max = 2

— rapporto copertura max = 1,4/10

— lotto minimo = mq. 800

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale C11 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,30 mc/mq. e territoriale pari a 0,24 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato ineditati :

- indice fondiario max = 0,30 mc/mq.
- indice territoriale max = 0,24 mc/mq.
- H max = 4,50 mt.
- numero di piani max = 1
- rapporto di copertura max = 0,8/10
- lotto minimo = 1000 mq.

Zona residenziale C12 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,25 mc/mq. e territoriale pari a 0,20 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato ineditati :

- indice fondiario max = 0,30 mc/mq.
- indice territoriale max = 0,20 mc/mq.
- H max = 4,50 mt.
- numero di piani max = 1
- rapporto di copertura max = 0,7/10
- lotto minimo = 1500 mq.

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale C13 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,10 mc/mq. e territoriale pari a 0,08 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato ineditati :

- indice fondiario max = 0,10 mc/mq.
- indice territoriale max = 0,80 mc/mq.
- H max = 4,50 mt.
- numero piani max = 1
- rapporto di copertura max = 0,3/10
- lotto minimo = 3000 mq.

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona Agricola

Le costruzioni destinate alle abitazioni non dovranno superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 0,03 mc/mq. con altezza massima di m. 7,50 e numero di piani non superiore a due ivi compreso il piano terra o rialzato; potranno inoltre essere consentite costruzioni ed attrezzature a servizio dell'agricoltura con indice fondiario (in aggiunta allo 0,03 mc/mq.) pari ad un massimo di ~~0,5 mc/mq.~~ **>0,10 mc/mq**

Distanze dai confini : m. 10.00; m. 20.00 dal ciglio stradale; m. 15.00 dalle costruzioni ricadenti nello stesso lato e m. 25.00 dalle costruzioni ricadenti in terreni di aliena proprietà. Il lotto minimo edificabile non dovrà essere inferiore a mq. 5000; sono comunque fatte salve eventuali disposizioni legislative sull'utilizzazione dei terreni agricoli che riducano

la predetta superficie del lotto minimo.

Zona Industriale Esistente e di progetto

In essa dovranno essere costruiti edifici destinati esclusivamente all'industria.

In tale zona, è altresì consentita la costruzione di edifici destinati ad uffici amministrativi o commerciali e di edifici per abitazioni purché utilizzati esclusivamente dal personale di custodia.

Le costruzioni ricadenti in questa zona dovranno distanziarsi di m. 10,00 dal confine del lotto, di m. 20,00 dalle altre costruzioni.

Il rapporto di copertura non dovrà essere superiore a 5/10, l'indice di fabbricabilità a 3,00 mc/mq. e l'altezza massima a m. 20,00.

Per le industrie esistenti le modifiche e gli ampliamenti saranno consentite purché vengano rispettati i predetti limiti di densità e le percentuali di aree destinate alle attrezzature ai parcheggi e al verde ridotte alla metà.

Le zone attualmente agricole vincolate per gli insediamenti industriali, conservano a tutti gli effetti i caratteri della zona agricola fino all'installazione degli impianti.

Zona destinata alle attrezzature sociali per l'industria

In questa zona sono consentite solo costruzioni per la cultura, lo svago, lo sport e l'assistenza sociale in genere, con esclusione delle residenze se non per il personale di custodia.

Zona C14 residenza turistica montana con indice territoriale pari a 0,05 mc/mq. e indice fondiario max pari a 0,3 mc/mq.

Zona a destinazione residenziale turistica: in essa sono consentite costruzioni destinate alle residenze, alberghi, esercizi paraalberghieri e pubblici, attrezzature per lo spettacolo, lo sport ed il tempo libero.

L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà essere superiore a 0,05 mc/mq.

La superficie minima dei territori da lottizzare con convenzione obbligatoria ed indice territoriale di 0,05 mc/mq., non potrà essere inferiore a mc. 40.000 e la superficie minima dei singoli lotti edificatori non potrà essere inferiore a mq. 1500, con indice fondiario massimo non superiore a 0,3 mc/mq., rapporto di copertura 1/10 e H max 4,5 m.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a m. 14 e quella dai confini non inferiore a m. 7,00.

La superficie minima per abitante da riservare per il rispetto degli standards urbanistici, di cui al D.M. 2 aprile 1968 non potrà essere inferiore a mq. 24,00.

Indice di piantumazione: n. piante 200 Ha.

Strumento di attuazione: lottizzazione convenzionata obbligatoria per unità di superficie non inferiore ai 40.000 mq.; nell'ambito di ogni unità di lottizzazione le aree non impegnate dai lotti edificatori, dalle strade e dai servizi devono essere lasciati salvo apposita autorizzazione a parco natura con divieto, di alterare lo stato di fatto.

Le aree costituenti il parco a natura restano a tal fine vincolate e non possono essere utilizzate per il conseguimento di volumetrie edificatorie anche nel caso di successivi passaggi di proprietà.

Non dovrà essere superato l'indice di fabbricabilità fondiario di m. 2,00 mc/mq. ed il rapporto di copertura non dovrà essere superiore a 2,5/10.

Non ritiene opportuno in questa zona imporre un vincolo di altezza purché siano rispettati il predetto indice di fabbricabilità e rapporti di copertura.

Le costruzioni ricadenti in questa zona dovranno distanziarsi di m. 10,00 dal confine e di m. 20,00 dalle altre costruzioni.

Le zone attualmente agricole vincolate per le attrezzature sociali per l'industria, conservano a tutti gli effetti i caratteri della zona agricola fino alla installazione degli impianti.

Zona verde con attrezzature collettive

E' prevista la sistemazione del suolo con verde ed impianti sportivi di varia natura.

E' vietata in questa zona la costruzione di edifici di altra natura, salvo piccole costruzioni a carattere ricreativo, chioschi per la vendita di bibite giornali, ecc.

Per gli edifici eventualmente esistenti, saranno consentite solo opere di restauro conservativo, e di manutenzione ordinaria; sono vietati gli ampliamenti e le sopraelevazioni di qualsiasi natura.

In caso di demolizione, il suolo risultante dovrà rimanere ineditato e sistemato a parco.

Aree destinate all'istruzione

Dette aree sono vincolate alla costruzione di edifici per l'istruzione.

Per quanto concerne l'indice di fabbricabilità il rapporto di copertura, le altezze dei fabbricati e le distanze valgono le norme della zona residenziale con indice di fabbricabilità 3,00 mc/mq.

Nel caso venisse redatto, prima della utilizzazione della area destinata all'attrezzatura scolastica, il piano di lottizzazione della unità fabbricabile in cui trovasi eventualmente l'area stessa, questa, con il rispetto della superficie prevista, potrà essere diversamente ubicata purché nell'ambito della stessa unità edificabile.

Il vincolo, comunque è da ritenersi valido fino all'approvazione finale del piano di lottizzazione.

Sono in ogni caso, fatte salve disposizioni legislative al riguardo.

La normativa sopra riportata relativamente alle zone C trova applicazione in tutto il territorio comunale ad eccezione della fascia costiera delimitata dal mar Tirreno, dalla S.S. n. 7 quater Domitiana, dal confine con il comune di Mondragone e dal fiume Garigliano.

Della predetta fascia costiera si riporta qui di seguito la normativa delle zone C :

Zone residenziale turistica C*1 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 2,70 mc/mq. e territoriale pari a 1,39 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato ineditati :

- indice fondiario max = 2,70 mc/mq.
- indice territoriale max = 1,39 mc/mq.

- $H_{max} = 19 \text{ mt.}$
- Numero piani $max = 5$
- rapporto di copertura $max = 4/10$

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale turistica C*2 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 2,50 mc/mq. e territoriale pari a 1,33 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati :

- indice fondiario $max = 2,50 \text{ mc/mq.}$
- indice territoriale $max = 1,33 \text{ mc/mq.}$
- $H_{max} = 15,00 \text{ mt.}$
- numero piani $max = 4$
- rapporto di copertura $max = 3,8/10$

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale turistica C*3 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 2,40 mc/mq. e territoriale pari a 1,30 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati :

- indice fondiario $max = 2,40 \text{ mc/mq.}$
- indice territoriale $max = 1,30 \text{ mc/mq.}$
- $H_{max} = 15,00 \text{ mt.}$
- numero piani $max = 4$
- rapporto di copertura $max = 3,7/10$

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale turistica C*4 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 2,00 mc/mq. e territoriale pari a 1,15 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati :

- indice fondiario $max = 2,00 \text{ mc/mq.}$
- indice territoriale $max = 1,15 \text{ mc/mq.}$
- $H_{max} = 11,00 \text{ mt.}$
- numero piani $max = 3$
- rapporto di copertura $max = 3,5/10$

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale turistica C*5 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 1,50 mc/mq. e territoriale pari a 0,94 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati :

- indice fondiario $max = 1,50 \text{ mc/mq.}$
- indice territoriale $max = 0,94 \text{ mc/mq.}$
- $H_{max} = 11,00 \text{ mt.}$
- numero piani $max = 3$
- rapporto di copertura $max = 3/10$

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale turistica C*6 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 1,25 mc/mq. e territoriale pari a 0,82 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati :

- indice fondiario max = 1,25 mc/mq.
- indice territoriale max = 0,82 mc/mq.
- H max = 7,50 mt.
- numero piani max = 2
- rapporto di copertura max = 2,7/10

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale turistica C*7 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 1,00 mc/mq. e territoriale pari a 0,68 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati :

- indice fondiario max = 1,00 mc/mq.
- indice territoriale max = 0,68 mc/mq.
- H max = 7,50 mt.
- numero piani max = 2
- rapporto di copertura max = 2,5/10

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale turistica C*8 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,70 mc/mq. e territoriale pari a 0,51 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati :

- indice fondiario max = 0,70 mc/mq.
- indice territoriale max = 0,51 mc/mq.
- H max = 4,50 mt.
- numero piani max = 1
- rapporto di copertura max = 1,8/10

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale turistica C*9 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,50 mc/mq. e territoriale pari a 0,38 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati :

- indice fondiario max = 0,50 mc/mq.
- indice territoriale max = 0,38 mc/mq.
- H max = 4,50 mt.
- numero piani max = 1
- rapporto di copertura max = 1,4/10
- lotto minimo = 800 mq.

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale turistica C*10 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,30 mc/mq. e territoriale pari a 0,24 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inedificati :

- indice fondiario max = 0,30 mc/mq.
- indice territoriale max = 0,24 mc/mq.
- H max = 4,50 mt.
- numero piani max = 1
- rapporto di copertura max = 0,8/10
- lotto minimo = 1000 mq.

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale turistica C*11 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,25 mc/mq. e territoriale pari a 0,20 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inediti :

- indice fondiario max = 0,25 mc/mq.
- indice territoriale max = 0,20 mc/mq.
- H max = 4,50 mt.
- numero piani max = 1
- rapporto di copertura max = 0,7/10
- lotto minimo = mq. 1500

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona residenziale turistica C*12 con indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,10 mc/mq. e territoriale pari a 0,09 mc/mq.

Nuove costruzioni su suoli allo stato inediti :

- indice fondiario max = 0,10 mc/mq.
- indice territoriale max = 0,09 mc/mq.
- H max = 4,50 mt.
- numero piani max = 1
- rapporto di copertura max = 0,3/10
- lotto minimo = mq. 3000

Demolizioni ammesse; ricostruzioni consentite nel rispetto dei predetti limiti di densità e di altezza.

Zona destinata alle attrezzature balneari

In questa zona è consentito la costruzione di attrezzature a carattere temporaneo destinate esclusivamente alla attività balneare, quali stabilimenti, cabine, chioschi per la vendita di bibite, giornali, piccoli ristoranti, servizi igienici, con esclusione della residenza.

Fascia attrezzata

E' destinata ad accogliere zone alberate sistemate a parco sistemazioni a prato e giardini, attrezzature sportive, edifici di servizio, connessi con l'attività balneare (pronto soccorso, posti di ristoro, sale per lo svago, giochi al coperto, poste e telefoni, uffici turistici, posti di polizia, piccoli centri commerciali) nonché alberghi, ostelli per la gioventù, camping con esclusione delle case per ferie.

Non dovrà essere superato l'indice di fabbricabilità fondiario di 0,5 mc/mq. con altezza massima di m. 4,50 e rapporto di copertura non superiore a 1,4/10.

Le zone attualmente agricole con destinazione di fascia attrezzata conservano a tutti gli effetti i caratteri della zona agricola fino alla realizzazione della fascia attrezzata.

Per gli edifici eventualmente esistenti, saranno consentite solo opere di restauro conservativo e di manutenzione ordinaria; sono vietati gli ampliamenti e le sopraelevazioni di qualsiasi natura.

In caso di demolizione, lo sfruttamento eventuale del suolo risultante, dovrà seguire la normativa esposta.

Zona portuale turistica

In questa zona è consentita la costruzione di attrezzature portuali, condomini, negozi ed alberghi. L'indice di fabbricabilità fondiario non dovrà essere superiore ai 1,5 mc/mq.

L'altezza non dovrà superare i m. 11,00 ed il numero dei piani non dovrà essere superiore a tre, ivi compreso il piano terra o piano rialzato.

Il rapporto di copertura non dovrà superare i 3/10.

Normativa transitoria

Per tutte le zone od aree aventi nel programma di fabbricazione destinazione d'uso a parcheggio pubblico od a verde con attrezzature collettive, rimane stabilito come normativa transitoria, la edificabilità a scopo residenziale con un indice di fabbricabilità pari a 0,10 mc/mq. e ciò fino alla espropriazione delle aree stesse per l'utilizzazione prevista dal programma di fabbricazione.

Zone di rispetto

In tali zone sono vietate le costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti di qualsiasi natura. Le distanze da osservare dal ciglio stradale, fuori dagli insediamenti previsti dal programma di fabbricazione sono quelle stabilite dal D.M. 1 aprile 1968 e cioè :

— S.S. n. 7 (Appia)	m. 40,00
— S.S. n. 7 quater (Domitiana)	m. 40,00
— S.S. n. 430	m. 40,00
— Strade provinciali, e comunali e consorziali	m. 20,00

La distanza da osservarsi nella edificazione dal perimetro dell'area destinata ai cimiteri : m. 200.

La distanza da osservarsi nella edificazione dalla ferrovia è di 15 m. dall'asse del binario più vicino.

La distanza da osservarsi dalla centrale termonucleare, dagli elettrodotti, dal metanodotto e dagli acquedotti sono quelle previste dalle leggi vigenti.

DISTANZE

Zona A : Per le operazioni di risanamento e per le ristrutturazioni le distanze non devono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti.

Zona B : nelle ricostruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni le distanze dai confini devono essere nulle ovvero inferiori a m. 5,00; le distanze dai fabbricati circostanti devono essere non inferiori a m. 10,00.

Qualora i fabbricati circostanti preesistenti distano dai confini meno di 5,00 m., le nuove fabbriche dovranno arretrarsi ulteriormente fino a raggiungere la distanza di m. 10,00 dagli stessi.

Zona C :

Distanza dai confini : nulla ovvero non inferiore a m. 5,00 per le zone C1 - C10 - C*1 - C*9; nulla ovvero non inferiore a m. 7,00 per la zona C11,

C14, C*10; nulla ovvero non inferiore a m. 8,00 per le zone C12 e C*11; nulla ovvero non inferiore a m. 10,00 per zone C13 e C*12.

Distanze tra gli edifici : per gli edifici la cui edificazione non è prevista a parete cieca sul confine, le distanze dagli edifici circostanti, anche se già esistenti, sono in relazione agli indici di fabbricabilità, al minimo le seguenti :

Zone C1 - C10 - C*1 - C*9 : m. 10,00;

Zone C11 - C14 - C*10 : m. 14,00;

Zone C12 - C*11 : m. 16,00;

Zone C13 - C*12 : m. 20,00.

Tutte le predette distanze vanno misurate a partire dai piani di facciata del fabbricato lungo tutte le direzioni possibili.

Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della sola viabilità a fondo cieco) debbono corrispondere, in tutte le zone residenziali escluse le zone A e B, alla larghezza della sede stradale maggiorata di :

— m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;

— m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;

— m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultano inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze superiori (ma non oltre il 20%) a quelle indicate nel precedente comma (relativo alle distanze dei fabbricati fra i quali siano interposte strade) nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Per quanto concerne le altezze massime consentite sopra indicate per le varie zone rimane comunque valido quanto disposto dall'articolo 26 del regolamento edilizio.

La quantità minima di spazio da riservare negli insediamenti residenziali per ogni abitante insediato o da insediare, cui corrispondono 80 m.c.v.p.p. di costruzione, eventualmente maggiorati di non più di 20 mc. v.p.p. per le destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza, in conformità a quanto disposto dagli articoli 3 e 4 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, risultano pari a mq. 18 per tutto il territorio comunale ad eccezione della parte di territorio compresa tra la s.s. n. 7 quater (Domitiana) ed il Mar Tirreno, in cui tale quantità è maggiorata a mq. 24,00, così come nella località Campopiano.

I mq. 18/abitante risultano così ripartiti:

- a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione; asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;
- b) mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T.) protezione civile ecc.... ed altre;
- c) mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle

comma modificato con
Deliberazione Consiglio
Comunale n.39/2017

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 seduta del 27/10/2017

OGGETTO: APPROVAZIONE MODIFICA AL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO APPROVATO DAI PRESIDENTI DELLA GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA IN DATA 12/04/1972 CON DECRETO10 bis

L'art. 25 del vigente REC § "zone di rispetto"

Zone di rispetto

In tali zone sono vietate le costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti di qualsiasi natura. Le distanze da osservare dal ciglio stradale, fuori dagli insediamenti previsti dal programma di fabbricazione sono quelle stabilite dal D.M. 1 aprile 1968 e cioè :

— S.S. n. 7 (Appia)	m. 40,00
— S.S. n. 7 quater (Domitiana)	m. 40,00
— S.S. n. 430	m. 40,00
— Strade provinciali. e comunali e consorziali	m. 20,00

Con approvazione della delibera n. 39 del 27/10/2017, viene così modificato:

Zone di rispetto:

In tali zone sono vietate le costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti di qualsiasi natura. Le distanze da osservare dal ciglio stradale, fuori dagli insediamenti previsti dal programma di fabbricazione sono quelli stabilite dal Regolamento di Esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della strada - DPR 16 dicembre 1992 n.495, art. 26 commi 1-2-3 - e cioè:

1. *La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.*

2. *Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:*

- a) 60 m per le strade di tipo A;*
- b) 40 m per le strade di tipo B;*
- c) 30 m per le strade di tipo C;*
- d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del codice;*
- e) 10 m per le strade vicinali di tipo F.*

3. *Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:*

- a) 30 m per le strade di tipo A;*
- b) 20 m per le strade di tipo B;*
- c) 10 m per le strade di tipo C.*

fascie verdi lungo le strade;

d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'articolo 18 della legge n. 765); tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Nella parte di territorio compresa tra la S. S. n. 7 quater (Domitiana) ed il Mar Tirreno, nonché in località Campopiano, la quantità minima di spazio da riservare negli insediamenti residenziali per ogni abitante insediato o da insediare, risulta pari a mq. 24,00 così ripartita:

a) mq. 1,00 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;

b) mq. 3,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, e sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T.) protezione civile ecc. . . ed altre;

c) mq. 16,50 di aree per spazi pubblici attrezzati, per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzati per tali impianti con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;

d) mq. 3,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici o parcheggio previste dall'articolo 18 della legge n. 765), tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Le aree che verranno destinate agli spazi pubblici di cui sopra nell'ambito delle zone A e B, potranno essere ridotte, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte; alla metà.

Per quanto riguarda le aree da destinare agli spazi pubblici negli insediamenti produttivi su rimanda a quanto stabilito nell'articolo n. 18 del regolamento edilizio.

Per la zona agricola la quantità minima prescritta è di 4,00 mc./ab. per l'istruzione e 2,00 mq/ab. per le attrezzature di interesse comune.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

Capitolo I

CARATTERISTICHE EDILIZIE DEGLI EDIFICI

Art. 26

Altezza dei fabbricati - Norme per la misurazione

Le altezze dei fabbricati per ogni singola zona territoriale omogenea sono stabilite all'art. 25 in relazione alle caratteristiche della zona medesima. In tutte le zone « B » l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti; inoltre i fabbricati prospettanti su strade e spazi aperti al traffico veicolare non potranno superare l'altezza massima corrispondente ad 1,5 volte la larghezza della sede stradale, fermi restando i limiti stabiliti per ciascuna zona dallo art. 25 e salvo quanto consentito più innanzi del presente articolo. Altezze superiori a quelle predette possono essere consentite per edifici che for-

mino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche. L'altezza dei fabbricati si misura sul prospetto partendo dal livello del marciapiede, o, in mancanza, dal piano stradale fino alla linea di gronda se il fabbricato è coperto a tetto, od al piano di calpestio del solaio di copertura, se quest'ultimo è piano. Per i fabbricati prospettanti su nuove strade previste dallo strumento urbanistico o da piani di lottizzazione approvati, l'altezza dei fabbricati va computata a partire dalla quota media stabilita per il tratto di strada fronteggiante il fabbricato progettato. Gli eventuali volumi tecnici esistenti al di sopra del piano di calpestio della copertura (quali torrioni scale, ascensori, ecc.) non vengono computati, ai fini della determinazione dell'altezza del fabbricato, purché non superino, come superficie coperta, il 10% dell'area delle coperture, non abbiano altezza superiore a m. 3,00 e la loro sommità non oltrepassi la linea di congiunzione tra il bordo del solaio di copertura ed il limite opposto al fabbricato, della strada o spazio pubblico antistante il fabbricato stesso.

Il Sindaco, su parere favorevole della Commissione edilizia, potrà concedere, per edifici di qualunque natura, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone A e B, altezze superiori a quelle previste dall'art. 25 purché siano tassativamente rispettati l'indice di fabbricabilità, la percentuale massima di superficie coperta rispetto all'area edificabile disponibile, le distanze minime, ed il rapporto altezza fabbricato/larghezza stradale previsti, per la zona interessata; dallo stesso art. 25 e dal secondo comma del presente articolo; in tali casi però non è ammessa la costruzione sulla linea di confine, salvo che lungo quella eventualmente delimitante un suolo pubblico.

La possibilità di usufruire della predetta ultima norma è comunque subordinata ad eventuali norme limitatrici della Soprintendenza ai Monumenti. Il godimento di quanto sopra concesso vincola inoltre i proprietari ed i loro successori alla tassativa inedificabilità dell'area del lotto non coperta dalla costruzione; pertanto il Sindaco dovrà richiedere, in sede di concessione della licenza di costruzione, apposita nota di iscrizione ipotecaria a favore del Comune.

Art. 27

Altezze dei fabbricati in angolo di strade

Quando un fabbricato d'angolo, ricadente nelle zone B, prospetta su due vie di larghezza diversa, la sua altezza sarà determinata, sulla base di quanto prescritto dal precedente art. 26, in ragione della larghezza della via più stretta per tutta la parte prospettante verso questa, salvo eventuali arretramenti da effettuarsi sin dal piano terra con le modalità previste dal successivo art. 28.

Art. 28

Costruzioni arretrate dal filo stradale

Al proprietario che intendesse costruire in arretrato rispetto alla linea stradale in maniera da elevare il fabbricato alla altezza massima consentita dagli art. 25 e 26 assumendo come larghezza stradale quella preesistente più l'arretramento, fermi restando i limiti fissati per il volume totale edificabile, il Sindaco, su parere favorevole della Commissione edilizia, potrà concedere l'autorizzazione richiesta. L'arretramento però dovrà interessare l'intero fronte del fabbricato e tutti i piani dello stesso ovvero solamente l'ultimo piano per l'intera lunghezza.

L'area risultante dall'arretramento al pianoterra o sarà ceduta a titolo gratuito al Comune debitamente pavimentata secondo le disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, o sarà sistemata con decorosa recinzione in cui progetto dovrà essere preventivamente approvato dalla Commissione edilizia.

Art. 29

Cortili

Cortile è da intendersi uno spazio intero ai corpi di fabbrica di uno stesso edificio o di due più edifici contigui anche se di aliena proprietà: le norme che seguono pertanto non si applicano agli spazi esterni all'edificio che rimangono inediticati per il rispetto delle distanze dai confini o dai fabbricati vicini, a meno che per questi, per la loro disposizione planimetrica, non si configuri lo spazio interno a corpi di fabbrica e quindi il cortile. E' comunque fatta salva la norma di carattere generale, estesa pertanto a tutti i fronti del fabbricato, che lo spazio interposto fra i corpi di fabbrica o fra i muri di uno stesso corpo, deve essere aperto almeno da un lato, avere ampiezza non inferiore a m. 4,00 e profondità non superiore ad una volta e mezza la larghezza effettiva al netto degli sporti.

Il cortile, oltre che aperto da un lato e con dimensioni nel rapporto massimo 1 : 1,5, non dovrà avere in alcun punto misura inferiore a m. 8,00 e la superficie delle pareti dell'edificio su di esso prospettanti non dovrà essere superiore a cinque volte la superficie del piano del cortile.

Si intenderà per piano del cortile quello del pavimento del più basso locale di abitazione illuminato dal cortile stesso, escludendo, cioè quei sottostanti locali nei quali, a giudizio della Commissione edilizia la struttura costruttiva e la disposizione planimetrica siano tali da fare escludere in via assoluta da permanenza di persone.

La superficie dei cortili deve essere calcolata al netto da ogni sporgenza sopra di essi, salvo l'eventuale cornicione che però non deve sporgere più di cm. 25 dal piano delle facciate ed i terrazzini pensili scoperti, circondati da semplice ringhiera ed aventi uno sviluppo lineare non superiore, per ciascun piano, alla metà del perimetro e con una sporgenza non superiore a m. 0,50.

Quando un cortile confini per un tratto del suo perimetro con spazi di aliena proprietà, edificabili, sebbene ben ancora edificati, si considererà il cortile stesso, agli effetti delle misure obbligatorie stabilite del presente articolo, chiuso lungo quel tratto del perimetro da un muro di facciata dell'altezza massima consentita dalla normativa di zona, sempre che,

però, possa prevedersi, in rapporto alle distanze tra i fabbricati, la eventuale possibilità di aliena costruzione su confine lungo il predetto tratto di perimetro; se le distanze non consentono la previsione di detta possibilità, il cortile può considerarsi aperto lungo il detto tratto di perimetro, ma in tal caso il fronte della costruzione ad esso antistante non dovrà distare dal confine meno di m. 7,50, nè il tratto di perimetro che costituisce il lato aperto dal cortile essere inferiore a m. 15,00.

La predetta disposizione può non essere applicata ogni qualvolta esista tra i proprietari dei suoli confinanti apposita convenzione che regoli le ampiezze dei cortili e le altezze dei fabbricati di pertinenza di ciascuno, sempre però in perfetta osservanza del presente regolamento: la convenzione stessa dovrà in tal caso essere esibita in copia legale e trascritta a favore del Comune e la separazione dei cortili, comunque realizzata, non dovrà superare l'altezza di m. 2,50.

Le facciate verso il cortile che fossero costruite in arretramento potranno, indipendentemente dall'altezza alla quale l'arretramento cominci, usufruire, nei limiti massimi di cui all'art. 25 e 26, di una maggiore elevazione, purché la sommità loro non oltrepassi la linea di congiunzione della sommità regolamentare col piede della parete opposta.

A parziale deroga delle condizioni sopra esposte, potrà, per i soli cortili di notevole ampiezza, e cioè di almeno m. 15 in ogni senso, e per le sole zone residenziali nei quali l'indice di fabbricabilità è uguale o maggiore di 3mc/mq. essere consentita l'intera chiusura purché venga rispettato il rapporto di 1/5 tra l'area del cortile e quella delle facciate su di esso prospettanti.

Di volta in volta il Sindaco, su parere favorevole della Commissione edilizia e dell'Ufficiale Sanitario e previo nulla osta dei Vigili del Fuoco, potrà autorizzare, fermo il rispetto dei limiti di densità fondiaria e di superficie coperta, la copertura dei cortili, chiusi o pareti che siano, e la destinazione prevista per locali così ricavati.

Art. 30

Parcheggi - Autorimesse

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi coperti o scoperti, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione. Detti spazi possono essere riservati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente; possono anche essere previsti in aree che non formino parte del lotto, purché siano ad esso confinanti e siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

Le costruzioni destinate a parcheggio coperto, sia comprese nell'edificio principale sia esterne a questo, potranno essere escluse dal calcolo della superficie coperta e del volume edificabile in base all'indice previsto per la zona interessata dall'art. 25, purché l'altezza delle stesse non superi i m. 4,00; in caso contrario verrà computato il volume eccedente tale misura.

Se il parcheggio è ricavato nella stessa costruzione la sua idoneità deve essere attestata da specifico nullaosta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

In ogni caso gli spazi destinati a parcheggio dovranno essere in diretta comunicazione con le strade ed avere, a queste, facile accesso.

La cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggio è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazioni, uffici o negozi, con esclusione degli scantinati, dei servizi condominiali e dei volumi tecnici.

Nella dizione « nuove costruzioni » non sono comprese le modifiche le ristrutturazioni e gli ampliamenti a sviluppo orizzontale di fabbricati esistenti: sono invece comprese le sopraelevazioni se queste non interessano fabbricati completati ed abitati da almeno cinque anni.

Le costruzioni per autori esse pubbliche potranno essere consentite solo qualora non diano intralcio al traffico dello spazio pubblico dal quale ed esse si accede. In ogni caso qualora la strada antistante abbia larghezza inferiore a m. 10,00 l'autorimessa, salvo il rispetto delle altre norme vigenti in materia, dovrà avere gli accessi arretrati di m. 2,00 dal filo stradale, per un fronte di almeno 6,00 m.: questa norma si applica anche agli accessi ai parcheggi di cui sopra.

Art. 31

Spazi privati a confine di suoli pubblici

Gli spazi di privata proprietà confinanti con pubbliche strade dovranno essere limitati verso le strade stesse da cancellate di buon disegno sorgenti sopra zoccolo di muratura solida di altezza non inferiore a m. 0,40, salvo particolari prescrizioni dettate, caso per caso per ragioni di estetica. Potranno tali chiusure essere munite di vani di uscita con cancello.

Tali spazi dovranno essere pavimentati o sistemati a giardino e dovranno essere regolarmente illuminati, forniti di fognoli per le acque e mantenuti a spese e cura dei proprietari.

La divisione in parti, secondo i confini, qualora fosse desiderata dai proprietari, potrà farsi mediante cancellate su zoccolo di muratura come precedentemente detto.

Art. 32

Vestiboli e scale - Ascensori

Androni, vestiboli, scalinate, dovranno essere bene illuminati ed areati direttamente dall'esterno, pavimentati con materiali solidi ed impermeabili, ed avere pareti di facile pulitura.

La pendenza della scalinata non dovrà mai essere superiore a 18/20: le scale in curva, inoltre dovranno avere gli scalini larghi sempre almeno m. 0,15 nella parte più stretta. La larghezza delle rampe, variabile col tipo del fabbricato, non sarà mai inferiore a m. 1,00.

Tali norme non si applicano alle eventuali comunicazioni interne tra due piani.

Per i fabbricati aventi più di 5 piani compreso il terrane meno 3 per-

sone. Tale impianto non importerà ai fini fiscali cambiamento di categoria del fabbricato, salvo che a ciò concorrano altri fattori.

Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a un ml. per ogni 300 mq. di superficie lora servita, con un minimo di 100 cm. per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedono dimensioni maggiori.

Capitolo II

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 33

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. 1

Nelle nuove costruzioni e nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo. 2

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere a meno che il progetto non provveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico. 3

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica. 4

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decorso e all'estetica dell'ambiente. 5

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni. 6

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. 7

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di leggi vigenti. 8

Art. 34

Aggetti e sporgenze

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,20 del piano del marciapiede e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita

per i balconi:

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiedi, ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.

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

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 e del distacco, con un massimo di m. 1,50.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), e con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e prospettanti 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 più vicino di almeno m. 5,00. 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 limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

Art. 35

Zoccolature

Gli edifici nelle parti fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, dovranno essere muniti di uno zoccolo in pietra od altro materiale duro, di alta resistenza all'usura e di facile lavaggio, per una altezza non inferiore a m. 1,20.

Art. 36

Arredo Urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture fotografiche, 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 l'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 e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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

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

In caso di riparazione e 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 a deseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

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

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civili e delle targhe o 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 loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata. La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai comuni precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. 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 nuoccia 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 mostre, 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, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi

prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Capitolo III

NORME IGIENICHE

Art. 37

Spazi interni agli edifici

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Art. 38

Uso dei distacchi tra fabbricati

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

Art. 39

Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta la 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 sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti 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, e costruiti in loco.

Le condutture di scarico delle latrine dovranno avere una posizione per quanto possibile prossima alla verticale ed in nessun caso discostarsi dalla posizione oltre i 60°. Le congiunzioni delle varie diramazioni non potranno essere ad angolo detto, ma raccordato in curve. In connessione con le nuove condutture si dovrà sempre costruire un tubo di areazione di diametro non inferiore a m. 0,06 comunicante con l'esterno al di sopra dei tetti ed a distanza da determinarsi caso per caso dall'Ufficio d'Igiene, sia in senso verticale che in quello orizzontale dai vani di areazione dei fabbricati vicini. Tale tubo di areazione, solo per le condutture prevalentemente verticali, può essere costituito dal semplice prolunga-

mento in alto di esso.

Art. 40

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

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita 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 murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza. Gli impianti di riscaldamento devono ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti e per essi è obbligatorio, ai fini del rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità dell'edificio, il nulla osta dei vigili del fuoco.

Art. 41

Piani interrati e seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente o parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini e autorimesse, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 42

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 3,00.

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

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura e a, deposito motocicli e carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2,30 perché non prospettino su strade o spazi pubblici.

comma modificato con
Deliberazione Consiglio
Comunale n.36/E.I./2007

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 29 NOVEMBRE 2007 N. 36/E.I.

OGGETTO: REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE: MODIFICA ART. 42 – COMMA 2 - “PIANI TERRENI”;

MODIFICA ART.42 – COMMA 2 – PIANI TERRENI

“... premesso che l’attuale normativa in materia delle attività commerciali nulla osta l’esercitarsi delle stesse in locali di altezza pari a metri 3, per l’art.42 piani terreni del vigente regolamento edilizio comunale fissa l’altezza minima dei locali commerciali a metri 3,50 ...” l’art.42 – comma 2 del REC vigente viene modificato come segue: “i piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunioni di uso pubblico devono avere altezza utile netta non inferiore a metri 3, fatte salve le deroghe a suddetto limite previsto dalla vigente normativa in materia di igiene dei luoghi di lavoro ivi compresa la specifica regolamentazione locale.

Passiamo al secondo punto all’ordine del giorno: regolamento edilizio comunale: **Modifica art. 42- comma 2- “Piani Terreni”**. Premesso che l’attuale normativa in materia delle attività commerciali non osta l’esercitarsi delle stesse in locali di altezze pari a metri 3. per l’art.42 piani terreni del vigente regolamento edilizio comunale fissa l’altezza minima dei locali commerciali a metri 3,50. Visto il regolamento edilizio comunale vigente approvato con decreto del presidente della giunta regionale in data 12 aprile 1972, la legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004, il PDR n. 303 del 19 marzo 1956, il decreto legislativo n. 626 del 19 settembre del 94, considerato l’esigenza di favorire l’economia del territorio comunale rendendo accessibile un maggior numero di locali alle attività commerciali, la competenza di servizi che ha visto concordi l’autorità sanitaria, lo sportello delle attività produttive, il settore assetto del territorio di questo Ente sull’esigenza espressa dalla presente proposta, propone di richiamare le premesse come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e di riscrivere l’art.42 - comma 2 del rec vigente come di seguito si scrive i “Piani Terreni” adibite ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunioni di uso pubblico devono avere altezza utile netta non inferiore a metri 3, fatte salve le deroghe a suddetto limite previsto dalla vigente normativa in materia di igiene dei luoghi di lavoro ivi compresa la specifica regolamentazione locale. Se ci sono interventi? Passiamo alla votazione. Favorevoli ? unanimità. Votiamo per la immediata esecutività. Favorevoli? Unanimità. Premetto che comunque saranno pubblicate in assenza dello sbobinamento che sarà poi allegato successivamente all’atto.

Art. 43

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m. 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,30 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria e con materiali coincidenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità e agibilità è perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

Art. 44

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. 1,00. 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. 2,80. Saranno consentiti ambienti senza finestre solo quando abbiano superfici inferiori a mq. 8 ed almeno una delle dimensioni sia inferiore a m. 2,50 ed il locale stesso sia destinato per costruzione a servire da ingresso, da passaggio o, tutt'al più da rispostiglio (non più di uno per quattro ambienti) con esplicita proibizione di adibirlo ad uso di cucina o latrina.

Per le cucine valgono le stesse norme dettate per i locali abitabili, salvo la cubatura che dovrà essere non inferiore a mq. 18.

Le pareti dovranno essere protette per m. 1,50 di materiale impermeabile di facile lavatura.

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 la areazione artificiale dei medesimi.

Tutti gli ambienti dovranno essere pavimentati con materiali resistenti non assorbenti e non polverosi. Le pareti interne ed il soffitto di tutti i locali di un edificio dovranno essere a superfici unite e continue e di facile pulizia. Esse potranno essere rivestite di carta o di altro tegumento purché questo sia reso aderente alla parete in maniera stabile e continua.

Per i locali che alla stregua del presente Regolamento si dovessero ritenere inabitabili, saranno, in sede di licenza edilizia, prescritta volta per volta le modifiche atte a garantire in modo assoluto l'osservanza di principi di estetica e di igiene.

Art. 45

Locali igienici

Ogni singolo alloggio dovrà avere una propria latrina. Questa deve essere costruita tutta in muratura, con pavimenti e pareti (fino a m. 1,50) di materia impermeabile a superficie liscia e lavabile; gli spigoli saranno arrotondati. Le pareti divisorie con altri locali devono avere uno spessore di almeno 15 cm. e devono essere costruite in muratura. Le latrine non dovranno comunicare direttamente con cucina o stanze di abitazione, negozi, ecc. ma dovranno esser separate da corridoi o da anti latrine e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno con un'apertura di almeno mq. 0,50, ed avere una superficie non inferiore a mq. 1,50. Solo per le latrine dei negozi situati al piano terra dei fabbricati potrà essere consentita una illuminazione artificiale ed una ventilazione mediante apposite canne in collegamento con l'esterno con sbocco a quota non inferiore a m. 2,80 da eventuali piani di calpestie. In tal caso ogni latrina dovrà avere una propria canna di sezione adeguata per consentire una ventilazione naturale, ovvero essere dotata di un impianto di ventilazione forzata a funzionamento continuo.

Art. 46

Fabbricati in zona rurale.

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10,00. La dichiarazione di abitabilità e di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

Art. 47

Ricoveri per animali

Le stalle, gli ovili ed i porcili saranno ubicati esclusivamente nelle zone agricole, possibilmente a distanza dalle case di abitazione. Quando siano nello stesso corpo del fabbricato, non dovranno avere comunicazione diretta coi locali di abitazione e non verranno utilizzati permanentemente i locali situati al di sopra di essi se il solaio non è impermeabile.

I ricoveri saranno intonacati in cemento fino a m. 2,00 di altezza e per il rimanente a calce; il soffitto sarà impermeabilizzato; dovranno inoltre avere le apposite canne di ventilazione ed un corridoio di servizio. Il pavimento sarà costruito con adatti materiali impermeabili e munito di opportuni scoli a chiusura idraulica.

Le rastrelliere, le mangiatoie e gli abbeveratoi non potranno essere di legno, ma di materiale facilmente lavabile.

Le nuove costruzioni non potranno avere aperture nelle stesse facciate ove si aprono le finestre delle abitazioni a distanza inferiore a tre

metri in linea orizzontale.

I ricoveri di nuova costruzione devono avere una cubatura di mc 30 almeno per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 15 per ogni capo piccolo, con altezza minima di m. 3,50 e dovranno essere situate in modo da distare almeno 10 metri da ogni pozzo o sorgente d'acqua potabile e da locali di vendita o deposito di sostanze alimentari e bevande.

Art. 48

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni all'abitazioni, e la detazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico areato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Capitolo IV

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 49

Manutenzioni delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ad ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 50

Depositi su aree scoperte

I depositi su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione comunale. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

Capitolo V

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 51

Stabilità di sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme o prescri-

zioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 52

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 mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione e 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 destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di spropriazione, cessione o acquisizione.

Capitolo VI

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 53

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del sindaco, il quale può accordarla, 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, (1) potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente articolo 34.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture con sottosuolo, costruire o restaurare fogne e per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena

facoltà di rivalersi dalle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però rispettare le norme dettate al Titolo I, Capitolo 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. 54

Rinvenimenti e scoperte

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

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

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

Art. 55

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. 7/c.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

Capitolo VII

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 56

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 od, eventualmente, della amministrazione pubblica interessata ai lavori:

- 2) nome e cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) gli estremi dell'autorizzazione comunale.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicate 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'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

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

- a) si tratti di lavoro 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, ripulire i tetti;
- d) ostino regione 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 sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 57

Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli stessi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 58

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 vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

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

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

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

Art. 59

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, mezzi e provvedimenti ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano prevenire 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. 60

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 e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti, puntellature.

In caso di inadempienza il sindaco potrà ordinare la esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salvo le sanzioni dalle norme vigenti.

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 61

Sanzioni

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

Se la violazione si riferisca ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione dal sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo e rimuovendo gli oggetti ed i materiali, nonché il provvedere all'immediato ripristino delle statue quo stante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

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

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

Art. 62

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 territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e reattingenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, 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 o trasformazione degli edifici o delle parti in questione.

Art. 63

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.

Non sarà concessa alcuna proroga alle licenze edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, che non abbiano avuto esecuzione durante il periodo della loro validità; a meno che dette licenze non rispondano alle norme del Regolamento medesimo.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti.

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

Art. 64

Entrata in vigore del regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

I N D I C E

TITOLO I	Disposizioni generali	pag. 1
CAPITOLO I	Norme preliminari	»
Art. 1	- Contenuto e limiti del regolamento edilizio	»
Art. 2	- Richiamo a disposizioni generali di legge	»
CAPITOLO II	Commissione edilizia	»
Art. 3	- Attribuzioni della Commissione edilizia	»
Art. 4	- Composizione della Commissione Edilizia	» 2
Art. 5	- Funzionamento della Commissione edilizia	»
Art. 6	- Indennità	» 3
CAPITOLO III	Licenza di costruzione	»
Art. 7	- Opere soggette a licenza di costruzione	»
Art. 8	- Lavori eseguiti senza licenza	» 4
Art. 9	- Lavori eseguibili d'urgenza	»
Art. 10	- Domande di licenza	»
Art. 11	- Documentazione a corredo delle domande. Progetto e allegati	» 5
Art. 12	- Istruttoria preliminare dei progetti	» 7
Art. 13	- Licenza di costruzione	»
Art. 14	- Titolarità e variazioni della licenza di costruzione	» 9
Art. 15	- Durata, decadenza, rinnovo e revoca della li- cenza di costruzione	» 10
Art. 16	- Deroghe	»
Art. 17	- Responsabilità	» 11
CAPITOLO IV	Lottizzazioni - Apertura di nuove strade	»
Art. 18	- Lottizzazioni di aree	»
Art. 19	- Lottizzazioni facoltative ed obbligatorie	» 15
Art. 20	- Apertura di nuove strade	» 16
CAPITOLO V	Esecuzione e controllo delle opere	»
Art. 21	- Inizio dei lavori	» 17
Art. 22	- Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	»
Art. 23	- Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abi- tabilità e di agibilità	» 18
TITOLO II	Disciplina urbanistica	» 19
CAP. UNICO	Zonizzazione del territorio Comunale	»
Art. 24	- Definizione degli indici e dei parametri	»
Art. 25	- Zonizzazione del territorio comunale - Norma- tive delle zone	» 20
TITOLO III	Disciplina della fabbricazione	» 32
CAPITOLO I	Caratteristiche edilizie degli edifici	»
Art. 26	- Altezza dei fabbricati - Norma per la misurazione	»
Art. 27	- Altezze dei fabbricati in angolo di strade	» 33
Art. 28	- Costruzioni arretrate dal filo stradale	»

Art. 29	- Cortili	» 34
Art. 30	- Parcheggi - Autorimesse	» 35
Art. 31	- Spazi privati a confini di suoli pubblici	» 36
Art. 32	- Vestiboli e scale - Ascensori	»
CAPITOLO II	Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano	» 37
Art. 33	- Aspetto e manutenzione degli edifici	»
Art. 34	- Aggetti e sporgenze	»
Art. 35	- Zoccolature	» 38
Art. 36	- Arredo urbano	»
CAPITOLO III	Norme igieniche	» 40
Art. 37	- Spazi interni agli edifici	»
Art. 38	- Uso dei distacchi tra fabbricati	»
Art. 39	- Convogliamento acque luride	»
Art. 40	- Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	» 41
Art. 41	- Piani interrati e seminterrati	»
Art. 42	- Piani terreni	»
Art. 43	- Piani sottotetto	» 42
Art. 44	- Norme comuni a tutti i piani abitabili	»
Art. 45	- Locali igienici	»
Art. 46	- Fabbricati in zona rurale	» 43
Art. 47	- Ricoveri per animali	»
Art. 48	- Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	» 44
CAPITOLO IV	Norme relative alle aree scoperte	»
Art. 49	- Manutenzione delle aree	»
Art. 50	- Depositi su aree scoperte	»
CAPITOLO V	Norme di buona costruzione	»
Arti 51	- Stabilità di sicurezza delle nuove costruzioni	»
Art. 52	- Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	» 45
CAPITOLO VI	Uso di suolo, spazio e servizi pubblici	»
Art. 53	- Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	»
Art. 54	- Rinvenimenti e scoperte	»
Art. 55	-	» 46
CAPITOLO VII	Garanzia della pubblica incolumità	»
Art. 56	- Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	»
Art. 57	- Ponti e scale di servizio	» 47
Art. 58	- Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	»
Art. 59	- Responsabilità degli esecutori di opere	» 48
Art. 60	- Rimozione delle recinzioni	»
TITOLO IV	Sanzioni e disposizioni transitorie	»
Art. 61	- Sanzioni	»
Art. 62	- Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	» 49
Art. 63	- Disposizioni transitorie	»
Art. 64	- Entrata in vigore del regolamento	» 50