

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I NORME PRELIMINARI

- Art.1 - Contenuto e limiti del regolamento
- Art.2 - Richiamo a disposizioni generali di legge

CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA

- Art. 3 - Composizione della Commissione Edilizia
- Art. 4 - Attribuzione della Commissione Edilizia
- Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizi

CAPO III LICENZA DI COSTRUZIONE

- Art. 6 - Opere soggette a Licenza di costruzione
- Art. 7 - Lavori eseguibili senza licenza
- Art. 8 - Lavori eseguibili di urgenza
- Art..9 - Progettisti e costruttore
- Art. 10 - Domanda di licenza edilizia
- Art. 11 - Documentazione delle domande, progetti ed allegati
- Art. 12 - Istruttoria preliminare dei progetti
- Art. 13 - Licenza di costruzione
- Art. 14 - Validità ed efficacia della licenza di costruzione
- Art. 15 - Durata, decadenza, rinnovo della licenza di Cotruzione
- Art. 16 - Varianti Al progetto
- Art. 17 - Deroghe
- Art. 18 - Direttore dei lavori e costruttore
- Art. 19 - Responsabilità

CAPO IV AUTORIZZAZIONI

- Art.20 - Attività soggette ad autorizzazione
- Art. 21 - Lottizzazione

CAPO V ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art. 22 - Inizio dei lavori
- Art. 23 - Controllo sulla esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni
- Art. 24 - Ultimazione dei lavori – Dichiarazione di abitabilità e di agibilità.

TITOLO II - DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

CAPO I CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

- Art. 25 - Indici e parametri
- Art. 26 - Definizione degli indici e dei parametri

TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I ASPETTO DEI FABBRICATI – SPAZI INTERNI –ARREDO URBANO

- Art. 27 - Campionatura
- Art. 28 - Aspetto e manutenzione degli edifici
- Art. 29 - Aggetti e sporgenze
- Art. 30 - Cortili e chiostrine a confine di proprietà m
- Art. 31 - Arredo urbano: vetrine, insegne, iscrizioni , antenne
- Art. 32 - Parcheggi privati obbligatori.
- Art. 33 - Numeri civici

CAPO II NORME IGIENICHE

- Art. 34 - Spazi interni agli edifici
- Art. 35 - Uso dei distacchi tra fabbricati
- Art. 36 - Convoglimento delle acque luride
- Art. 37 - Scale
- Art. 38 - Forni, focolai , camini, condotti di calore e canne fumarie
- Art. 39 - Piano Interrato
- Art. 40 - Piano Seminterrato
- Art. 41 - Piani terreni
- Art. 42 - Piani Sottotetto e mansardati
- Art. 44 - Fabbricati in zona rurale
- Art. 45 - Servizi Igienici
- Art. 46 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti
- Art. 46.1 – Latrine e condutture visibili da spazi pubblici
- Art. 46.2 – Canali di gronde e tubi pluviali

CAPO III NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

- Art. 47 - Manutenzione delle aree
- Art. 48 - Depositi su aree scoperte

CAPO IV NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- Art. 49 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni
- Art. 50 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

CAPO V USO DI SUOLO , SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

- Art. 51 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo
- Art. 52 - Rinvenimenti o scoperte
- Art. 53 - Uso di scarichi e di acque pubbliche

CAPO VI GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

- Art. 54 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori
- Art. 55 - Ponti e scale di servizio
- Art. 56 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza, strade adiacenti ai cantieri
- Art. 57 - Responsabilità degli esecutori di opere
- Art. 58 - Rimozione delle recinzioni

TITOLO IV – SANSIONE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO I

- Art. 59 - Provvedimenti⁹ per le opere arbitrarie contravvenzioni
- Art. 60 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti
- Art. 61 - Disposizioni transitorie

TITOLO V - PRESCRIZIONI PER LE ZZZZONE DEL TERRITORIO

CAPO I

- Art. 62 - Divisione del territorio in zone
- Art. 63 - Prescrizioni per la zona “A”
- Art. 64 - Prescrizioni per la zona “B”
- Art. 65 - Prescrizioni per le zone di espansione
- Art. 66.1- Distacchi dai confini per le zone di espansione
- Art. 66.2 - Distanze fra fabbricati per le zone di espansione
- Art. 67 - Prescrizioni per le zone di espansione “B”
- Art. 68 - Prescrizioni per le zone di espansione “C1”
- Art. 69 - Prescrizioni per le zone di espansione di espansione “C2”
- Art. 70 - Zone verde agricolo speciale “E”
- Art. 71 - Zone per attività primarie “ Verde Agricolo “E2 ”

I - I - I

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Art.1 - Contenuto e limiti del regolamento

Scopo del presente regolamento è di disciplinare l'attività costruttiva edilizia e le altre attività ad essa connesse. Che il presente regolamento viene inoltre disciplinata l'attività urbanistica nell'intero territorio del Comune.

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 dei Regolamenti Edilizi ", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

I - II - I

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art.3 - Composizione della Commissione edilizia

La Commissione Edilizia è composta

- a) - Dal Sindaco o da un Assessore suo delegato che la presiede:
 - b)- Dal capo dell'Ufficio Tecnico Comunale ;
 - c)- Dall' Ufficiale Sanitario;
 - d)- Da due consiglieri comunali, uno della maggioranza ed uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale ;
 - e)- Da un Geometra residente nel Comune, designato dal Consiglio Comunale, fra una terna proposta dall'ordine professionale;
 - f)- Da due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia di cui uno obbligatoriamente ingegnere o architetto e l'altro ad es. avvocato o costruttore edile, designato dal Consigliere Comunale.
- Per gli affari di Speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.
- I Commissari di nomina consigliare durano in carica due anni .
- Il Commissario di nomina consigliare che cessi dall'ufficio prima della scadenza del biennio, viene sostituito sempre mediante nomina consilire ed il sostituito resta la carica fino al compimento del bienni per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.
- I Commissari di nomina consigliare decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a sei sedute consecutive ordinarie.
- La decadenza su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale che provvede per la sostituzione .

Art. 4

I - II - 2
Attribuzione della commissione edilizia

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco :

- a) - Sull'interpretazione del presente regolamento;
- b) - Su tutte le questioni

I - II - 1

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3 - Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta

- a) - Dal Sindaco o da un Assessore suo delegato che la presiede;
- b) - Dal capo dell'Ufficio Tecnico comunale ;
- c) - Dall'Ufficio Sanitario;
- d) - Da due Consiglieri comunali, uno della maggioranza ed uno della minoranza, designati da Consiglio Comunale;
- e) - Da un geometra residente nel Comune, designato del Consiglio Comunale, fra una terna proposta dall'ordine professionale;
- f) - Da due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia di cui uno obbligatoriamente ingegnere o architetto e l'altro ad es. avvocato o costruttore edile, designato dal consiglio Comunale. Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica due anni.

Il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del biennio, viene sostituito sempre mediante nomina consiliare ed il sostituito resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

I Commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a sei sedute consecutive ordinarie.

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

I - II - 2

Art. 4 - Attribuzione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

- a) - Sull'interpretazione del presente regolamento;
- b) - Su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- c) - Sui progetti delle opere soggette a licenza di costruzione;
- d) - Sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione;
- e) - In via preliminare sui progetti di massima relativi ad operedi particolare importanza;
- f) - Su eventuali direttive per la esecuzione dei lavori.

La Commissione esprime parere sulla legalità delle opere proposte.

Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese, su convocazione scritta del Sindaco, e straordinariamente ogni volta che il Sindaco lo ritiene opportuno.

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

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

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

Le adunanze non sono pubbliche.

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

Tutti i progetti, prima dell'esame da parte della Commissione Edilizia, dovranno essere previamente esaminati, con accurata istruttoria, dall'Ufficio Tecnico Comunale, per accedere alla rispondenza tra previsioni di progetto e prescrizioni e modalità di cui al presente regolamento.

I II 3

Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, di concerto con l'ufficiale Sanitario per il controllo delle norme Sanitarie per il controllo delle norme sanitarie ed igieniche, emetterà, previamente, parere scritto per ciascun progetto, tempestivamente designato dal Presidente della Commissione Edilizia.

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

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

Le funzioni del Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo delegato dal Segretario capo, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze.

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

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

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

I - III - 1

CAPO III

LICENZA DI COSTRUZIONE

Art. 6 – Opere soggette a licenza di costruzione

Le seguenti opere, sia pubbliche che private, sono soggette a licenze di costruzione:

a) - Costruzione ampliamento, sopraelevazione, riduzione, restauro, riadattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno dei fabbricati:

- c) – Costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di mura di cinta, cancellate, recinzioni;
- d) – Modifiche, restauri rifacimento parziale o totali di intonaci, coloritura, decorazioni, sui prospetti interni ed esterni degli edifici sia che essi si affacciano su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;
- e) - Collocamenti rimozioni di insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, monumenti, lapidi, statue o pezzi di arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburanti e simili;
- f) Collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sulle spazio pubblico.

Art. 7 – Lavori eseguibili senza licenza

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

- a) – Demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- b) - Coloritura e decolorazione interna ed in genere lavori di manutenzione interna;
- c) – Spurgo, costituzione e restauro di doccionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;

I - III - 2

- d) – Impianti di servizio 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 o solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili all'esterno.

Art. 8 - Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per scongiurare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente le domande di licenza di cui al precedente art.6 .

Art.9 - Progettisti e Costruttori

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri e Periti nell'ambito delle rispettive competenze.

I predetti professionisti devono essere iscritti negli albi professionali.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere debitamente abilitato a disporre di un tecnico che possa assumersi la responsabilità delle opere.

Art. 10 – Domanda di licenza edilizia

La domanda di licenza ad eseguire i lavori di cui al precedente articolo 6 redatta in speciale modulo bollato secondo legge e firmata dal proprietario o da un suo legale rappresentante e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

NELLA DOMANDA DOVRANNO RISULTARE ESPPLICITAMENTE:

- a) – L'obbligo di osservare le norme di osservare le norme del presente Regolamento di edilizia e le leggi vigenti, attinenti la materia;

I - III - 3

- b) – L'elezione del domicilio legale del proprietario nel Comune;
- c) – L'obbligo di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori, del Costruttore e di denunciare entro gli successivi eventuale cambiamenti;
- d) – L'eventuale designazione da parte del proprietario, della persona od Ente al quale dovrà essere intestata la licenza di costruzione.

Art. 11 – DOCUMENTAZIONE DELLE DOMANDE – PROGETTO ED ALLEGATI

Per le opere edilizie, a corredo della domanda, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in quattro copie:

- a) – Corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) Planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1: 2000 estesa per almeno un raggio di m. 40, riportando la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le

altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto alle servitù attive e passive;

I - III - 4

- c) – L planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti al fabbricato, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali inerenti;
- d) – I prospetti, le piante di ogni piano e, necessario, della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), tutti i prospetti compresi quelli interni verso i cortili o in parte veduti dalla pubblica via, una sezione trasversale quotata e fatta secondo la linea che più particolarmente manifesti il sistemi di costruzione e riferita ad un determinato punto fisso per una estensione a monte o a valle di almeno m. 20,00 con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore ad 1: 100. Nei prospetti devono essere sempre riportati i fabbricati adiacenti laterali per un fronte minimo di m. 20,00 per lato. Si devono indicare le altezze dei medesimi, nonché le linee di riferimento dei marciapiedi dei cornicioni. Ogni disegno sarà quotato nelle principali dimensioni; saranno cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle dei totali dell'edificio. Nel caso di divergenza fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche. Potranno essere richiesti particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché grafiche, prospettive e plastici che fossero ritenuti necessari per l'esame ed il giudizio dell'opera progettata. Il progetto sarà inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impegnare nelle rifiniture esterne dei fabbricati e notizie dettagliate del rifornimento delle acque bianche e nere.
- I disegni e gli allegati in progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm.21x31. Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro dei fabbricati saranno indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni.
- I progetti di zona verde attrezzata, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti per quanto possibile in analogia a quelli edilizi.
- Le suddette norme valgono anche per le domande di autorizzazione ad eseguire varianti di progetti già approvati.

I - III - 5

Si dovrà inoltre, prima del rilascio della licenza edilizia, far pervenire:

- il parere favorevole da parte del Comando dei Vigili del Fuoco per le opere di competenza;
- il parere favorevole della Sovrintendenza ai monumenti nel caso il progetto riguardi opere ricadenti entro il perimetro del Centro Storico od edifici vincolati dalla predetta sovrintendenza;
- il nulla osta - ai sensi della legge 25/2/62, n. 1684 per i lavori soggetti a domanda al Genio Civile.

La domanda di licenza edilizia corredata dei documenti qui sopra elencati deve essere presentata alla Amministrazione Comunale, la quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, provvederà a protocollare la pratica.

Art. 12 - Istruttoria Preliminare dei progetti

Le domande di licenza edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione .

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

In questo caso l'iter viene sospeso, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica, protocollata col nuovo numero d'ordine inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.

Art. 13 - Licenza di Costruzione

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

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

I - III - 6

calcoli statici delle strutture in cemento armato della costruzione in oggetto, firmati da un ingegnere o architetto o geometra, iscritto ai rispettivi albi professionali, secondo le competenze fissate dalla legge, per

ciascuno dei sopraelencati professionisti, e denuncia in duplice copia da inviare al Genio Civile ai sensi della legge 5 Novembre 1971 n. 1086.

Versamento alla Cassa di Previdenza ingegneri ed Architetti e alla Cassa di Previdenza Geometri, del contributo previsto dalle vigenti apposite leggi.

Per i progetti approvati se ne autorizza l'esecuzione, condizionata o no osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della licenza di costruzione, alla quale deve essere allegata una copia di disegni di progetto debitamente vistata.

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

Nelle licenze di costruzione deve essere annotato l'eventuale parere difforme della Commissione Edilizia.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 giorni consecutivi nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

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

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

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

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

I - III - 7

Art. 14 - Validità ed efficacia della licenza di costruzione

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

La licenza di costruzione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile il quale è intestata, salvo il caso previsto al precedente art. 10/d.

In caso di trapasso dell'immobile, gli eredi cessionari od aventi causa devono chiedere la variazione della intestazione al Comune, che accertatane la validità e la legittimità, provvederà a rilasciare una nuova licenza in sostituzione dell'altra che verrà dichiarata esplicitamente decaduta.

Art. 15 - Durata decadenza rinnovo della licenza di costruzione

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

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

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

- a) - 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;
- b) - quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetti alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- c) - quando il titolare della autorizzazione contravvenga a disposizioni generali e speciali di legge regolamento alle condizioni inserite nella licenza, od esegua varianti al progetto approvato, senza averne ottenuta l'autorizzazione preventiva.

Art. 16 - Varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

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

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso di opera; in questo caso, qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto.

Art. 17 - Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere licenze di costruzione in deroga a norma del presente regolamento.

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

I - III - 9

Art. 18 - Direttore dei lavori e costruttore

Il titolare della licenza edilizia, prima di avere inizio alle opere deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del costruttore, e del Direttore dei lavori .

Il Direttore dei lavori o il Costruttore, a loro volta, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Art. 19 - Responsabilità

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

I - IV - I

AUTORIZZAZIONE

Art. 20 - Attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione secondo le leggi e disposizioni vigenti:

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

Art. 21 - Lottizzazione

La lottizzazione potrà essere proposta dal proprietari o dai proprietari, se questi sono d'accordo: in tal caso la domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro legali rappresentanti, deve essere presentata al Sindaco, con il progetto di lottizzazione in triplice copia redatto secondo le norme sotto elencate.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree comprese entro una determinata zona a presentare, entro 120 giorni dall'invio, un progetto di lottizzazione tra di loro concordato che assicura una razionale utilizzazione dell'area complessiva. In caso di mancato accordo, il Sindaco disporrà di un piano di lottizzazione d'ufficio e lo notificherà ai proprietari.

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

Il progetto dovrà essere redatto da Architetto o Ingegnere iscritto ai relativi albi professionali , ed è composto di:

- a) - estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte al riconoscimento della località;
- b) - planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore ad 1:1000 con indicazione della proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza del terreno e dei fabbricati esistenti, arboratura ed alto fusto, manufatti, impianti particolari, quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a definire lo stato di fatto della zona;

- c) – la mappa della zona nel rapporto almeno 1/5000 con la locazione dell' insediamento nello strumento urbanistico vigente, con la indicazione delle infrastrutture dei servizi esistenti o programmati;
- d) - la planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1000 indicante :
- 1) - la rete viaria automobilistica e pedonale, con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;

I - IV - 2

- 2) - la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - 3) - la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago con la indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - 4) - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e la indicazione delle loro destinazioni;
 - e) - la planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti al servizio della lottizzazione;
 - f) - una relazione generale dettagliata illustrante per tutto il piano di lottizzazione:
- 1) - L'impostazione urbanista del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente:
 - 2) – le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture;
 - 3) - la precisione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione, da parte di privati se esistono, di, di recinzione, illuminazione, sistemazione esterne e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.
 - g) - il tutto della convenzione da redigere secondo le vigenti norme di legge che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e da quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.
- Il rilascio della autorizzazione avviene con la ratifica delle convenzioni, dalla data della quale decorrono i termini entro i quali l'autorizzazione può essere utilizzata.
- Per le opere di urbanizzazione primaria, i relativi progetti devono essere redatti di concerto con gli uffici competenti, preposti alla realizzazione delle opere stesse ; ciò in conformità di quanto indicato da recenti circolari del Ministero dei LL.PP. Direzione Urbanistica

I - V - 1

CAPO V ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 22 - INIZIO DEI LAVORI

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

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

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

Art. 23 - Controllo sulla esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità, di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalla legge urbanistica e dal regolamento edilizio, od a quelle indicate nella autorizzazione a costruire nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la licenza, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti. A tal uopo la licenza di disegni recanti l'approvazione dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione, fino a che l'opera non sia stata ultimata. nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa il proprietario

dovrà darle entro le 48h successive, al Sindaco il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa la pubblica incolumità e igiene per il pubblico decoro dandone comunicazione scritta al diretto interessato.

I – V - 2

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

Tutti gli addetti alla costruzione hanno diritto al libero accesso ed a eseguire ogni operazione di controllo.

L'Ufficio Tecnico può controllare il rispetto de:

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

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

Art. 24 –Ultimazione dei lavori – Dichiarazione di abitabilità e agibilità

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

I – V - 3

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di utilizzazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o agibilità, la cui validità non potrà decorrere da meno di tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale periodo possono essere concesse dall'Ufficiale Sanitario, previa misurazione del grado di umidità, o quando non siano stati usati sistemi costruttivi che comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati (per es. sistemi prefabbricati).

II – I – 1

TITOLO II – DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

CAPO I

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 25 –Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle determinazioni d'uso, è determinata dagli indici e parametri definiti dagli articoli seguenti.

Art. 26 –Definizione degli indici e dei parametri

1)- indici riferiti agli abitanti

a) Superficie lorda abitabile: mq. 30 per abitante

b) volume lorda abitabile: mc.100 per abitante

2)- Indice di fabbricabilità territoriale (If) :-

è il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile in una zona e la superficie della zona stessa.

Rappresenta il volume massimo ammesso sul territorio.

3)- Densità territoriale (Dt): è data dal rapporto

numero abitanti

superficie territoriale

4)- Lotto minimo (Lm) : rappresenta la minima unità di superficie operativa; il lotto minimo può essere formato da una o più proprietà con termini deve avere un'unica destinazione di zona.

II - I - 2__

5)– Superficie fondiaria (Sf): è rappresentata dalla superficie del lotto netto da strade e da altre destinazioni .

6)– Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): è dato da rapporto:

- volume massimo ammesso: mc
- superficie fondiaria : mq.

e rappresenta la massima edificabilità sul lotto, a netto di strade e servizi annessi.

7) – Superficie coperta (Sc.): è rappresentata dalla proiezione di tutte le superfici edificate chiuse perimetricamente di cui è composto l'edificio.

8) – Altezza massima : (H): è rappresentata dalla media delle tre – quattro o più altezze delle pareti perimetrali esterne da cui il manufatto è involupato.

L'altezza di una parete è rappresentata dalla differenza tra la quota media del marciapiede stradale o, in mancanza di questo, dal piano di campagna relativamente alla parte interessata e l'estrodo del solaio di copertura per gli edifici a terrazzo, o la linea di gronda per la copertura a tetto.

Quando l'edificio è costituito da volumi composti o complessi, si deve suddividerlo per il calcolo delle altezze in parti riducibili a volumi semplici .

Nessuna di tali parti dell'edificio potrà superare l'altezza massima fissata nel presente Regolamento.

9) – L'Altezza lorda dei piani (Hp.): l'altezza dei vari piani di un edificio rappresentata dalla differenza delle quote dei rispettivi pavimenti.

II – I - 3

10) – Volume (V): si ottiene moltiplicando la superficie coperta per l'altezza, misurata questa secondo quanto detto al punto 8) del presente articolo non sono computati i volumi tecnici.

Non sono computati i volumi porticati sia al piano terreno che ai piani superiori, se destinati ad uso collettivo, e quelli relativi al parcheggio privato obbligatorio (ai sensi delle vigenti leggi) anche inseriti nel corpo degli edifici.

11) – Rapporto di copertura (Rc): è dato dal rapporto fra:

- superficie coperta
- superficie fondiaria

Esso è espresso in percentuale

12) – Numero dei piani. Dove esiste questo parametro indica il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.

13) – Distanze:

- a) – Distanze dei confini: (Dc.). La distanza dei confini è rappresentata dal minimo distacco tra le varie fronti del fabbricato ed i confini del lotto.
- b) – Distacco tra fabbricati (Df): è rappresentato dal minimo distacco delle fronti del fabbricato contermini.
- c) – Distanze dalle strade (Ds): è la minima distanza tra il ciglio stradale interno e la proiezione della facciata del fabbricato prospiciente la strada.

Vedi D.M. 1/4/1968

14) – Attrezzatura. Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici devono essere riservati,

II – I - 4

In sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

15) – Destinazione d'uso. Per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico, uno o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre situazioni.

16) – Spazi interni agli edifici. Si intendono, per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) – Ampio cortile: Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore una volta all'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt. 20,00.
- b) – Patio: Si intende per patio lo spazio interno di edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00.
- c) – Cortile: Si intende per cortile uno spazio interno nel quale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 6,00 e la superficie del pavimento superiore ad $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano.
- d) – Chiostrina: Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{10}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 2,00.

III – I – 1

TITOLO III DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI = SPAZI INTERNI = ARREDO URBANO

Art. 27 – Campionature:

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

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della corrispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

Art.28 – Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Nelle nuove costruzioni e nelle modificazioni di edifici esistenti tutte le pareti prospettanti su spazi pubblici e privati, anche interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti ecc.) devono essere realizzati con materiali a cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione degli stessi nel tempo. Nelle pareti esterne come sopra definite, è consentito sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere purché non sia prevista una loro sistemazione che si inserisce armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le pareti di esso in stato di normale conservazione, in relazione al decoro ed all'estetica dell'ambiente.

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

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

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

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

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

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

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscono la visuale in danno dei vicini, il Sindaco può permettere, dietro pagamento della relativa tassa con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune.

III – I – 3

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a mt. 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, laterali franca che scendono al di sotto di mt. 2,20 dal suolo salvo casi speciali in cui una minore altezza ha giudizio dell'Ufficio Tecnico non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Art. 29 – Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietati:

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

Lo zoccolo dei fabbricati non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico.

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

I balconi in oggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private non possono avere sporgenze superiori a mt.1,50 dal filo del fabbricato.

L'aggetto in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a mt.3,50 dal piano del marciapiede o a mt.4,00 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'oggetto.

III – I - 4

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

E' consentita la sporgenza di cm. 30 per i balconi costruiti ad un'altezza determinata come sopra, superiore a mt. 2,50 dal marciapiede. La sporgenza dei balconi oltre a dover essere proporzionata secondo le regole architettoniche, sarà limitata dall'ampiezza della strada in modo non essere superiore ad un decimo della larghezza della via, con un minimo di cm.55 per la strade superiori a mt. 4,01.

Non sono ammessi balconi completamente chiusi (bow windows).

Art.30 – Cortile e chiostrine a confine di proprietà

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

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

III – I – 5

Art. 31 – Arredo urbano: Vettrine, Insegne, Iscrizioni, Antenne

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali; iscrizioni pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. e subordinata in tutto il territorio comunale a licenza da parte del Sindaco.

Gli interessati dovranno farne regolare richiesta presentando un disegno firmato da cui risulti definitiva l'opera che si vuole realizzare, con la precisione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori impiegati, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato attraverso schizzi prospettativi o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietato ogni opera o iscrizione che nuoccia al decreto dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri o compri elementi architettonici e limite la visuale dei sfondi paesistici. Inoltre le sporgenze di qualsiasi tipo non devono mai eccedere l'ampiezza del marciapiede.

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

In caso di riparazione o modifiche di marciapiede o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie a tutte loro spese e responsabilità.

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

III - I - 6

Negli uffici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione della autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli, sarà subordinata al nulla-osta dell'autorità competente, ai sensi delle norme vigenti in materia .

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, dalla Sovrintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, 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 e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 32 - Parcheggi Privati obbligatori

Nelle nuove costruzioni o anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione.

Art. 33 - Numeri Civici

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

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono a norma di legge, a carico del Comune .

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per incuria e fatti ad essi imputabili .

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

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

In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di aperture di nuove porte esterne di accesso per modificazione ai fabbricati esistenti, il proprietario deve domandare al Comune il numero civico e provvedere a collocare a sue spese la relativa targhetta giusta tipo approvato dal Comune .

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

CAPO II NORME IGIENICHE

Art. 34 -Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti come "chiostrina " possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi ,locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentiti nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura, sempre che siano rispettati i parametri stabiliti per la zona (Indice di copertura e fabbricabilità, volumi, ecc.). L'uso di parcheggio coperto e di autorimessa nei cortili è possibile ove intervenga il nulla-osta dell'Autorità Sanitaria e dei Vigili del Fuoco.

Nelle chiostrine non vi possono essere né rientranze né sporgenze .

Tutti gli spazi interni debbono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze o fognoli sifonati.

Art. 35 -Uso dei distacchi tra fabbricati

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

Art. 36 -Convogliamento delle acque luride

Non è consentita la costruzione di impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di licenza di costruzione o di autorizzazione a lottizzare area a scopo edilizio, devono 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 una inefficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento . Sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 37 - Scale

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

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

Art. 38 - Forni , focolai , camini ,condotti di calore e 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; le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tampagnature, esse devono essere incassate, avere le pareti lisce e possibilmente verticali ed essere costruite con materiale impermeabile per evitare macchie all'esterno dei muri.

Fuori dell'abitato e per ville, può essere consentito la canna fumaria solo se costituente una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti artigiani, industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore riconosciute dall'ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento

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

Art. 39 - Piano interrato

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici ed a qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini od autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimesse c/o ad impianti di riscaldamento, ara condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. La areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Tutti i muri perimetrali dei piani interrati devono essere isolati dal suolo per mezzo di intercapedine, e camera d'aria ventilata con altri sistemi riconosciuti idonei per prevenire l'umidità nei locali adiacenti.

Art. 40 - Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti a lavoratori e simili soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota media delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna è almeno di mt. 3,00; tale altezza utile interna deve essere aumentata se norme specifiche lo richiedono per particolari destinazioni d'uso.

Peril deflusso delle acque del fabbricato e per l'isolamento del suolo, valgono le stesse norme di cui ai piani interrati.

Art. 41 - Piani Terreni

I piani terreni se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno cm.50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata , ed avere il pavimento isolato con apposito vespaio o camera d'aria; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt.3,00.

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

I piani terreni adibiti a rimesse fino a due vetture (siano esse auto, carri a trazione animali, trattori agricoli e simili) oppure a depositi di cicli, motocicli, carrozzine e simili, possono avere altezza utile netta di mt.2,30 misurata con le modalità indicate al precedente capoverso.

Art. 42 - Piani sottotetto o mansardati

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

Art. 43 - Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/10 della superficie del pavimento con un minimo di mt. 0,80 .

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili l'altezza interna deve essere da mt.3,00 a mt. 2,50 per alcune parti del soggiorno. Il rapporto tra superficie delle finestre e pavimento non è obbligatorio per i disimpegni.

Art. 44 - Fabbricati in zona rurale

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque necessario che la fossa settica, ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo onde evitare inquinamenti.

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

Art. 45 – Servizi igienici

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

Gli edifici destinati a dormitori, convitto, educandati e simili, avranno almeno un locale igienico per venti persone.

Ogni bottega artigiana ed ogni pubblico esercizio saranno muniti di appositi locali igienici ben ventilati, anche artificialmente; mediante locale di disimpegno.

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

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

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

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

Art.46 – Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico areato secondo le norme di cui ai precedenti articoli .

L'Ufficiale Sanitario può dichiarare ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazioni che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile .

Art. 46.1 - Latrine e condutture visibili da spazi pubblici

Non si possono costruire né conservare latrine e condutture di latrine e simili sporgenti dai muri quando siano visibili da spazi pubblici e neppure costruire latrine esterne nei cortili.

Art.46.2 - Canali di gronda e tubi fluviali

I cornicioni devono essere muniti di canali o doccia di materiali impermeabili

abili per lo scarico delle acque piovane. Il tubo verticale di discesa nella parte inferiore per un'altezza di almeno mt.1,80 dev'essere costruito in metallo; quale ghisa o ferro.

E' assolutamente vietato che le grondaie ed i tetti versino liberamente le acque sopra i suoli pubblici. Per gli edifici a carattere monumentale o di particolare importanza estetica i tubi pluviali devono essere internati nelle murature per tutta la loro lunghezza.

Art. 47 - Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi dello 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 prescrivere i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria delle esecuzioni di edificio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 48 - Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 20, fatto salvo ogni caso d'igiene, il decoro, la sicurezza, mediante le opere specificate in uno con l'autorizzazione.

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

CAPO IV NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 49 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

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

Art. 50 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire ed assegnando il termine preciso per la esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria della 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, sono a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPO V USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 51 - Occupazione temporanea temporanea o permanente di spazio o suolo

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

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

Sotto le stesse condizioni può consentire la creazione di dispositivi atti ad illuminare ed aree piani interrati, eventualmente anche mediante intercapedini coperte, sotto il suolo stradale, illuminate ed areate a mezzo di luci a pavimento, in vetro cemento, grigliati metallici e simili.

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

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata alla relativa tassa ed al deposito di garanzia da effettuarsi nella Tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piene facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

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

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 52 – RINVENIMENTI E SCOPERTE

Oltre alle prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle Autorità competenti da parte di chiunque compie scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico e artistico o archeologico, il committente, il Direttore e l'assunto dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti avvenuti, aventi lo stesso presumibile interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi specie.

Analoghe segnalazioni vanno fatte nel corso di reperimenti di ossa umane. Le suddette persone sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

Art. 53 Uso di scarichi e di acque pubbliche

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

I luoghi indicati per gli scarichi sono approvati dall'Ufficio Tecnico del Comune, sentito l'Ufficiale Sanitario.

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

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

CAPO VI GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art.54 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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

1. nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata nei lavori;
2. nome, cognome e titolo professionale del progettista e direzione dei lavori;
3. impresa di costruzione;

nome, cognome e qualifica dell'assistente.

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

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

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

Il Sindaco potrà consentire la esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

- a) – si tratti di lavori di poca entità o di breve durata ;
- b) – si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) – si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) – ostino ragioni di pubblico transito.

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

Art. 55 - Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le installature devono 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' assolutamente vietato costruire ponti o porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

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

Art. 56 - Scarico dei materiali - Demolizioni – Nettezza strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere .

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

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

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

Quando ciò accade, il gestore del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali della parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 57 - Responsabilità degli esecutori di opere

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

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

Art. 58 - Rimozione delle recinzioni

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

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

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

TITOLO VI – SANZIONE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE CAPO I

Art. 59 – Provvedimenti per le opere arbitrarie contravvenzionali

Il Sindaco ordina la sospensione immediata dei lavori qualora sia stata riconosciuta inosservanza alle norme del presente regolamento edilizio o a quelle speciali nell'autorizzazione, oppure qualora sia stato variato il progetto in base al quale questa era stata rilasciata.

All'ordine di sospensione di cui sopra seguirà entro un mese la notifica del provvedimento adottato dal Sindaco per la notifica della costruzione della autorizzazione e per la rimessa in pristino., i lavori sospesi potranno essere ripresi.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti ed il materiale, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello stato quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Nel caso dei lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione, il Sindaco, previa diffida della sezione urbanistica compartimentale del Provvedimento Regionale alle OO.PP. la demolizione a spese del contravventore, senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Ordinata la sospensione delle opere è inibita nel cantiere qualsiasi attività che non sia di semplice custodia o manutenzione delle cose ivi esistenti.

In caso di particolare grave pregiudizio il Comune può consentire, a richiesta dell'interessato, e limitatamente alle necessità prospettare lavori che si ritengono indispensabili alla conservazione delle opere. Detti lavori saranno eseguiti a spese e a rischio del privato e senza pregiudizio delle sanzioni adottate a da adottare per la infrazione commessa.

La semplice inosservanza di termini, che non costituisce più grave infrazione delle norme del presente regolamento, esclude il provvedimento di sospensione delle opere. E' salva in ogni caso l'applicazione dei provvedimenti contravvenzionali e delle altre sanzioni previste dalle leggi e regolamenti vigenti.

Art. 60 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco per motivi di pubblico interesse, potrà ,sentire la Commissione Edilizia, e, se del caso, l'Autorità Urbanistica, territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le 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 o di finestre aperte all'esterno, ecc. , deve essere prescritta ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli stessi edifici o parti in questione.

Art. 61 - Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizione in esso dettate.

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

Entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste,modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente del suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni .

TITOLO V - PRESCRIZIONI PER LE ZONE DEL TERRITORIO

-

CAPO I

Art. 62 - Divisione del territorio in zone

L'aggregato urbano ed il restante territorio del Comune ripartiti le seguenti zone omogenee, i limiti di ciascuna delle quali sono indicati nelle allegate tavole del programma di fabbricazione.

ZONA A Zona residenziale: Centro storico

ZONA B Zona residenziale : Ristrutturazione

ZONA B/a Zona residenziale : Espansione della Zona B

ZONA C/a Zona residenziale : Ampliamento formato prevalentemente da lottizzazioni approvata
Prima della entrata in vigore della legge

ZONA C/2 Zona residenziale : Ampliamento (Legge 167)

ZONA E/1 Verde agricolo speciale

ZONA E/2 Verde agricolo

Area del nucleo industriale di Lecce

Fascia di rispetto del nucleo industriale .

Art. 63 -Prescrizioni per la zona "A"

Art. 63 -Prescrizioni per la zona "A"

La zona A è quella del centro storico dell'abitato.

In tale zona si tende a mantenere l'attuale assetto architettonico ed ambientale ; l'attività edilizia sarà soprattutto indirizzata verso il risanamento conservativo , limitando la demolizione – ricostruzione a quei casi ritenuti indispensabili per motivi statici , o a quelli di determinate parti del complesso prive di valori storici, artistici ed ambientali e la cui sostituzione non sia di danno all'estetica dell'insieme.

Sono consentite ed incoraggiate le opere di consolidamento statico e quelle di bonifica igienica e distributive all'interno dei fabbricati, intese a migliorare le condizioni di abitabilità degli stessi.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni consentite le densità edilizie di zone fondiarie (Iff.) non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente priva di valore storico – artistico.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse e ricostruzioni, la densità fondiaria (Iff.), non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona ,e in nessun caso i 5 mc/mq.

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture .

Per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico – artistico. Per le operazioni di risanamento conservativo e per eventuali ricostruzioni (e solo per queste operazioni), le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiunte di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

Nell'operare in tale zona storica, particolare attenzione andrà posta nel mantenimento architettonico delle caratteristiche e di rifiniture degli edifici, adottando materiali e lavorazioni tipiche dell'ambiente in cui si opera (murature , intonaci, pavimentazione stradali ecc.) o adottando tecniche di lavorazione e rifiniture per materiali non tradizionali, tali che li rendano assimilabili nell'ambiente circostante.

E' fatto divieto di usare marmi lucidati per qualsiasi opera di rifinitura esterna .

Nel rinnovo delle tinteggiature esterne delle facciate degli edifici debbono evitarsi i contrasti con le colorazioni delle facciate circostanti.

Previo parere favorevole della sovrintendenza ai Monumenti, potranno essere consentite demolizioni non seguite da ricostruzioni, al solo scopo di porre meglio in luce edifici di particolare interesse, per valorizzare singolari soluzioni urbanistiche o per risanamenti igienici altrimenti impossibili.

Art. 64 Prescrizioni per la zona "B" residenziale – Ristrutturazione

Nella zona B, indicata nella planimetria dell'annesso programma di fabbricazione, l'attività costruttiva potrà essere autorizzata anche mediante singole licenze edilizie .

In tali zone, le costruzioni ex- novo, le ricostruzioni e le sopraelevazioni, seguenti a parziali o totali demolizioni, devono essere tali che l'edificio risultante dall'intervento edilizio operato, rispetti le seguenti norme:

1) – Iff. Indice di fabbricabilità fondiario : 5 mc / mq

2) - H – Altezza massima: essa non deve superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti entro un raggio di 80 metri; tale norma non si applica se trattasi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche.

L'altezza massima consentita non potrà comunque essere superiore a m. 10,50.

3)– Rc - Rapporto di coperture : 70%

4)– Dc - Distanza di confini : Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza il distacco fra fabbricati è dato alla somma dell'altezza dello stesso, ed in nessun caso minore di m. 5.

5) – Df - Distacco fra fabbricati : Qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza il distacco fra fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,5

$$Df = (H+H / 1) \times 0,5$$

Tale distanza non deve essere comunque inferiore a metri 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

6) Spazi interni : Valgono le norme generali del presente regolamento.

7) - Parcheggi : Debbono essere previsti in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione .

Tali superfici possono essere reperite anche nelle aree di perinenza della costruzione.

Art. 65 - Prescrizioni per le zone di espansione B/1 C/1 C/2

Queste zone le cui delimitazioni sono riportate nella planimetria dell'annesso " Programma di fabbricazione " sono destinate alla residenza e relative pertinenze nei nuovi quartieri di espansione .

Fanno parte delle zone residenziali le aree per i servizi secondo le quantità stabilite dalla legge.

L'urbanizzazione e l'edificazione di tali zone è subordinata alla approvazione di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate relativi alla intera maglia urbana. Tale maglia viene individuata nel grafico di " zonizzazione" dell'allegato programma di fabbricazione. Nel caso la lottizzazione interessi solo una parte della maglia, i lottizzanti devono seguire le indicazioni che il Comune darà loro, tramite un disegno interessante l'intera maglia, e indicante posizioni, superficie e tipo di servizi calcolati in base alle vigenti leggi

L'urbanizzazione e l'edificazione di tali zone è infine subordinata alla stipula da parte dei privati della regolare convenzione col Comune nella quale sono stabilite le modalità e gli oneri di attuazione dell'urbanizzazione stessa, perfezionata legalmente secondo le norme delle vigenti leggi in materia.

Ove il Comune non intenda procedere alla esecuzione di piani particolareggiati per la edilizia popolare, i privati possono procedere alle lottizzazioni previa autorizzazione da parte del Comune .

Art. 66.1 - Distacchi dai confini per le zone B/1 C/1 C/2

Il distacco minimo di un fabbricato dal confine non è strada è fissato pari a metà dell'altezza del fabbricato stesso; la norma vale anche per tratti parziali di fabbricati.

In nessun caso il distacco minimo può essere inferiore a mt. 5.

Art. 66.2 - Distanze fra fabbricati per le zone B/1 C/1 C/2

In tutti i casi è prescritta la distanza minima assoluta in metri 10m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti . Qualora non si costruisca in comune di muro o in aderenza, il distacco fra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,50.

$$Df = (H + H/1) \times 0,5$$

Tale distanza non deve essere comunque inferiore metri 10, Solo in caso di prospicenza di muri entrambi Ciechi di edifici appartenenti a lottizzazione convenzionata o piano particolareggiato, tale distanza può Essere ridotta fino ad un minimo di m. 3.

Art. 67 - Prescrizione per le zone di espansione B/1

Nelle zone B/1 indicate nella planimetria dell'annesso programma di fabbricazione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri :

- 1-) Iff. Indice di fabbric. Fondiaria : 2,8 mc/mq.
- 2-) H. Altezza massima : metri 10,50
- 3-) Rc Rapporto di copertura 50%
- 4-) Dc Distanza dai confini : vedi art. 66.1
- 5-) Df Distanza fra i fabbricati : vedi art. 66.2
- 6-) Ds Distacco dalla strada : vedi legislazione vigente

- 7-) Spazi interni : sono ammessi tutti e quattro i tipi di spazi interni considerati dal presente regolamento
 8-) Parcheggi : devono essere previsti in misura non inferiore a 1 mq ogni 20 mc. di costruzione ; tali superfici possono essere reperite anche nelle aree di pertinenza della costruzione.

Art. 68 - Prescrizione per la zona di espansione C/1

Nella zona C/1 indicata nella planimetria dell'annesso programma di fabbricazione dovranno essere rispettate le seguenti norme :

- 1-) Iff. – Indice di fabbricabilità fondiaria : 3mc./mq.
 2-) H - Altezza massima : quattordici metri
 3-) Rc - Rapporto di copertura : 50%
 4-) Dc - Distanza di confini : vedi art. 66.1
 5-) Df - Distanza fra fabbricati : vedi art. 66.2
 6-) Ds - Distacco dalle strade : vedi legisl. Vigente
 7-) - Spazi interni : sono ammessi tutti e quattro i tipi di spazi interni considerati nel presente regolamento .
 8-) - Parcheggi : devono essere previsti in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione .
 Tali superfici possono essere reperite anche nelle aree ndi pertinenza della costruzione .

Art. 69 - Prescrizione per la zona di espansione C/2

Nella zona C/2 destinata, con preferenza, alla edilizia economica e popolare debbono essere rispettate le seguenti norme :

- a-) la delimitazione degli spazi da riservare a verde pubblico deve essere, per quanto possibile, reperita nel tratto di territorio vicino all'aggregato urbano (zona B).
 b-) la suddivisione in lotti delle aree e l'indicazione della tipologia edilizia deve essere compilata secondo il seguente prospetto:
 1-) Iff - Indice di fabbricazione fondiaria: 1,5 mc/mq.
 2-) H - Altezza massima: metri 18
 3-) Rc - Rapporto di copertura 33%
 4-) Dc - distanza di confini : vedi art. 66.1
 5-) Df - Distanza fra fabbricati : vedi art.66.2
 6-) Ds - Distanza delle strade: vedi legisl. Vigente
 7-) - Spazi interni – tutti e quattro i tipi di spazi interni considerati dal presente regolamento sono ammessi.
 8-) - Parcheggi: devono essere previsti in misura non inferiore a 1 mq . per ogni 20 mc. di costruzione.
 Tali superfici possono essere reperite anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni.
 9-) - Superfici minima del lotto residenziale metri 1.000

Art. 70 - Zone verde agricole speciali (Zone omogenee E/1)

Tali zone, anche se situate nell'interno dell'abitato, sono attualmente destinate ad attività agricole e dovranno mantenere prevalentemente questa destinazione.

Data la loro vicinanza con il centro urbano non è necessario ubicare in tali zone residenze agricole. Viene concessa la possibilità di realizzare volumi relativi ai servizi agricoli .

Nella zona E/1 dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- Iff. - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc./mq.
 H . - Altezza massima 4 metri
 Dc - Distanza dai confini : 5 metri
 Ds - distanza dalle strade : minimo 20,00 metri e comunque non inferiore a quelle previste dal Decreto Ministeriale 1.4. 68.
 Distanza per gli edifici non inferiore a ml. 10,00.

In tali zone è permessi derogare a quanto sopra stabilito nel caso il Comune o altro Ente Pubblico intenda realizzare attrezzature o edifici pubblici rientranti tra quelli previsti all'art. 3 del D.M. 2.4.1968.

In questo caso gli edifici pubblici dovranno rispettare le eventuali norme esistenti, fissate per i vari settori dai rispettivi organi ministeriali.

Dovranno essere inoltre rispettati i seguenti indici e parametri urbanistici:

AREE PER..... Iff. Rc. H. max Dc.

Asilo nido Scuola Materna	1	30%	4,50	10,00
Scuola deell'obbligo	2	40%	8,50	15,00
Chiese e opera parrocchiali, Centri civici e sociali	2,5	50%	12,00	10,00
Attrezzature Sportive	1,5	50%	8,50	15,00
Parchi e giochi	0,03	2%	5,00	=====

In tali zone potrà essere consentita lungo le strade la installazione di chioschi, distributori di benzina, edicole di giornali e cose affini previo vincolo di precarietà.

Gli indici e parametri indicati nella suddetta tabella valgono anche per le zone destinate a servizi che volta in volta verranno, secondo quanto prevede il D.M. 2 . 4 . 68, cedute al Comune da parte dei lottizzatori di espansione.

Art. 71 - Zone per attività primarie “ Verde Agricolo “ (Zone omogenee E/2)

Le zone per attività primarie, verde agricolo, sono destinate in prevalenza all'agricoltura, alle foreste, alla Caccia; sono inoltre ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura e allevamenti di bestiame, industrie estrattive, piccoli depositi di carburante .

Ai fini della applicazione della presente normativa le attività vanno distinte in due categorie “A” e “B” .

Attività di tipo “A”

(Agricoltura, foreste e caccia)

Iff. - Indice di fabbricabilità fondiaria : 0,03 mc/mq

Rc - Rapporto di copertura : 10% salvo costruzioni speciali (es. silos ecc.)

H - Altezza massima : mt. 7 salvo costruzioni speciali (es.silos ecc.)

Dc. - Distanza dai confini : min.5 metri e comunque uguale all'altezza massima delle costruzioni .

Df - Distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti e comunque non inferiore a m.10.

Ds - Distanza dalle strade : Vedi D.M. 1.4.1968 e con un minimo di metri 15 dalle strade interpoderali .

Attività di tipo “B”

(Attività industriali connesse con l'agricoltura, ricovero e allevamento di bestiame, industrie estrattive e piccoli depositi di carburante).

Iff. - Indice di fabbricabilità fondiario : 0,2 mc/mq. le costruzioni di che trattasi si autorizzano subordinatamente all'attuazione della procedura di deroga di cui all'art. 16 sulla legge 6.8.67, n. 765. di cui destinati alla residenza 0,03 mc/mq.

Rc. - Rapporto di copertura : 10% dell'area .

Va - Verde agricolo : minimo 80% dell'area .

H - Altezza massima : 7 metri, salvo costruzioni speciali .

Dc - Distanza dai confini: 05 metri e comunque uguale all'altezza massima della costruzione

Df. - Distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati fabbricati prospicienti e comunque non inferiore a m. 10,00

Ds. - Distanze dalle strade: minima 05 metri e comunque non inferiore alle distanze previste dal D.M. 1/4/ 68

In tali zone le costruzioni sono soggette a tutte le norme del presente regolamento limitatamente a quanto Riguarda la presentazione ed approvazione del progetto e le norme tecniche ed igieniche delle costruzioni. Nelle zone E/2 potranno essere ubicati i fabbricati e attrezzature relative a particolari servizi di interesse pubblico come mattatoio, impianti di incenerimento e attrezzature simili.