



CITTA' DI MATINO

PROVINCIA DI LECCE

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROGRAMMA
DI
FABBRICAZIONE

REGOLAMENTO EDILIZIO

NORME PROCEDURALI TECNICHE ED IGIENICHE

[\(indice parte prima pag. 29\)](#)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

[\(indice parte seconda pag. 47\)](#)

REGOLAMENTO EDILIZIO

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I NORME PRELIMINARI

ART. 1 – CONTENUTO E FINALITÀ 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 ed alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Il presente Regolamento pertanto contiene le norme per controllare ogni forma di attività costruttiva edilizia, esercitata nell'intero territorio comunale, al fine di garantire le caratteristiche funzionali, igieniche e di decoro dei singoli edifici, nonché il loro ordinato inserimento nell'ambiente urbano.

Il Regolamento è costituito dalle seguenti parti:

- Parte prima: Norme procedurali, tecniche ed igieniche;
- Parte seconda: Norme di attuazione.

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 da regolamenti edilizi comunali" per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO II LICENZA DI COSTRUZIONE

ART. 3 – OPERE SOGGETTE A LICENZA DI COSTRUZIONE

Le seguenti opere, permanenti; semi-permanenti, o in precario, sia pubbliche che private sono soggette a licenza di costruzione:

- a. Costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale ed estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale sia all'interno che all'esterno di fabbricati;

- b. Costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni, visibili da pubblica via;
- c. Scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazione degli alberi ornamentali d'alto fusto, per apertura di cave;
- d. Opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- e. Collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili: coloriture e decorazioni sui prospetti eterni degli edifici;
- f. Collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o comunque visibili dal suolo pubblico;
- g. Cappelle, monumenti, edicole funerarie;
- h. Varianti ad opere già approvate prima o dopo che sia iniziata la costruzione. La richiesta di apposita licenza al Sindaco dovrà venire mediante denuncia nei modi e nei termini prescritti nel seguente art.4.

ART. 4 – DOMANDA DI LICENZA

La domanda per ottenere la licenza per eseguire i lavori di cui al precedente art.3 redatta in carta da bollo deve essere indirizzata al Sindaco con gli allegati prescritti nel seguente art.5 e firmata da chi intende intraprendere le opere innanzi citate e dal progettista, con l'indicazione di iscrizione al relativo Albo o Ordine Professionale. Il deposito della firma del direttore dei lavori e del costruttore deve essere effettuata prima dell'inizio dei lavori.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a. Dichiarazione che il richiedente si obbliga ad osservare le norme del presente regolamento, quelle di igiene comunale e le leggi vigenti;
- b. Generalità e residenza dei firmatari, ed in ogni caso il recapito del territorio del comune ove indirizzare tutte le comunicazioni inerenti la domanda stessa;
- c. L'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori e del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza della decadenza di ufficio della licenza;
- d. Progettista e direttore dei lavori nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie Professionali, debbano essere iscritti in Albi o Collegi Professionali della Repubblica;
- e. L'eventuale designazione, da parte del proprietario ella persona o ente al quale dovrà essere intestata la licenza di costruzione.

ART. 5 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE
– PROGETTO E ALLEGATI

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art.3 è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati:

- a. Triplice copia di cui una in bollo dei progetti delle opere da eseguire in conformità a quanto stabilito nel presente articolo;
- b. Ricevuta dell'avvenuto pagamento dei diritti di ufficio dovuti;
- c. Il nulla osta da parte della competente autorità;
- d. Nel caso di opere che interessino fabbricati esistenti destinati ad espropriazione totali o parziali, in virtù di progetti di piani urbanistici in vigore, la domanda dovrà essere corredata da dichiarazioni di rinuncia, in caso di esproprio, a maggiore indennità per effetto delle migliorie, riforme o ampliamenti da eseguire e la richiesta di stima dell'immobile nella sua attuale consistenza, da farsi in contraddittorio tra il richiedente e l'Ufficio Tecnico Comunale;
- e. Stralcio del programma di fabbricazione con destinazione della zona;
- f. Planimetria quotata della località in scala non inferiore ad 1/1000 estesa ad un raggio di almeno 50 metri riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le sue distanze rispetto ad essa, gli estremi catastali dell'immobile, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- g. Piante quotate in scala non inferiore 1:100 dei singoli piani compreso lo scantinato, con le indicazioni della destinazione dei singoli ambienti;
- h. Tutti i prospetti esterni o visibili della strada con quote riferite ai piani della strada o dei giardini e dei precisi rapporti altimetrici in confronto agli edifici confinanti, in scala non inferiore 1:100;
- i. Schemi grafici – analitici del calcolo della superficie del lotto e della superficie coperte suddivisi in figure geometriche elementari quotate;
- l. Due sezioni quotate in scala non inferiore 1:100 con l'indicazione delle inclinate rispetto agli spazi liberi circostanti;
- m. Eventuali particolari architettonici in scala 1:20 con l'indicazione dei materiali di rifinitura dei prospetti e delle relative colorazioni;
- n. Indicazione della posizione dei parcheggi esterni o internati, con le relative vie di accesso e la superficie e la superficie complessiva dei parcheggi;
- o. Una relazione illustrativa con descrizione delle opere e delle strutture dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne del fabbricato, dello schema del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere, delle installazioni meccaniche di servizio generale dei condotti di smaltimento dei rifiuti. La relazione inoltre dovrà contenere i principali dati metrici della costruzione: superficie del lotto, superficie coperta del lorda dei vari piani, volume entro e fuori terra, numero dei vani ed accessori.

Il Sindaco inoltre ha la facoltà di chiedere che il progetto sia corredata di ulteriori particolari costruttivi ed architettonici in scala maggiore, di fotografie dei fabbricati contigui di rilievi e disegni plano-volumetrici del titolo di proprietà e di tutti quelli altri dati che ritenesse necessario conoscere.

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

ART. 6 – REQUISITI DEI RICHIEDENTI

L'istanza del rilascio della licenza di costruzione può essere presentata anche da persona diversa del proprietario del suolo, salvo l'accertamento da parte della Amministrazione, prima del rilascio della licenza, se il richiedente, pur non essendo proprietario del suolo abbia dato la dimostrazione di poterne ugualmente disporre e fermo restando in ogni caso che la licenza si intende sempre rilasciata con salvezza dei diritti dei terzi e della trascrizione dei vincoli sui suoli impegnati nei Registri Immobiliari.

ART. 7 – RESPONSABILITÀ

Il committente titolare della licenza il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza dall'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive nella licenza di costruzione.

ART. 8 – VALIDITÀ E RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA – DEROGHE

La concessione della licenza edilizia è comunque e sempre subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primarie o alla previsione da parte del Comune dell'Attuazione delle stesse entro breve termine o ancora all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza, previo deposito in tal caso di congrua cauzione. La licenza si intende in ogni caso concessa sotto riserva dei diritti dei terzi ed entro i limiti e con l'obbligo della prima 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 richiedente intestatario.

In caso di trasferimento dell'immobile l'acquirente, gli eredi, o aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova licenza in sostituzione dell'altra che verrà dichiarata espressamente revocata. La licenza dovrà essere conservata, anche in copia fotostatica nel cantiere dei lavori per poter essere in ogni circostanza esibita agli agenti comunali. Le determinazioni del Sindaco sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti; scaduto infruttuosamente tale termine l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto.

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 risultano non iniziate.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto un 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'entrata in

vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori non siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il sindaco può concedere licenze di costruzione in deroga a norma del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, previa delibera del Consiglio Comunale sentita la Commissione Edilizia.

ART. 9 – REVOCA DELLA LICENZA EDILIZIA

Oltre che nei casi previsti nei precedenti articoli, la Licenza Edilizia è revocata;

- Quando il direttore dei lavori indicato non abbia assunto la effettiva direzione o sia stato sostituito senza che ne sia stata data comunicazione al Comune;
- Quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base ad elaborati allegati alla domanda di licenza non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto di inizio della costruzione;
- Quando venga accertato che nella realizzazione si contravvenga a disposizioni generali e speciali la stessa sia stata rilasciata in contrasto con le norme legislative e regolamentari. Le opere cui si riferisce la licenza debbano comunque essere ultimate entro tre anni dal loro inizio.

ART. 10 – PUBBLICAZIONE DELLA LICENZA

Al fine di dare inizio al pubblico dell'avvenuto rilascio della Licenza Edilizia la stessa dovrà essere affissa nell'Albo Comunale. Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali degli elaborati di progetto e rincorre contro il rilascio della Licenza Edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o dei regolamenti o con le prescrizioni dei piani urbanistici in vigore.

ART. 11 – LAVORI URGENTI

Nel caso di lavori richiesti ed improvvise ragioni di sicurezza e di igiene i lavori potranno essere iniziati anche prima del rilascio della Licenza. Anche in tal caso però deve essere fatta preventiva denuncia ed il proprietario risponderà della conformità delle opere alle disposizioni di legge e ai regolamenti in vigore con l'obbligo di attenersi alle prestazioni che venissero in seguito fatte dal Sindaco tanto per le opere già eseguite, quanto per quelle da realizzarsi.

CAPO III COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 12 – ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia da parere obbligatorio ma non vincolante:

- a) Su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio del Comune;
- b) Sui progetti delle opere soggette a licenza di costruzione di cui all' art.3;
- c) Sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione (cambiamenti di destinazione d'uso, depositi su aree scoperte, occupazioni di suolo pubblico, lottizzazioni);
- d) In via preliminare sui progetti di massima per opere di particolare importanza, allo scopo di ottenere un giudizio preliminare ed eventuali direttive per la esecuzione del progetto definitivo;
- e) Su eventuali direttive per la regolare esecuzione tecnica, statica ed estetica dei lavori progettati;
- f) Sulla dipintura ed ornamentazione delle facciate anche di case già esistenti sui progetti di vetrine, banchi, insegne, mostre, iscrizioni da esporsi al pubblico, sulle domande per occupazione permanente di suolo pubblico o di spazio sovrastante ed in genere su quanto può interessare il regime edilizio, l'igiene o l'ornato e su qualunque opera di speciale interesse comunale.

Il giudizio della commissione edilizia rifletterà il rispetto delle disposizioni regolamentari, l'aspetto igienico, artistico ed il decoro dei progetti presentati allo scopo di evitare che si eseguano deturpazioni architettoniche, discordanze di stile e di colore.

ART. 13 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia è composta:

- a) Dal Sindaco o da un assessore suo delegato che la preside;
- b) Dall'Assessore dei Lavori Pubblici;
- c) Dal Tecnico Comunale;
- d) Dall'Ufficiale Sanitario;
- e) Da due consiglieri comunali designati dai rispettivi gruppi costituenti la maggioranza e la minoranza;
- f) Da tre tecnici liberi professionisti, di cui almeno due ingegneri o architetti, ed il terzo geometra residenti nel Comune, designati dal Consiglio Comunale in seduta pubblica con votazione e scrutinio segreto e da scegliere fra terne fornite con rispettivi ordini professionali;
- g) Di un esperto nelle varie materie inerenti l'edilizia e di un laureato in materie giuridiche, designati con Consiglio Comunale;
- h) Da un delegato della Soprintendenza ai monumenti e gallerie;
- i) Da un rappresentante dell'Ente Provinciale per il turismo.

I Membri di cui alle lettere b) c) non partecipano alla votazione: non hanno funzione consultiva per la Commissione che ha l'obbligo di verbalizzare i loro pareri.

I commissari di cui alle lettere f) g) durano in carica tre anni e sono rieleggibili. Saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione i fratelli, gli ascendenti e discendenti gli affini di primo grado l'adottato e l'adottante.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Tecnico Comunale o da altro impiegato della stessa ripartizione designato dallo stesso per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati dalla intera Commissione (deliberazione del Consiglio Comunale n° 124 – 5u – 17.07.1976);

ART. 14 – FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si riunisce almeno al mese su convocazione del Sindaco. Gli inviti ai membri devono essere inviati almeno cinque giorni prima della data dell'adunanza che sarà ritenuta valida quando intervengono almeno la metà dei commissari votanti. Durante il periodo dei tre giorni le domande con i relativi progetti devono rimanere depositati nella segreteria della Commissione Edilizia a disposizione dei commissari.

Tutti i progetti prima dell'esame della Commissione dovranno essere preventivamente esaminati con adeguata istruttoria dal Tecnico Comunale e dall'Ufficiale Sanitario, i quali, riferiranno in merito con parere scritto su apposito registro con fogli numerati e firmati in bianco dal Sindaco che sarà a disposizione dei commissari insieme ai relativi progetti da esaminare almeno entro tre giorni prima della data dell'adunanza.

I pareri della commissione o dei singoli componenti saranno trascritti a verbale su apposito registro firmato dal Presidente e dal Segretario e sottoposto alla approvazione della Commissione stessa nella tornata successiva.

Ciascun componente ha il diritto di far inserire nel Verbale esplicitamente il proprio voto ed i motivi che lo hanno determinato.

Dal parere della Commissione Edilizia il segretario riferirà sommariamente sullo incarto relativo alla domanda presentata ed apporrà sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del" indicando la data con la vidimazione di tutti i componenti della Commissione. I progettisti delle opere possono richiedere di essere ascoltati dalla Commissione; la loro presenza sarà limitata al tempo necessario per l'esposizione delle argomentazioni e di eventuali chiarimenti richiesti dalla Commissione.

ART. 15 – ASTENZIONE DEI SINGOLI COMMISSARI

I componenti della Commissione non possono assistere all'esame, alla discussione dei progettisti da essi stessi elaboratori o in cui siano comunque interessati direttamente o indirettamente, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione.

Dell'osservanza della suddetta prescrizione deve essere presa nota verbale.

CAPO IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 16 – INIZIO DEI LAVORI

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

ART. 17 – 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 committente ed eventualmente l'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. La data e il numero della licenza;

Ogni cantiere dovrà essere rigorosamente per l'altezza di almeno due metri dal livello stradale. I serramenti delle aperture devono aprirsi all'interno ed essere munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando si tratti di lavori di poca entità o durata, quando si tratti di tinteggiatura, di prospetti brevi opere di restauro e quando ostino alla costruzione dell'assito ragioni di pubblico transito. In tali casi debbono collocarsi sulla via antistante due o più idonei segnali che avvertano i passanti del pericolo.

Gli assiti e gli altri ripari dovranno essere dotati in ogni angolo di lanterne rosse. Facilmente visibili a media distanza mantenute accese a cura del costruttore durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

Qualora il recinto tocchi la carreggiatura stradale l'assito dovrà venire segnalato anche con bande oblique bianche e nere alternate sino a metri 1,50 da terra.

ART.18 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO

Quando l'esecuzione di lavori di qualsiasi natura comporti occupazione temporanea di suolo pubblico, il titolare della licenza deve ottenere

preventivamente la autorizzazione dell'Autorità comunale presentando domanda con l'indicazione della estensione e presumibile durata dell'occupazione.

Nel caso debbano racchiudersi entro il recinto manufatti che interessano il servizio pubblico, saranno adottate disposizioni particolari per il libero accesso alle imprese che gestiscono tali servizi.

Prima dell'impianto del recinto il titolare della licenza deve effettuare il pagamento della tassa relativa e del canone che sarà fissato dell'Amministrazione Comunale oltre che dalla somma a titolo di anticipo-garanzia per eventuali opere di ripristino stradale determinata dal Sindaco caso per caso. Il titolare potrà ottenere prorogato il termine di concessione presentando prima della scadenza nuova domanda.

I lavori per i quali occorre occupazione di suolo pubblico devono essere iniziati subito e condotti interrottamente colla maggiore solitudine.

ART. 19 – ESECUZIONE DEI LAVORI

È vietato ad ogni costruttore iniziare opere edilizie prima del rilascio della relativa licenza nonché prima che si sia provveduto alla consegna dei punti fissi. I lavori dovranno essere condotti di regola con continuità adeguata cercando di rendere minimo l'incomodo o disturbo che può essere arrecato a persona o cose in dipendenza di essi. In caso di interruzione deve darsi avviso alle autorità comunali indicando il tempo prevedibile dall'interruzione dei lavori.

In tal caso il Sindaco potrà disporre quei provvedimenti a cura e spese del titolare della licenza intesi a tutelare l'incolumità pubblica ed il decoro cittadino.

In caso di inadempienza in Sindaco provvederà per l'esecuzione di Ufficio a termini di legge.

Trascorso un mese dalla interruzione dei lavori deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiali ponteggi ed altro.

In ogni caso salvo espresse disposizioni particolari i lavori edilizi dovranno essere ultimati entro due anni dal loro inizio.

Gli edifici, le parti di edifici di nuova costruzione quelli rifatti o riadattati in tutto od in parte non possono essere usati o abilitati senza l'autorizzazione del Sindaco.

ART. 20 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI – DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ

Il titolare della licenza 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 delle dichiarazioni di abilità o di agibilità.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro un mese dalla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al titolare della licenza che ha il diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme giuridiche ed edilizie e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella Licenza di Costruzione, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Per gli edifici in condominio può rilasciarsi Licenza di Abitabilità con esclusione degli appartamenti che presentano irregolarità.

Per le opere in cui le strutture in c.a. abbiano funzioni statiche, o comunque interessino l'incolumità delle persone la relativa Licenza di Abitabilità sarà concessa previo rilascio della licenza d'uso prevista dalle leggi vigenti in materia.

ART. 21 – CONTROLLO SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

La rispondenza delle modalità di esecuzione, dei lavori autorizzati, alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio o a quelle indicate nell'Autorizzazione o costruire nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la licenza sarà assicurata dal controllo esercitato dall'autorità Comunale a mezzo dei suoi funzionari ed agenti. A tal uopo la licenza e i disegni allegati a loro copia conferme dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari ed agenti sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto a libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo. Per la vigilanza sulle costruzioni il Sindaco si avvale delle attribuzioni di cui all'art.32 della legge urbanistica.

Il Sindaco può sostituirsi al privato in tutti i casi in cui questi non abbia adempito alle sistemazioni ordinate rivalendosi delle spese sostenute.

ART. 22 – NORME PER LA PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI SUL LAVORO

La prevenzione degli infortuni sul lavoro è regolata dalle norme di legge vigenti in materia. Il Sindaco, ha facoltà di controllare mediante funzionari ed agenti, l'osservanza di queste disposizioni ed imporre maggiori eventuali cautele. Tale controllo non attiene in alcun modo la responsabilità dei diritti esecutori dei lavori. Quando un muro di cinta, un manufatto, un fabbricato o parte di esso minaccino pericoloso o un lavoro sia condotto in modo da destare fondate preoccupazioni per la pubblica incolumità, il Sindaco su relazione del tecnico comunale salvi i provvedimenti urgenti richiesti dalla gravità del caso intima al proprietario di provvedere entro breve termine alla riparazione ed eventualmente alla demolizione ed allo sgombero dell'opera che minaccia pericolo. In caso di inosservanza oltre allo accertamento della contravvenzione si procederà all'esecuzione di Ufficio in danno del proprietario salvo gli altri provvedimenti di legge.

ART. 23 – PONTI E SCALE DI SERVIZIO

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature, debbano essere proposte 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 devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

È vietato costruire ponti o porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione del Sindaco. In caso di cattiva costruzione di ponti in

castellature di servizio o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediata rimozione qualora vi sia pericolo per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART. 24 – DEMOLIZIONE E SCAVI

È assolutamente vietato gettare tanto dai ponti di servizio che dai tetti materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori specie se di demolizione dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature. I materiali devono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe chiuse o di recipienti per evitare eccessivo sollevamento di polvere.

Il trasporto di materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare deposito ed accatastamento lungo le strade interne dell'abitato salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico di transito. Qualora si verifici 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. Per i lavori di scavo confinanti con aree pubbliche o sottoposte a servizi di pubblico passaggio dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per adempire qualsiasi scoscendimento.

ART. 25 – MANOMISSIONE DI SUOLI STRADALI

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per qualsiasi motivo senza speciale autorizzazione del Sindaco il quale le indicherà le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori previo pagamento della relativa tassa e del deposito di cauzione.

Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori venissero riscontrati manufatti, condutture, od altre opere per il servizio pubblico o privato, il concessionario medesimo dovrà usare ogni cautela per non danneggiarli o dovrà darne immediato avviso all'Ufficio Tecnico Comunale ed assoggettarsi a tutte le disposizioni che gli saranno impartite salvo sempre i diritti dei proprietari delle opere.

Le opere di ripristino per restauro del pavimento stradale, marciapiedi od altre manufatti alterati dal concessionario del permesso saranno eseguite a cura della Amministrazione comunale, a spese del concessionario stesso.

ART. 26 – RINVENIMENTI E SCOPERTE

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

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa – umane. Il Sindaco potrà disporre provvedimenti idonei in attesa dello intervento delle autorità competenti.

ART. 27 – USO DI SCARICHI ED 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'articolo 3/c.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati secondo l'indicazione del Tecnico Comunale e comunque in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettono il restauro dell'acqua.

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

ART. 28 – RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione di ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dai medesimi restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento. In ogni caso trascorso un mese dalla ultimazione delle opere deve cassare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Sindaco ordinerà l'esecuzione di ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle Norme vigenti.

Le opere di ripristino del suolo stradale sono carico dei concessionari.

CAPO V SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 29 – SANZIONE

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 da altre leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica. Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero per l'esecuzione dei lavori per i quali sarebbe occorsa l'Autorizzazione comunale per l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente all'occupazione di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e materiali nonché di provvedere all'immediato ripristino dello *statu coante* restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili. Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori l'intimazione del sindaco comporta l'obbligo della esecuzione per il contravventore. Qualora sia constatato la inosservanza delle norme del presente regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate

nella licenza di costruzione il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultano necessari per rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il Sindaco può previa diffida sentito il parere della Sezione urbanistica ordinare la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizi delle sanzioni penali previste dall'art.13 della legge 6 agosto 1967 n. 765.

ART. 30 – RESPONSABILITÀ NELLE ESECUZIONE DI OPERE AUTORIZZATE

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita la responsabilità del Committente del progettista, del direttore dei lavori e dello esecutore dei lavori nei limiti delle rispettive competenze per atti e cessioni punite dalle leggi vigenti.

ART. 31 – ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Il Sindaco per motivi di pubblico interesse potrà sentita la Commissione Edilizia e se del caso l'Autorità urbanistica territorialmente competente ordinare la demolizione di ostruzioni o la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termini delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità nel rispetto delle procedure vigenti per l'espropriazione.

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

ART. 32 – APPLICABILITÀ DEL REGOLAMENTO A PRECEDENTI AUTORIZZAZIONI

I lavori i qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate. I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati entro i limiti consentiti dalle vigenti disposizioni ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

ART. 33 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento applicabile a tutto il territorio comunale entrerà in vigore immediatamente dopo l'avvenuta approvazione a norme di legge. Da tale data vengano abrogate tutte le disposizioni in materia precedentemente emanate dal comune incompatibili con il nuovo regolamento.

CAPO VI NORME TECNICHE ED IGIENICHE

ART. 34 – DISTRIBUZIONE E DESTINAZIONE DEI VANI DI ABITAZIONE

In tutti gli edifici destinati ad uso di abitazione la distribuzione ed il dimensionamento degli ambienti deve risultare razionale al fine di assicurare condizioni di vita igieniche e decorose.

L'altezza minima netta dei vani d'abitazione è fissata in m. 2,70 in conformità a quanto disposto dalla circolare n. 4160 del Ministero I.I.PP. Presidenza del Consiglio Superiore – Tecnico – Centrale del 27 Gennaio 1968. Le dimensioni dei vani di abitazione dal punto di vista igienico sono indicate nella seguente tabella:

	Sup.	Largh.
Camera da letto	mq. 8,00	ml. 2,50
Camera a due letti	“ 14,00	“ 2,80
Cucina	“ 7,00	“ 1,80
Soggiorno	“ 14,00	“ 3,00
Incremento pranzo	“ 4,00	“ -----
Bagno	“ 4,00	“ 1,10
Servizio igienico	“ 2,30	“ 1,10
Atrio ingresso	“ 2,50	“ -----

[Nota – tabella superata dalle prescrizioni contenute nel Regolamento d'Igiene approvato con Del.C.C. n.58 del 24.07.1997](#)

Ed inoltre:

- a) I corridoi devono avere una larghezza minima di ml. 1,10 per una lunghezza fino a ml. 6,00 e ml. 1,30 per lunghezze superiori. Sono vietati i corridoi di lunghezza superiore a ml. 8,00 senza finestra diretta;
- b) Ogni alloggio deve essere corredato di almeno un servizio igienico comprendente: vaso, vasca a sedile o doccia, lavabo con acqua corrente, con dimensioni minime non inferiori a sedile ml. 1,10 per ml. 2,10. I locali igienici devono essere rivestiti fino all'altezza di ml. 1,60 e pavimenti in materiali impermeabile; devono avere accesso solo da corridoi o disimpegni. È ammesso l'accesso diretto per le sole camere da letto qualora l'alloggio sia fornito di altro locale igienico direttamente accessibile dai disimpegni comuni. È vietata la costruzione di locali igienici fuori dai singoli alloggi e l'accesso agli stessi da ballatoi o terrazze interne. I servizi igienici devono essere dotati di conduttore di scarico in materiale impermeabile e debbano avere areazione diretta da parete esterna con superficie non inferiore a mq. 0,60. Per soli servizi igienici supplementari è consentita l'areazione attraverso canne di ventilazione ad aspirazione forzata. I locali igienici destinati ad edificio di carattere collettivo devono avere almeno un locale igienico ogni venti persone fornito di latrina direttamente illuminata ed areata. I ripostigli, le dispense gli spogliatoi se privi di areazione diretta non potranno avere dimensioni superiori a mq. 2,50.

ART. 35 – FINESTRE

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre deve garantire una abbondante aerazione ed illuminazione. Per i vani di normale abitazione la superficie delle finestre non deve essere inferiore ad 1/6 di quella del pavimento per il piano terreno ed 1/8 per i piani superiori. In nessun caso la superficie delle finestre deve essere inferiore a mq. 1,40 per vano di abitazione.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. L'illuminazione e l'aerazione diretta non è obbligatoria soltanto per i disimpegni gli altri di ingresso i corridoi aventi lunghezza inferiore a ml. 8,00 ed i ripostigli con superficie inferiore a mq. 2,50.

ART. 36 – SCALE

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un decimetro per ogni 30 mq. di superficie lorda servita con un minimo di 100 cm. per le scale che servono più di una immobiliare salvo che le norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Sono consentite aperture nel vano scala degli appartamenti solo in corrispondenza di ingressi, corridoi, passaggi allo scopo di ottenere un riscontro mentre è vietato aprire sulle scale finestre destinate a illuminare cucina o servizi igienici. Negli edifici a più piani una scala potrà essere utilizzata per una superficie coperta di edificio di norma non eccedente a mq. 300, con una tolleranza in più fino ad un massimo di ulteriori mq. 150.

Per ogni ascensore installato nell'edificio in comunicazione del vano scala la predetta massima utilizzazione si aumenta di mq. 100.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dallo esterno, con finestre di superficie minima complessiva di mq. 1,50 per piano. Quando la scala non serve più di tre piani fuori terra il vano potrà essere illuminato solamente dall'altro mediante apposito lucernaio di superficie non minore ai due terzi della superficie del vano stesso, fornito di aperture per la ventilazione diretta dall'esterno di superficie non inferiore ad un quinto della superficie in pianta del vano scala.

ART. 37 – PIANI SEMINTERRATI ED INTERRATI

I piani risultanti a sistemazione realizzati parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato potranno essere adibiti al solo uso di cucina, lavatoi, ed altri servizi accessori delle abitazioni purché sporgano dal suolo almeno per una quarta parte della loro altezza siano ben ventilati ed illuminati direttamente ed abbiano un'altezza utile non inferiore a ml. 3,00.

I locali interrati e seminterrati potranno essere destinati ad uso di autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili purché abbiano i requisiti richiesti dalle norme specifiche vigenti. I piani interrati non possono essere adibiti ad abitazione o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza solo diurna di abitanti fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimessa.

Tali limitazioni e divieti nell'uso di piani seminterrati e interrati non operano in relazione a quei locali per i quali vi sia il parere favorevole dell'Autorità Sanitaria e

delle altre Autorità eventualmente prescritto da specifiche disposizioni di settore.
(comma aggiunto con Delibera Consiglio Comunale n.44 del 22.11.2004).

ART. 38 – PIANI TERRENI

I piani terreni se adibiti ad abitazione ed uffici e se provvisti di sottostante piano seminterrato devono essere rialzati almeno trenta centimetri dal livello delle aree circostanti il fabbricato ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario.

I piani terreni adibiti ed autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico devono avere altezza utile nette non inferiori a ml. 3,50* salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito di motocicli possono avere altezza utile netta di ml. 2,30.

* l'altezza di ml. 3,50 è stata portata a ml. 3,00 con il Regolamento d'Igiene approvato con Del.C.C. n.58 del 24.07.1997

ART. 39 – PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione ed ufficio se di altezza media non inferiore a ml. 2,50 e di altezza minima misurata l'imposta del terreno non inferiore a ml. 2,00 purché abbiano una copertura con caratteristiche i coibenza tale da assicurare una temperatura pari a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità è perciò condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

ART. 40 – NEGOZI E MAGAZZINI

I locali destinati ad uso di botteghe, pubblici, esercizi e simili dovranno avere una altezza utile a ml. 3,50 e profondità non superiore a ml. 8,00 qualora non venga assicurata una ventilazione trasversale. Il rapporto minimo tra vano di porta vetrata e finestre verso l'esterno e la superficie del pavimento dovrà essere non inferiore ad 1/6.

Ogni bottega o pubblico esercizio dovrà essere fornita con servizio igienico con acqua corrente. Nei pubblici esercizi l'acqua potabile dovrà essere adeguata alla destinazione del locale.

CAPO VII

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART. 41 – INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione consentite dello strumento urbanistico anche in relazione alle destinazioni d'uso è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art.42 riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento stesso.

ART. 42 – DEFINIZIONI DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1) L'INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE: È il rapporto (mc./mq.) fra il volume come definito al seguente numero 11 realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell' ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2-3-4-5) ATTREZZATURE: Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riversati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

6) DESTINAZIONI D'USO: Per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

7) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA: È il rapporto (mc./mq.) fra il volume realizzabile e l'area da edificare esclusa le sedi viarie anche se private o da cedere al Comune.

8) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

9) INDICE DI COPERTURA: È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per la superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria 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.

10) ALTEZZE: L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti ad eccezione dei soli volumi tecnici purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabile e costruiscano una soluzione architettonicamente compiuta si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100 per cento. L'altezza di una parete esterna è da distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o in mancanza dal piano del medesimo terrazzo per gli edifici coperti a tetto dalla linea di gronda del tetto o se questo ha pendenza superiore al 35 per cento dai terzi alla proiezione verticale dal tetto). Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elemento quadrangolari e triangolari o mistilinei e per ogni elemento si considera la media dalle altezze, la maggiore di tali altezze per ciascuno degli elementi di cui sopra non potrà però superare del 20 per cento ne di due metri l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di

sistemazione esterna, o in mancanza il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

11) VOLUME: È quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato con esclusione dei volumi porticati che non abbiano altezza utile superiore a ml. 2,50 e di estradosso ml. 2,80. È compreso però il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti se coperto.

12) NUMERO DEI PIANI: Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile, con esclusione di tutti i piani al di sotto dell'originario piano campagna. (comma modificato con Delibera Consiglio Comunale n.44 del 22.11.2004).

13) DISTACCO FRA GLI EDIFICI: È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza. È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interi.

15-16) DISTACCO DAI CONFINI: È la distanza fra la proiezione del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine. È stato stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

17) ACCESSORI: Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.

18) LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI: È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) INDICE DI PIANTUMAZIONE: Indica il numero di piante d'alto fusto (n./ha.) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle esigenze.

20) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI: Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile: Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante con un minimo assoluto di m. 25,00.

b) Patio: Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

c) Chiostrina: Si intende per chiostrina uno spazio di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti le quali non abbiano altezza superiore a m.

20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

CAPO VIII

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO – RAPPORTI E DISTACCHI

ART. 43 – 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 l'igiene ed il decoro dell'ambiente. A tale scopo gli edifici che non raggiungono una autonomia unita architettonica devono armonizzarsi o fondersi architettonicamente con i fabbricati circostanti.

È vietata l'apposizione sui muri prospettanti su spazi pubblici o visibili dagli stessi di conduttore di fogna o di canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armoniosamente e funzionalmente nelle pareti con carattere architettonico.

Il Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di esame dei progetti ha facoltà di prescrivere volumi, altezze, linee architettoniche e forme di decorazione analoghe a quanto possibile a quelle degli edifici circostanti e armonizzanti con questi.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato normale di conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente. Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni. Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose il Sindaco sentita la Commissione Edilizia ordina al proprietario di eseguire i lavori necessari di cui al precedente comma entro termine non superiore a mesi tre decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. È vietato l'applicazione di tinte che deturpino l'aspetto dello abitato e che offendono di decoro cittadino anche rispetto all'ambiente urbano sul quale sorge l'edificio. È vietata la tinteggiatura parziale di un edificio o delle fronti o dei muri di costruzione di forma architettonica o formati una unità architettonica anche se appartenenti a più proprietari.

I muri di fabbrica, compresi i muri di cinta visibili da luoghi pubblici o aperti al pubblico transito, devono essere in tutta la loro superficie mantenuti in buono stato, puliti e intonacati e tinteggiati ad eccezione di quelli costruiti in pietra naturale o altro idoneo materiale purché eseguiti con parametri a perfetta regola d'arte.

ART. 44 – RAPPORTI DI ALTEZZE E DISTACCHI

Nel territorio comunale i limiti massimi delle altezze, per ciascuna zona sono precisati nelle norme di attuazione del Programma di Fabbricazione.

La distanza del confine di proprietà con un'area non ancora edificata non potrà essere inferiore alla metà della minima distanza consentita dalle norme di attuazione salvo che il proprietario edificante non compri di aver stipulato con il

confinante una convenzione debitamente trascritta per la costituzione di servitù che garantisca in altro modo la formazione del distacco regolamentare. Tale servitù deve essere costituita in modo da non poter essere rinunciata né estinta né modificata.

Può essere vietata la formazione di zone libere affaccianti sulla pubblica via tra due aree continue quando sia necessario chiudere la visuale di spazi interni non corrispondenti al decoro edilizio.

ART. 45 – COSTRUZIONI IN ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE

Il Comune ha facoltà di imporre in caso di costruzione, ricostruzione, o notevole rifacimento di un fabbricato la rettifica di preesistenti allineamenti allo scopo di uniformarli all'allineamento generale della strada o piazza senza ricorrere all'adozione di piano particolareggiato. Sui fronti stradali per i quali lo strumento urbanistico non prevede arretramento degli edifici può essere autorizzato un arretramento non inferiore a ml. 3,00 con destinazione a verde privato o a parcheggio e per ampliamento della sezione stradale purché l'arretramento possa realizzarsi per tutto il fronte di un isolato compreso tra due vie.

Qualora il predetto fronte appartenga a più proprietari l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di convenzione fra di essi regolarmente trascritta come previsto nell'art.42 che assicuri lo arretramento omogeneo su tutto il fronte.

Negli isolati ove già esiste un arretramento anche se diverso da quanto stabilito dalle norme urbanistiche o inferiore a ml. 3,00 le nuove costruzioni o trasformazioni devono disporsi secondo detto arretramento già esistente.

Nelle zone ove sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale le altezze massima degli edifici può essere determinata aggiungendo alla larghezza della strada quella della zona di arretramento fermo restando il limite massimo di altezza prescritto per la zona.

Possono essere prescritte altezze minori per vicinanza di edifici monumentali allo scopo di evitare pregiudizio estetico a detti edifici o per conseguire un determinato inquadramento urbanistico.

9ART. 46 – 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 ml. 2,20 dal piano marciapiede ed aggetti superiori a cm. 25 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) Porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a ml. 2,50 dal piano marciapiede e di ml. 4 dal piano della carreggiata stradale non esista il marciapiede.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a ml. 7,00 o a ml. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato. L'aggetto in ogni suo punto non può essere ad un'altezza inferiore a ml. 4,00 dal piano del marciapiede o della carreggiata stradale.

L'aggetto massimo sul suolo stradale non può essere maggiore di un decimo della larghezza della strada fino a un massimo di ml. 1,40.

Il comune ha facoltà di ridurre o vietare le costruzioni in aggetto o modificare le dimensioni previste nel presente articolo per esigenze estetiche o ambientali. I balconi totalmente chiusi (*bow windows*) con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto alle seguenti condizioni.

- Che la larghezza stradale sia maggiore di ml. 12,00;
- Che la loro estensione non sia superiore a 40% della lunghezza e superficiale della facciata;
- Che la sporgenza massima sia inferiore ad 1/12 della larghezza stradale;
- Che la distanza dal confine laterale più vicino non sia inferiore a ml. 3,00.

Il comune ha facoltà di ridurre o vietare la costruzione di balconi chiusi per esigenze estetiche o ambientali. Costruzioni di piani a sbalzo sono consentite solo qualora l'aggetto ricada entro il filo di allineamento o distacco prescritto.

ART. 47 – ARREDO URBANO

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblici ecc... è subordinata in tutto il territorio a licenza da parte del Sindaco. Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulta 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 o fotomontaggi l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico. È tassativamente vietata ogni opera di iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente turbi l'estetica alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi di 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 o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico gli interessi sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito con le modifiche rese necessarie a tutte loro spese e responsabilità.

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

Agli edifici è imposto 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 opposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

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

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti ai sensi delle norme vigenti.

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 della condizioni che riterrà opportune caso per caso l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di ml. 2,30 dal suolo salvo casi speciali in cui 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 della 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 del nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritengo opportuno nell'interesse della coltura pubblica.

CAPO IX SPAZI INTERNI ED ESTERNI

ART. 48 – SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI (verificare punto 20 art. 42)

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) **CORTILE:** L'area libera dei cortili al netto delle proiezioni orizzontali degli aggetti dei muri perimetrali non deve essere inferiore alla quinta parte della somma delle superfici dei muri che li recingono misurata dal pavimento del cortile alla linea superiore dei muri di coronamento perimetrali. L'altezza massima dei muri prospicienti sul cortile non deve essere superiore ad una volta e mezzo la normale media tra le pareti opposte. La normale minima condotta da ciascuna finestra di vano d'abitazione al muro opposto deve avere almeno una dimensione libera di ml. 6,00. Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato aperto del cortile. Negli altri casi la profondità maggiore le rientranze sono equiparate a semi-cortili o a chiostrine. Nei cortili possono affacciare ambienti di qualunque destinazione. Tutti i cortili e tutti gli spazi liberi interposti tra fabbricati devono

essere sistemati in modo che le acque e di qualunque provenienza non abbiano stagnati e devono essere mantenuti in stato decoroso.

- b) **SEMI-CORTILE**: Può essere consentita la realizzazione di semi-cortili con un lato completamente aperto su spazio libero interposto tra fabbricati allo scopo di dare luce ed aria e scale, cucine, w.c., bagni, corridoi ed altri ambienti di servizio anche ai piani terreni ed una sola stanza abitabile per ogni appartamento purché l'alloggio consti di non almeno tre stanze abitabili oltre l'ingresso e gli accessori.

Ogni semi-cortile deve avere un'area minima pari a 1/12 della somma della superficie dei muri che lo delimitano. La normale minima misurata tra una finestra ed un muro opposto non deve essere inferiore a ml. 6,00 per i vani abitabili e ml. 4,00 per i vani di servizio.

- c) **CHIOSTRINE**: È ammessa la formazione di chiostrine interne (cortiletti chiusi) allo scopo di dare aria e luce a scale, ingressi, corridoi, disimpegni, w.c., bagni, ed altri ambienti di servizio ad eccezione delle cucine.

L'area libera della chiostrina deve essere non inferiore a 1/8 della superficie dei muri che la delimitano, ed avere la minima dimensione non inferiore a ml. 4,00*. Nelle chiostrine non vi possono essere ne sporgenze ne rientranze.

* misura superata dalla prescrizione di cui al punto 20 del precedente art. 41;

Tutti gli spazi interni cortili semi-cortili, chiostrine devono essere accessibili da locali di uso comune. Nella sopraelevazione di edifici esistenti le dimensioni minime prescritte devono essere realizzate almeno per la parte di nuova elevazione.

Per i cortili semi-cortili e chiostrine da costruire sul confine di altre proprietà devono essere sempre soddisfatte le condizioni precedenti tenendo conto della massima altezza che potrebbero raggiungere sulla linea di confine le costruzioni dei vicini.

È consentito di realizzare la comunione tra cortili semi-cortili o chiostrine con altra proprietà e con quelli già realizzati o realizzabili dal confinante, purché venga conclusa tra i confinanti una convenzione regolarmente trascritta.

In tal caso la delimitazione delle singole proprietà dovrà essere realizzata con muretto di altezza non superiore a ml. 2,00.

ART. 49 – USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

I distacchi esistenti tra 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. 50 – RECINZIONI

Tutte le aree private, pertinenti a qualsiasi titolo col fabbricato o prospicienti con spazi pubblici con sistemazione permanente devono essere delimitate con recinzioni sia verso lo spazio pubblico che verso le aree private confinanti. La chiusura del fronte stradale delle aree annesse e stabilimenti industriali o destinati a magazzini di deposito materiali, la cui vista sia ritenuta non compatibile con il

decoro urbano dovrà essere costituita da muri di cinta e cancellate provviste all'interno di schermature a tutta altezza.

Nelle zone urbane le aree fabbricabili fronteggianti vie o spazi pubblici dovranno essere recintate in modo decoroso.

ART. 51 – PARCHEGGI AUTO.

Ogni edificio deve essere provvisto di spazi per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione (adesso 10 mc.).

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione oppure in aree esterne oppure promiscuamente ed anche in aree che formino parte del lotto purché nelle adiacenze e siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascrivere a cura del proprietario.

La cubatura in rapporto alla quale vede determinata la superficie da destinare a parcheggio è costituita dalla sua cubatura destinata ad abitazione, uffici, laboratori, locali commerciali ecc., con esclusione delle parti destinate a servizi.

Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche per la ricostruzione di edifici esistenti. Restano escluse solo le sopraelevazioni e le trasformazioni di costruzioni esistenti.

ART. 52 – MARCIAPIEDI

Lungo tutti gli edifici e muri di cinta in fregio a spazi Pubblici Comunali, il comune provvederà a far realizzare i marciapiedi in modo e tempo che riterrà opportuno.

I proprietari saranno tenuti a rimborsare al comune l'intera spesa di prima pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le loro rispettive proprietà proporzionalmente alla lunghezza della fronte di proprietà di ml. 2,00 rimanendo a totale carico del comune le spese per eventuali maggiori larghezze.

La pavimentazione dei portici deve essere costruita con lastre di pietra naturale con esclusione di materiali sdruciolevoli.

ART. 53 – OCCUPAZIONE PER USO PRIVATO DI SUOLO PUBBLICO

Il Sindaco può consentire l'occupazione del suolo o sottosuolo pubblico per la creazione di intercapedini coperti, attraversamenti per canalizzazioni e simili, la occupazione permanente di spazio pubblico con aggetti e passi carrabili sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti, l'esigenza della viabilità e quando non derivi pregiudizio per il decoro della zona.

Le concessioni suddette sono soggette al pagamento della tassa di occupazione delle aree pubbliche.

CAPO X NORME IGIENICHE

ART. 54 – CONVIGLIAMENTO DELLE ACQUE LIGURE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di licenza di costruzione o di autorizzazione a lottizzare le aree a scopo edilizio devono essere proposti i sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride ove la fognatura non esiste o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Ove esiste impianto di fognatura dinamica e sempre obbligatorio l'allacciamento ad esso di ciascuna abitazione. L'allacciamento delle varie abitazioni di uno stesso edificio potrà essere realizzato con tubazioni di coinvolgimento comune.

Tutte le condutture di scarico devono essere costruite con materiale resistente ed impermeabile. Le acque luride derivanti dalle latrine dovranno passare attraverso un sifone a perfetta chiusura idraulica prima di essere immesse dalla fognatura. Nelle località nelle quali non sia assolutamente possibile immettere liquami di rifiuto in fognature dinamiche obbligatoria la costruzione di manufatti che saranno di volta in volta consigliati ed approvati dall'Ufficio Igiene.

Le fosse settiche ed i pozzi neri non devono essere distaccati di almeno cinquanta centimetri dai muri del fabbricato e distare almeno 15 metri da qualunque pozzo, acquedotto o serbatoio di acqua potabile.

Ciascun pozzo nero deve avere un tubo di areazione di diametro non inferiore a cm. 10 da prolungarsi ad altezza superiore a quella dei lastrici solari vicini.

Non possono assolutamente essere provvisti di sfioratoio.

ART. 55 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Ove è possibile l'approvvigionamento idrico deve essere fatto mediante allacciamento alla rete idrica urbana. Ove ciò non sia possibile è tollerato l'uso di cisterna o di pozzi i quali dovranno essere scavati e costruiti lontani da qualsiasi causa di inquinamento ed ogni caso dovranno essere situati a non meno di ml. 15 da pozzi neri da depositi di letame o di altri rifiuti.

Pozzi e cisterne dovranno avere protezione di chiusura alla loro bocca ed il loro uso è consentito quando abbiamo i requisiti richiesti dall'Ufficio di Igiene.

ART. 56 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono altresì ottemperare delle Leggi e Regolamenti vigenti. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbano essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di dieci metri 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 ne possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature funivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ed evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dei vigili del fuoco per quanto di competenza. I camini in genere debbono essere posti a distanza non minore di mt. uno dal confine del vicino.

ART. 57 – CANALI E TUBI PLUVIALI

Tutti gli edifici debbono essere dotati di condotte di scarico dalle acque dei tetti e di canali di gronda in numero sufficiente per assicurare un pronto smaltimento delle acque meteoritiche.

I condotti saranno di materiale impermeabile e sino all'altezza di ml. 3,50 dal suolo pubblico e dal marciapiede dovranno essere incassati nel muro.

Lo sbocco di detti condotti deve immettere in appositi fognoli come prescritto dalle norme vigenti.

ART. 58 – FABBRICATI RURALI – STALLE

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

Le distanze minime delle finestre della abitazione rurale, dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti e stalle o simili è di ml. 10,00.

Le stalle, gli olivi, i porcili ed i pollai non devono comunicare direttamente con i locali di abitazione ne avere apertura nella stessa facciata ove aprono porte e finestre di abitazione ne prospettare sulla pubblica via se non alla distanza di ml. 20,00 dal filo stradale. Devono avere un'altezza media non inferiore a ml. 3,20 e dimensioni tali da assicurare la cubatura necessaria per ciascun capo di bestiame ricoverato. Le stalle devono avere le pareti rivestite di materiale lavabile fino a ml. 2,00 di altezza ed essere ventilate ed illuminate.

È vietato allevare bovini, equini, suini o animali da cortile in genere a distanza inferiori a ml. 500,00 dall'esterno perimetro dell'abitato.

CAPO XI NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 59 – STABILITÀ E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

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

Dovrà essere osservata in ogni caso la rispondenza alle buone regole dell'arte.

ART. 60 – 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 o la demolizione delle parti pericolanti fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatorie 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 espropriazione, cessione od acquisizione.

INDICE

NORME PROCEDURALI TECNICHE ED IGIENICHE

CAPO I - NORME PRELIMINARI

- ART. 1 – [Contenuto e finalità del Regolamento Edilizio](#) pag. 2
ART. 2 – [Richiamo a disposizioni generali di Legge](#) pag. 2

CAPO II - LICENZA DI COSTRUZIONE

- ART. 3 – [Opere soggette a licenza di costruzione](#) pag. 2
ART. 4 – [Domanda di licenza](#) pag. 3
ART. 5 – [Documentazione a corredo delle domande:Progetto e Allegati](#) pag. 4
ART. 6 – [Requisiti dei richiedenti](#) pag. 5
ART. 7 – [Responsabilità](#) pag. 5
ART. 8 – [Validità e rilancio delle Licenza Edilizia – Deroghe](#) pag. 5
ART. 9 – [Revoca della Licenza Edilizia](#) pag. 6
ART.10 – [Pubblicazione della Licenza](#) pag. 6
ART.11 – [Lavori Urgenti](#) pag. 6

CAPO III - COMMISSIONE EDILIZIA

- ART.12 – [Attribuzioni della Commissione Edilizia](#) pag. 7
ART.13 – [Composizione della Commissione Edilizia](#) pag. 7
ART.14 – [Funzionamento della Commissione Edilizia](#) pag. 8
ART.15 – [Astensione dei singoli commissari](#) pag. 8

CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- ART.16 – [Inizio dei lavori](#) pag. 9
ART.17 – [Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori](#) pag. 9
ART.18 – [Occupazione temporanea di suolo pubblico](#) pag. 9
ART.19 – [Esecuzione dei lavori](#) pag. 10
ART.20 – [Ultimazione dei lavori – Dichiarazione di abitabilità o di agibilità](#) pag. 10
ART.21 – [Controllo sulla esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni](#) pag. 11
ART.22 – [Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro](#) pag. 11
ART.23 – [Ponti e scale di servizio](#) pag. 11
ART.24 – [Demolizione e scavi](#) pag. 12
ART.25 – [Manomissione del suolo stradale](#) pag. 12
ART.26 – [Rinvenimenti e scoperte](#) pag. 12
ART.27 – [Uso di scarichi ed acque pubbliche](#) pag. 13

ART.28 – [Rimozione delle recinzioni](#) pag. 13

CAPO V - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART.29 – [Sanzioni](#) pag. 13

ART.30 – [Responsabilità nella esecuzione di opere autorizzate](#) pag. 14

ART.31 – [Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti](#) pag. 14

ART.32 – [Applicabilità del Regolamento a procedenti autorizzazioni](#) pag. 14

ART.33 – [Entrate in vigore del Regolamento](#) pag. 14

CAPO VI - NORME TECNICHE ED IGIENICHE

ART.34 – [Distribuzione e destinazione dei vani di abitazione](#) pag. 15

ART.35 – [Finestre](#) pag. 16

ART.36 – [Scale](#) pag. 16

ART.37 – [Piani seminterrati ed interrati](#) pag. 16

ART.38 – [Piani terreni](#) pag. 17

ART.39 – [Piani sottotetto](#) pag. 17

ART.40 – [Negozi e magazzini](#) pag. 17

CAPO VII -CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI

ART.41 – [Indici e parametri](#) pag. 17

ART.42 – [Definizioni degli indici e dei parametri](#) pag. 18

CAPO VIII - ASPETTO DEI FABBRICATI ED URBANO RAPPORTI E DISTACCHI

ART.43 – [Aspetto e manutenzione degli edifici](#) pag. 20

ART.44 – [Rapporti di altezze e distacchi](#) pag. 20

ART.45 – [Costruzioni in arretramento dal filo stradale](#) pag. 21

ART.46 – [Aggetti e sporgenze](#) pag. 21

ART.47 – [Arredo Urbano](#) pag. 22

CAPO IX - SPAZI INTERNI ED ESTERNI

ART.48 – [Spazi interni agli edifici](#) pag. 23

ART.49 – [Uso dei distacchi tra fabbricati](#) pag. 24

ART.50 – [Recinzioni](#) pag. 24

ART.51 – [Parcheggi auto](#) pag. 25

ART.52 – [Marciapiedi](#) pag. 25

ART.53 – [Occupazione per uso privato di suolo pubblico](#) pag. 25

CAPO X - NORME IGIENICHE

ART.54 – Convogliamento acque luride	pag. 25
ART.55 – Approvvigionamento idrico	pag. 26
ART.56 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	pag. 26
ART.57 - Canali e tubi pluviali	pag. 27
ART.58 – Fabbricati rurali – stalle	pag. 27

CAPO XI - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART.59 – Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	pag. 27
ART.60 – Località e sicurezza degli edifici esistenti	pag. 27

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I DISCIPLINA URBANISTICA

ART. 1 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Al fine di attuare l'ordinato sviluppo urbanistico - edilizio del territorio comunale nel rispetto dei valori ambientali, disciplinare il comportamento delle zone parzialmente edificate e di quelle destinate ai nuovi complessi insediativi, il territorio comunale è stato ripartito in zone rappresentate con segni grafici diversi nelle tavole costituenti l'allegato Programma di Fabbricazione.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Per un'organica attuazione del Programma di Fabbricazione le zone omogenee sono state divise in comprensori ed in comparti. Le nuove costruzioni o ricostruzioni sono subordinate di norma alla redazione di un piano particolareggiato o di piano di lottizzazione plano-volumetrica convenzionata estesi ad uno o più settori del piano quadro di un intero comprensorio. Particolari norme di zona potranno consentire interventi edilizi diretti.

ART. 3 - LOTTIZZAZIONE E PIANI QUADRO

I piani di lottizzazione devono rispettare la destinazione gli indici di fabbricabilità ed ogni altra prescrizione contenuti nel Programma di Fabbricazione eccezion fatta per le deroghe consentite della Legge.

La domanda di autorizzazione firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati a norma di legge deve essere presentata al Sindaco assieme agli allegati costituenti il progetto di lottizzazione.

Il progetto redatto da ingegneri o architetti iscritti ai relativi Albi Professionali dovrà comprendere i seguenti allegati:

- a) Estratto autentico di mappa ed eventuali tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni che permettano la precisa individuazione delle località.
- b) Planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazione delle proprietà lungo i confini, curve di livello con equidistanza di un metro, quote planimetriche del terreno e degli edifici esistenti alberatura, manufatti, e con tutti i dati che servano a rappresentare compiutamente lo stato di fatto della zona.
- c) Estratto dello Strumento Urbanistico vigente con la localizzazione dell'insediamento e delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati.
- d) Planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di lottizzazione in scala non inferiore a 1:1000 indicante:

1. La rete viaria con la determinazione dei raggi di curvatura dei cigli e dei marciapiedi;
 2. L'indicazione e delimitazione delle superfici destinate a verde pubblico ed a servizi allo sport ed allo svago con indicazione degli impianti e delle attrezzature relative;
 3. L'ubicazione di tutti i fabbricati, pubblici e privati con l'indicazione delle relative altezze e destinazioni.
- e) Almeno tre profili generali di cui due perpendicolari tra loro del rapporto non inferiore a 1:500.
- f) Planimetrie generale in scala non inferiore a 1:1000 della rete elettrica idrica e fognante previste a servizio della lottizzazione con il loro dimensionamento.
- g) Una relazione generale illustrante:
- 1) L'impostazione urbanistica dell'elaborato e la dimostrazione del rispetto dei limiti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente;
 - 2) I dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici;
 - 3) Soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento dei prospetti ed alle coperture;
 - 4) Le particolari norme tecniche di realizzazione degli edifici con precisazione dei distacchi dal confine stradale e dai confini, dell'indice di fabbricabilità delle altezze massime, delle recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne, e di quante altre misure ritenga opportuno adottare.
- Tali prescrizioni costituiscono limiti inderogabili per i vari tipi di intervento.
- h) Progetto piano-volumetrico del comparto.
- i) Lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il comune ed i proprietari da trascrivere a cura di questi ultimi che preveda:
- 1) La cessione gratuita entro limiti prestabiliti delle necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precise dall'art.4 della legge 29 settembre 1964 n. 847, quali le aree destinate alle strade, ai parcheggi, alla rete idrica e fognante, alla rete per la distribuzione per l'Energia Elettrica, al verde pubblico, nonché nei limiti di cui alla successiva lettera b) delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, quali aree per gli edifici da destinare all'istituzione alle attività sociali, amministrative, religiose ed alle attrezzature destinate a parco pubblico ed allo sport.
 - 2) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione, oppure una quota parte di quelle opere che siano necessarie per allacciare le stesse zone lottizzate ai pubblici servizi, in proporzione alle caratteristiche ed alle entità degli insediamenti previsti.

Della convenzione formeranno parte integrate tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione rilascerà dal Sindaco previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale sentita la Commissione Edilizia Comunale e nel rispetto delle procedure previste dalle norme vigenti.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il Sindaco sentiti i pareri separati dalla Commissione Edilizia e dal Consiglio Comunale può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione o, ove i proprietari non aderiscono può ordinarne la redazione d'Ufficio.

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

Per le opere di urbanizzazione primaria i progetti devono essere redatti di concerto con gli Uffici competenti preposti alla realizzazione delle opere stesse.

Le lottizzazioni convenzionate possono in ogni caso essere sostituite da piani-quadro precisando che il piano quadro è uno studio particolareggiato di iniziativa comunale, contenente previsioni per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le indicazioni per le realizzazioni edilizie. Tale piano va adottato con delibera del Consiglio Comunale ed approvato dall'Ente Regione sentito l'Ufficio Urbanistico Regionale. Tale progetto sarà redatto da Ingegneri o Architetti iscritti ai relativi Albi Professionali.

ART. 4 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI FABBRICABILITÀ

L'intera utilizzazione degli indici di fabbricabilità su una determinata superficie esclude qualsiasi ulteriore richiesta di Licenza di Fabbricazione sulla medesima superficie eccezion fatta per il caso di ricostruzione.

I vincoli di inedificabilità derivanti da costruzioni eseguite dovranno essere trascritti e rimarranno operanti anche nel caso di passaggio di proprietà.

ART. 5 – CRITERI DI MISURAZIONE

Nel calcolo della volumetria massima consentita non vanno computati gli spazi porticati a condizione che non abbiano altezza superiore a mt. 2,50. L'eventuale piano terreno porticato è altresì escluso dal computo del numero massimo dei piani consentiti.

Il volume, la superficie, la lunghezza e l'altezza del corpo edilizio sono computate comprendendo ogni oggetto, ed eccezione dei balconi, delle verande, delle torrette – scala o gabbie ascensori e degli altri volumi tecnici nonché dei vani semi-interrati con estradosso delle coperture non superiore ad un metro dalla quota media del piano stradale.

CAPO II ZONIZZAZIONE

ART. 6 – DESTINAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad edifici per civile abitazione.

Sono inoltre consentiti:

- 1) Negozi, pubblici esercizi, studi professionali e commerciali, edifici ed attrezzature di interesse pubblico, magazzini e depositi per materiali di cui è consentita la conservazione all'interno degli abitati e teatri purché non producano suoni molesti.
- 2) Laboratori con cui non più di dieci dipendenti, purché non producano esalazioni moleste, vibrazioni, o rumori di livelli sonoro superiore a cinquanta decibel.

- 3) Autorimesse pubbliche o private; officine in genere che non occupino più di un terzo della superficie disponibile restando gli altri due terzi della superficie scoperta; non producano esalazioni moleste scuotimenti o rumori di livello sonoro superiore a 50 decibel.
- 4) Cliniche mediche purché circondate da zone di verde privato alberato di superficie pari a cinque volte la superficie coperta.
- 5) Tutte le sedi di quelle attività che a giudizio del Consiglio Comunale e delle competenti autorità non siano in contrasto con le caratteristiche della zona.

ART. 7 – ZONA “A” CENTRO STORICO

La zona A comprende il vecchio nucleo cittadino delimitato secondo il perimetro indicato nel Programma di Fabbricazione.

Gli edifici avanti notevole valore ambientale che abbiano già consolidato una compiuta fisionomia architettonica devono essere mantenuti nel loro insieme per quanto concerne l'aspetto esterno e possono formare oggetto oltre che il risanamento conservativo ed igienico anche di trasformazione e rinnovamento a condizione che non siano alterate le caratteristiche architettoniche, e le facciate siano realizzate con materiali tradizionali del luogo ed intonate agli edifici circostanti valgono pertanto le disposizioni di cui all'art.17 - 5 comma della legge 06.08.1967 n. 765.

Gli edifici che non abbiano carattere di complesso di notevole valore ambientale nonché le eventuali aree non edificate possono formare oggetto di completamento, rinnovamento, trasformazione ed utilizzazione urbanistica a condizione che:

- Salvo le previsioni di piano particolareggiato o di equivalente strumento urbanistico non sia superata l'altezza media ponderale degli edifici circostanti entro un raggio di ml. 50.
- L'altezza massima consentita sia contenuta nel rapporto di 3/2 con la larghezza stradale e non superi ml. 10,00.
- L'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà superare il 50 per cento della densità fondiaria media della zona e comunque il valore 5 mc./mq.
- Le facciate degli edifici saranno realizzate con locali materiali tradizionali ed intonate alla linea architettonica degli edifici della zona.

Per quanto concerne le altezze e le distanze tra i fabbricati valgono le disposizioni di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444 per le zone omogenee di tipo A.

I progetti riguardanti gli interventi edilizi nella zona A dovranno riportare il preventivo parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti.

ART. 8 – ZONA “A1” DI RISPETTO AL CENTRO STORICO

Per l'edificazione in tale zona dovrà essere curata particolarmente la salvaguardia ambientale adottando le necessarie misure (materiali, colori, finiture esterne) atte ad ottenere i fini sopradetti.

In tale zona valgono i limiti per l'edificabilità previsti per la zona “A”. Sono consentite operazioni di restauro, di risanamento conservatorio ed igienico,

nonché trasformazioni ed eventuali ristrutturazioni che non alterino le caratteristiche ambientali. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione di uno studio particolareggiato esteso a comprensorio urbanisticamente omogeneo che abbia ottenuto il parere della Sezione Urbanistica e della Soprintendenza ai Monumenti.

È consentita l'edificazione di lotti isolati ed interclusi a condizione che il relativo progetto abbia ottenuto parere favorevole dalla Soprintendenza ai Monumenti.

Il parere della Soprintendenza non è più richiesto dopo l'approvazione dello studio urbanistico particolareggiato.

Valgono le disposizioni di cui agli art. 7 – 8 – 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 per le zone omogenee di tipo "A".

ART. 9 – ZONA "B1" INSEDIAMENTI ATTUALI

Destinazione: Residenza

Comprende al parte di territorio quasi totalmente edificata. Sono consentite le ricostruzioni ed il completamento degli edifici esistenti nonché nuove costruzioni con caratteristiche conformi ai tipi edilizi già realizzati nell'isolato.

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti dati urbanistici:

- 1) Indice massimo di fabbricabilità fondiaria 5 mc./mq.
- 2) Rapporto massimo di copertura fondiaria 60 per cento.
- 3) Altezza massima 12 ml. mantenuta nel rapporto di 3/2 con la larghezza stradale e con la distanza da altri fabbricati.
- 4) Massimo numero dei piani tre.
- 5) Per i cortili e gli spazi interni si applicano le norme di cui all'art.48 della parte prima.
- 6) Parcheggi privati: non meno di un metro quadrato su ogni 20 mc. di costruzione.
- 7) L'eventuale arretramento rispetto al filo stradale preesistente dovrà esser esteso a tutto il fronte dell'isolato e destinato allargamento della sede stradale.
- 8) Il distacco dei confini in assoluto non potrà essere inferiore a cinque ml.

Fermo restando il carattere della zona l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla redazione di Studi particolareggiati che tengano conto della circolare dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica e LL.PP. n. 344 del 04.05.1972. Per la zona va applicato il 6° comma dell'art 17 della legge 06.08.1967 n. 765.

Ogni iniziativa nell'ambito delle zone B1 inoltre va subordinata all'adozione da parte del Consiglio Comunale di una delibera da approvarsi secondo le modalità di legge che fissi a carico dei privati ed in relazione alla volumetria edificabile degli oneri come quarta parte, per il reperimento o la realizzazione in zone del P.F. delle opere di urbanizzazione secondaria nonché inerenti al potenziamento o realizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria.

ART.10 – ZONA "B2" COMPLETAMENTO

Comprende le aree già oggetto del piano di zona alla legge 18.04.1962 n. 167 approvato con D.P. il 25.03.1964 n. 8720 pubblicato sulla G.U. n. 52 del 13.04.1964. Per le aree che tutt'ora non risultano utilizzate varranno gli indici ed i limiti della normativa di piano di zona esistente imposta in sede di approvazione dello stesso, oltre la quale nessun'altra norma particolare viene dettata dal presente Programma di Fabbricazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art.1 D.L. 02.05.74 n. 115 e leggi successive, i piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.04.62 n. 167 e successive modificazioni hanno efficacia per 15 anni dalla data del decreto di approvazione degli stessi.

ART.11 – ZONA “B3” RIQUALIFICAZIONE

Destinazione d'uso: Residenza

Tale zona include le aree non ancora saturate e prive di viabilità definita e sistemata.

Dati urbanistici:

1. Densità territoriale a 100 ab./ha.
2. Indice Territoriale 1 mc./mq.
3. Indice Fondiario 2 mc./mq.
4. Superficie minima del lotto 400 mq.
5. Rapporto massimo di copertura fondiaria 40 per cento.
6. Massimo numero dei piani: tre
7. Altezza massima: 12 ml. mantenuta nel rapporto 1/1 con la larghezza stradale
8. Distacco assoluto dai confini: 5 ml.
9. Per i cortili e gli spazi interni si applicano le norme di cui all'art.48 della parte I°.

I comparti edificatori di tale zona sono da assoggettare a nuova previsione mediante lottizzazione convenzionata estesa all'intero comparto e nella quale siano previste le attrezzature di cui all'allegato n. 5. In ogni caso la superficie da cedere al Comune per attrezzature sarà non inferiore al 18 per cento della superficie totale del comparto, oltre a quella occorrente per l'eventuale ampliamento e riqualificazione delle sedi stradali. Le aree destinate alle attrezzature pubbliche laddove per ciascuna non se ne avverta l'esigenza potranno essere trasformate a vantaggio di standard diversi la cui designazione preventiva sarà affidata alla discrezione dell'Amministrazione Comunale mediante apposita Delibera Consiliare.

Per quei comparti nei quali l'esiguità delle aree disponibili e la prossimità di altre attrezzature presenti e sufficienti alle esigenze collettive esclude a giudizio della Amministrazione Comunale la necessità di altre attrezzature si procederà alla lottizzazione convenzionata previa determinazione di congrua indennità pecuniaria da versare all'Amministrazione Comunale mediante libretto bancario vincolato al nominativo anche della destinazione.

Le indennità di cui al precedente comma saranno fissate annualmente mediante Delibera Consiliare.

In assenza di lottizzazioni in rilascio delle licenze di costruzione sarà subordinato all'approvazione da parte dell'Amministrazione, su parere della Sezione

Urbanistica regionale di un piano quadro relativo al comprensorio recante le previsioni della viabilità e la indicazione delle aree da cedere per uso pubblico; resta in ogni caso a carico dei proprietari la realizzazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria nonché di pagamento della quota parte per opere di urbanizzazione secondaria o delle eventuali indennità pecuniaria di cui ai precedenti commi.

I tipi edilizi saranno isolati o abbinati ed avranno caratteristiche intonate ai tipi edilizi già realizzati nell'isolato.

Le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non dovranno mai essere inferiori a ml. 10,00.

“In conclusione il rilascio delle Licenze Edilizie è subordinato alla redazione di appositi Piani di Lottizzazione o piani quadro con previsioni planovolumetriche, estesi a idonei comprensori di programma e opportunamente convenzionati.”

ART.12 - ZONA “B4” RISTRUTTURAZIONE

Destinazione: Residenza

Dati urbanistici:

1. Densità territoriale: 100 ab./ha.
2. Indice territoriale: 1,00 mc./mq.
3. Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 1,8 mc./mq.
4. Superficie minima del lotto: 500 mq.
5. Rapporto massimo di copertura fondiaria: 35 per cento.
6. Numero dei piani: tre.
7. Altezza massima: 10,00 ml. mantenuta nel rapporto 1/1 con la larghezza stradale e con la distanza dagli altri fabbricati; Distacco minimo assoluto dai confini 5,00 ml.

Per i cortili e gli spazi interni si applicano le norme di cui all'art.48 della parte I°. Tale zona è formata dalle aree in cui sia iniziato un processo di urbanizzazione e nelle quali sia individuata la presenza di rari insediamenti urbani riportati nel Programma di Fabbricazione.

L'edificazione della zona è subordinata alla formazione di una lottizzazione convenzionale la quale nel rispetto della normativa di piano preveda e localizzi le seguenti quote da destinare ad attrezzature collettive: come riportato nell'allegato n.5.

In ogni caso la superficie da cedere al comune per attrezzature pubbliche sarà non inferiore al 18 per cento della superficie totale del comprensorio oltre le aree da destinare alla viabilità.

Sono ammesse varianti a questa distribuzione a condizione che siano autorizzate dalla Amministrazione Comunale previa verifica globale degli standard.

I tipi edilizi saranno isolati o abbinati e comunque arretrati di non meno di quattro metri dal filo stradale.

La normativa di piano sarà rispettata anche nel caso di ampliamento, sopraelevazione o sostituzione delle residenze presenti.

In assenza di lottizzazioni il rilascio delle licenze di costruzione sarà subordinato all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale su parere della Sezione Urbanistica Regionale di un piano quadro relativo al comprensorio recante le previsioni delle viabilità e l'indicazione delle Aree da cedere per uso pubblico. Restano in ogni caso a carico dei proprietari la realizzazione o il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, nonché il pagamento della quota parte per opere di urbanizzazione secondaria. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a ml. 10,00.

“In conclusione il rilascio delle Licenze Edilizie è subordinato alla redazione di appositi Piani di Lottizzazione o piani quadro con previsioni planovolumetriche, estesi a idonei comprensori di programma ed opportunamente convenzionati.”

ART.13 - ZONA “C” ESPANZIONE

Comprende tutte le aree ancora libere o con rare costruzioni destinate all'espansione urbana per residenze semi-estensive.

Indici urbanistici e prescrizioni:

Destinazione d'uso: Residenza

1. Densità territoriale: 80 ab./ha.
2. Indice territoriale: 0,80 mc./mq.
3. Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 1,50 mc./mq.
4. Superficie minima del lotto mq. 500;
5. Rapporto massimo di copertura fondiaria: 30 per cento;
6. Altezza massima: 10,00 ml.
7. Numero dei piani: tre;
8. Distacco minimo degli edifici in rapporto all'altezza: 1/1
9. Distacco minimo degli edifici in assoluto: 10,00 ml.
10. Distacco minimo dai confini in rapporto all'altezza: 1/1
11. Distacco minimo dai confini in assoluto: 6,00 ml.

Per i cortili tra spazi interni si applicano le norme di cui all'art.48 della parte I°.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non dovrà essere inferiore a ml. 10,00.

Nel contesto della zona saranno reperite le aree per le attrezzature collettive da precedere in sede di lottizzazione convenzionata come previsto nell'allegato n.5. In ogni caso la superficie da cedere al Comune per la realizzazione delle attrezzature pubbliche sarà non inferiore al 20 per cento della superficie totale del comparto oltre le aree destinate alla viabilità.

Le varianti a questa distribuzione saranno consentite previa autorizzazione della Amministrazione Comunale e verifica globale degli spazi pubblici.

Per i tipi edilizi potranno essere continui o isolati o abbinati secondo la previsione piano-volumetrica allegata al progetto di lottizzazione convenzionata.

In assenza di lottizzazione il rilascio della licenza di costruzione sarà subordinato alla approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale su parere della Sezione Urbanistica Regionale di un piano quadro relativo al comprensorio

recante le previsioni della viabilità e le indicazioni delle aree da cedere per uso pubblico restando in ogni caso a carico dei proprietari la realizzazione o il completamento delle opere di urbanizzazione primaria nonché il pagamento della quota parte di opere di urbanizzazione secondaria.

“In conclusione il rilascio della Licenza Edilizia è subordinata alla redazione di appositi Piani di Lottizzazione o piani quadro con previsioni planovolumetrico, estesi a idonei comprensori di programma ed opportunamente convenzionati.”

ART.14 – ZONA “D1” AREE DESTINATE ALL’ARTIGIANATO

Tale zona comprende le aree destinate al piccolo artigianato industriale con numero di addetti non superiore a dieci per ciascuna ditta (officine di riparazioni auto, laboratori falegnameria, ferramenta, idraulici, pietra e marmi, per tutte le esigenze di manutenzione o riparazione degli edifici urbani, lavanderie, sartorie e laboratori di abbigliamento, forni da pane e laboratori di approvvigionamento alimentare cittadino, lavorazioni artistiche e commerciali).

- Gli edifici artigianali potranno sorgere su lotti non inferiori a 700 mq.
- I distacchi dai confini e dalle strade saranno di almeno dieci metri con idonei varchi e posteggi per gli autocarri carico e scarico di merci.
- Le costruzioni avranno un'altezza di massima di ml. 10,00.

Sulle predette aree sono di norma vietate le case di abitazione all'infuori di quelle del conduttore dell'Azienda.

Le Licenze Edilizie sono rilasciate previa approvazione del Piano di Lottizzazione convenzionale o piano quadro con divisione in lotti dei settori destinati agli insediamenti.

L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è di 2,00 mc./mq. con un rapporto massimo di copertura fondiaria pari al 40 per cento. Il massimo numero dei piani è due.

Lo strumento urbanistico di attuazione dovrà prevedere le attrezzature e i servizi generali inerenti la zona e spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi la cui superficie in complesso non potrà essere inferiore al dieci per cento dell'intera superficie del comprensorio escluse le sedi viarie. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non dovrà essere inferiore a 10,00 ml.

ART.15 – ZONA “D2” AREE DESTINATE ALL’ INDUSTRIA

Qualsiasi nuovo impianto industriale potrà essere autorizzato esclusivamente in detta area all'uopo destinata restando vietata la costruzione di qualsiasi opificio industriale al di fuori di tale zona.

L'edificazione in tale zona è subordinata all'approvazione del Piano Urbanistico quadro della zona con divisione in lotti dei settori destinati agli insediamenti industriali.

I vari interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti dati urbanistici:

1. Superficie minima del lotto: 7.000 mq.
2. Indice massimo di fabbricabilità: 2,00 mc./mq.
3. Rapporto massimo di copertura fondiaria: 30 per cento
4. Verde pubblico e parcheggio nella misura del 10% del lotto
5. Altezza massima dei fabbricati ml. 15,00 eccezion fatta per le attrezzature speciali
6. Distanza minima del ciglio stradale 15,00 ml.
7. Distanza minima del confine di proprietà ml. 10,00.

In tal zona non sono consentite le case di abitazione eccetto per il personale addetto e di custodia per un massimo di un alloggi per ogni azienda.

Sono consentiti edifici e attrezzature di carattere ricreativo e sociale nell'ambito dell'azienda al servizio degli addetti all'Industria.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non dovrà essere inferiore a ml. 10,00.

ART.16 – AREA DI CENTRO DIREZIONALE – ZONA “D3”

Nell'area di centro direzionale le destinazioni d'uso consentite sono le commerciali e le direzionali (studi professionali, uffici, alberghi, ecc....).

- L' indice di Fabbricabilità Fondiaria non può eccedere i 3 mc./mq.
- La superficie minima del lotto non può essere inferiore a mq. 1.000
- L'indice di copertura non può essere superiore al 25 per cento;
- L'altezza massima è fissata in ml. 10,00 ed il numero massimo dei piani è di tre.
- La lunghezza dei corpi di fabbrica non deve essere superiore a 40 ml. essi non possono mai formare cortili chiusi, ne chiostrine.

Non è ammessa la costruzione di accessori posti al di fuori del corpo della costruzione. Per gli edifici formanti oggetto di lottizzazione convenzionata può concedersi deroga relativamente alle altezze massime.

Il distacco minimo dagli edifici in rapporto all'altezza è di 1/1; in assoluto 10,00 ml.

Il distacco minimo dai confini in rapporto all'altezza è di 1/1; in assoluto 6,00 ml.

La superficie complessiva da destinare a spazi pubblici in sede di redazione dello strumento urbanistico d'attuazione non potrà essere inferiore al 15 per cento della superficie del comprensorio oltre le aree da destinare alla viabilità.

“In conclusione il rilascio delle licenze edilizie è subordinato alla redazione di appositi Piano di Lottizzazione o piano quadro con previsioni planovolumetriche estesi a idonei comprensori di programmi ed opportunamente convenzionati.”

ART.17 – ZONA “E1” AGRICOLA DI RISPETTO

Comprende le aree di protezione della sede viaria principale e delle nuove perimetrazioni proposta dal Programma di Fabbricazione.

Nella zona è assolutamente vietata qualsiasi costruzione entro i limiti previsti dal D.M. 01.04.1968, sia stabile che provvisoria ad eccezione delle stazioni di servizio e degli impianti di distribuzione di carburanti. Sono compresi inoltre in tale zona le aree soggette al vincolo cimiteriale.

Le aree indicate nella planimetria del Programma di Fabbricazione per le nuove sedi stradali programmate con le relative fasce di rispetto sono soggette alle norme previste per la zona agricola sino alla realizzazione delle sedi stradali.

All'interno dell'area cimiteriale gli edifici dovranno rispettare le norme tecniche e di igiene vigenti in materia e da adeguarsi alle previsioni ed alle norme dei piani di sistemazione redatti a cura dell'Amministrazione Comunale. Nelle aree di rispetto cimiteriale sono consentiti soltanto piccoli chioschi per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e la onoranza dei defunti.

ART.18 – ZONA “E2” AGRICOLA SPECIALE

A tale zona appartengono le aree con destinazione di programma a verde. Gli interventi edilizi privati rispettano l'indice massimo di Fabbricazione Fondiaria a 0,01 mc./mq.

Per quanto concerne le distanze valgono le norme di cui al D.M. 01.04.1968 n. 1444.

Potranno essere realizzati in deroga alle precedenti norme solo edifici pubblici a cura dell'Amministrazione Comunale o di altri enti pubblici previa procedura di deroga di cui all'art.16 della legge 06.08.1967 n. 765.

ART.19 – ZONA “E3” TURISTICA

Tale zona è costituita dalle aree collinari ad est del centro urbano, denominata nel complesso “Masseria Spiri” caratterizzata da una superficie pinetata di circa sette ettari su cui volge il vincolo forestale con rade costruzioni esterne alle superfici boschive.

Allo scopo di predisporre adeguate attrezzature per il turismo continuo ed extra stagionale, questa zona è riservata all'edilizia residenziale estensiva con possibilità di sviluppi da prevedersi nei Programmi di intervento da attuarsi mediante lottizzazione convenzionata. In tale sede sarà consentito di erogare al numero dei piani ed alla massima altezza di ml. 4,50 per elevarla a 7,50 ml. Nel caso di alberghi nel rispetto degli altri indici della seguente normativa:

1. Densità territoriale trenta ab./ha.
2. Indice territoriale 0,20 mc./mq.
3. Indice fondiario 0,30 mc./mq.
4. Superficie minima del lotto mq. 2.500
5. Rapporto massimo di copertura fondiaria 10 per cento
6. Altezza massima 4,50 ml.
7. Numero dei piani: uno
8. Distacco minimo dagli edifici in rapporto all'altezza 2/1;
9. Distacco minimo dagli edifici in assoluto ml. 10,00;
10. Distacco minimo dai confini in rapporto all'altezza: 2/1;

11. Distacco minimo dai confini in assoluto ml. 7,00;

Per gli spazi interni e per i cortili si applicano le norme di cui all'art.48 della parte I°.
I tipi edilizi consentiti salvo diversa prescrizione in sede di Piano di Lottizzazione convenzionata sono: ville e villini unifamiliari nonché di alberghi.

Inoltre nell'ambito della zona saranno valide le seguenti prescrizioni :

- Nelle aree pinetate è vietata qualunque costruzione o impianto anche semifisso; nelle stesse è prescritta la conservazione e l'eventuale riempimento delle alberature esistenti;
- Per tutti gli edifici è prescritto il colore bianco;
- Le recinzioni delle aree pinetate saranno a visibilità aperta con esclusione assoluta di qualsiasi schermatura muraria, lignea, metallica; le altre recinzioni saranno anch'esse a visibilità aperta con esclusione di muri oltre l'altezza di cm. 50 fuori terra.

Le attrezzature collettive saranno calibrate nella seguente misura:

- Per l'interesse comune 4,00 mq./ab.;
- Per il verde attrezzato: mq. 10/ab.;
- Per il parcheggio: mq. 4/ab.;

oltre le aree destinate a viabilità.

In assenza di lottizzazione, il rilascio della licenza di costruzione sarà subordinato all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, su parere della Sezione Urbanistica Regionale di un piano quadro relativo al comprensorio recante le previsioni della viabilità e la indicazione delle aree da cedere per uso pubblico. Restano ogni caso a carico dei proprietari la realizzazione o il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, nonché il pagamento della quota parte per opere di urbanizzazione secondaria.

ART.20 – ZONA “E4” SEMIRURALE ESTENSIVA

Destinazione d'uso: Residenze unifamiliari.

1. Densità territoriale: 15 ab./ha.;
2. Indice territoriale: 0,15 mc./mq.;
3. Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 0,20;
4. Rapporto massimo di copertura fondiaria: 5 per cento;
5. Altezza massima: ml. 4,50;
6. Numero dei piani: uno;
7. Distacco minimo dagli edifici in rapporto all'altezza 3/1;
8. Distacco minimo assoluto dagli edifici: 12,00 ml.;
9. Distacco minimo dai confini in rapporto all'altezza 2,1;
10. Distacco minimo dai confini in assoluto ml. 7,00.

Comprende le aree dei fondi rustici costituenti la contrada "Frasca – Pontuso" nello agro comunale ove esiste di fatto un insediamento destinato all'agro – turismo locale e carattere stagionale.

Nel rispetto delle attuali caratteristiche della zona, allo scopo di disciplinare i futuri interventi edilizi, gli stessi saranno soggetti alle norme edilizie prima espresse nel presente articolo ed alle seguenti prescrizioni:

- Le recinzioni saranno attuate a visibilità aperta con esclusione di muri oltre l'altezza di cm. 50 fuori terra.
- Gli edifici rispetteranno l'arretramento minimo di 20 ml. dal filo delle strade.
- La distanza tra pareti finestrate non dovrà mai essere inferiore a ml. 10,00.

Tipi edilizi consentiti: Villette unifamiliari.

Per il resto valgono le norme di cui al penultimo ed ultimo comma del precedente art.19.

ART.21 - ZONA "E5" AGRICOLA

È formata dalle superfici residue a tutte le altre destinazioni indicate nel territorio per cui la zona nel programma di fabbricazione è rappresentata da particolare simbologia.

Su queste superfici destinate alla pratica di colture produttive ed alla zootecnia è consentita l'edificazione a condizione che:

- L'indice fondiario per le residenze sia contenuto il limite di 0,03 mc./mq.
- Gli edifici non devono comprendere più di due piani e osservare la distanza minima dalle strade non inferiore a ml. 20,00 salvo quanto previsto per maggiori distanze dal D.M. 01.04.1968 n. 1404.
- L'altezza massima dei fabbricati è di ml. 7,00.
- I distacchi minimi tra fabbricati di ml. 14,00 e dai confini ml. 8,00.
- L'edilizia esistente salvo il rispetto dei distacchi precedenti potrà essere incrementata per un decimo del suo volume attuale solo per il completamento degli edifici e fini igienici. (servizi igienico - sanitario, disimpegni, ristrutturazioni, ecc...) nel caso di costruzione connessa con l'attività di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnia, l'indice potrà essere calcolato tenendo conto delle area totale della azienda, anche per fondi non contigui, purché ricadenti nel territorio comunale. Tali aree e in tal caso saranno assoggettare a vincoli di inedificabilità da trasciversi a cura del titolare dell'azienda.

L'indice di fabbricabilità è elevato a 0,30 mc./mq. per la costruzione di stazioni di servizio di distribuzioni del carburante previa procedura di deroga di cui all'art.16 della legge 06.08.1967 n. 765.

Per opere e manufatti connessi con la zootecnia la valorizzazione dell'agricoltura e la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli valori diversi degli indici e parametri fissati sono consentiti previa applicazione della procedura di deroga di cui all'art.16 della legge 06.08.67 n. 765.

CAPO III **VIABILITÀ**

ART.22 - VIABILITÀ PROPOSTA NEL PIANO

Nel programma di fabbricazione la viabilità di progetto è indicata con un tratto centrale già marcato: tali tracciati, pur se auspicati non sono ne prescritti ne vincolati.

ART.23 - STRADE PRIVATE

È vietato procedere da parte dei privati all'apertura e costruzione di strade private senza la preventiva autorizzazione dell'autorità comunale: tale assenso sarà subordinato all'accertamento che la strada proposta non altera le caratteristiche urbanistiche funzionali e paesistiche delle località.

I proprietari interessati dovranno presentare il progetto a firma di un tecnico autorizzato e consistente in una planimetria in scala 1:2000 o 1:1000 della zona e del tracciato e dei disegni di profili, sezioni, ed altri particolari ove necessari da cui risultino tutte le caratteristiche e gli impianti della strada.

I frontisti si impegneranno con regolare convenzione a provvedere alla manutenzione della strada e degli impianti mentre nello stesso atto sarà riportato il riparto delle spese e degli oneri successivi.

Il comune pur riservandosi la possibilità di rendere pubblici tali tracciati ove richiesto da pubbliche esigenze non contrae tale obbligo rilasciando la prescritta autorizzazione d'attuarli.

In ogni caso la sezione stradale non sarà inferiore a ml. 6,00 e gli eventuali edifici ne disteranno almeno ml. 10,00.

Per le strade private vicinali, o consorziali esistenti, al momento della adozione del programma di fabbricazione la distanza minima per ogni nuovo edificio o per quelli in sostituzione in ampliamento o in completamento è comunque prescritta in ml. 10,00 mentre la relativa recinzione rispetterà la distanza minima di ml. 2,50.

ART.24 - LARGHEZZE STRADALI

La larghezza minima delle strade al lordo delle banchine e dei marciapiedi a secondo della categoria è così stabilita:

- Strade principali a due carreggiate_____	ml.25,00
- Strade principali a due carreggiate_____	ml.20,00
- Strade di penetrazione_____	ml.19,00
- Strade di distribuzione_____	ml.16,00
- Strade residenziali_____	ml.12,00
- Strade di distribuzione locale_____	ml.10,00

ART.25 - DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAL CIGLIO STRADALE

Salvo quanto disposto dalla normativa di piano per le varie zone urbane si applicano le norme di cui all'D.M. 01.04.1968 per le aree fuori dal perimetro del centro abitato.

ART.26 - ATTREZZATURE PUBBLICHE

Nell'elaborato attrezzature pubbliche è specificato per ogni comprensorio destinato ad insediamento residenziale il genere di attrezzatura a cui destinare le superfici da cedere per uso pubblico in sede di piano urbanistico d'attuazione.

INDICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I - DISCIPLINA URBANISTICA

ART. 1 – Divisione del territorio comunale	pag. 32
ART. 2 – Attuazione del Programma di Fabbricazione	pag. 32
ART. 3 – Lottizzazioni e piani quadro	pag. 32
ART. 4 – Utilizzazione degli indici di fabbricabilità	pag. 34
ART. 5 – Criteri di misurazione	pag. 34

CAPO II

ZONIZZAZIONE

ART. 6 – Destinazione delle zone residenziali	pag. 34
ART. 7 – Zona "A" Centro Storico	pag. 35
ART. 8 – Zona "A1" di rispetto al Centro Storico	pag. 35
ART. 9 – Zona "B1" insediamenti attuali	pag. 36
ART.10 – Zona "B2" completamento	pag. 36
ART.11 – Zona "B3" riqualificazione	pag. 37
ART.12 – Zona "B4" ristrutturazione	pag. 38
ART.13 – Zona "C" espansione	pag. 39
ART.14 – Zona "D1" aree destinate all'artigianato	pag. 40
ART.15 – Zona "D2" aree destinate all'industria	pag. 40
ART.16 – Zona "D3" centro direzionale	pag. 41
ART.17 – Zona "E1" agricola di rispetto	pag. 41
ART.18 – Zona "E2" agricola speciale	pag. 42
ART.19 – Zona "E3" turistica	pag. 42
ART.20 – Zona "E4" semirurale estensiva	pag. 43
ART.21 – Zona "E5" agricola	pag. 44

CAPO III - VIABILITA'

ART.22 – Viabilità proposta nel piano	pag. 45
ART.23 – Strade private	pag. 45
ART.24 – Larghezze stradali	pag. 45
ART.25 – Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale	pag. 45
ART.26 – Attrezzature pubbliche	pag. 46

