

ASSESSORE ANZIANO

(Scabini Vincenzo)

Allegato alla delibera n. 26

del 22



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Mastromaria Emidio)

ORIGINALE



COMUNE di SANZA

PROVINCIA DI SALERNO

14 DIC 1976

PER C...

IL SEGRETARIO CAPO

(Stefano Pucci)

(Signature)

PIANO REGOLATORE GENERALE

ALLEGATO N° **5** REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE

REGIONE CAMPANIA
SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
GRUPPO GENERALE DEFINIZIONE PARERI

VISTO in riferimento al parere
N. 133-1271 in data 15-2-1976

IL REATTORE

(Signature)

PROGETTISTI:

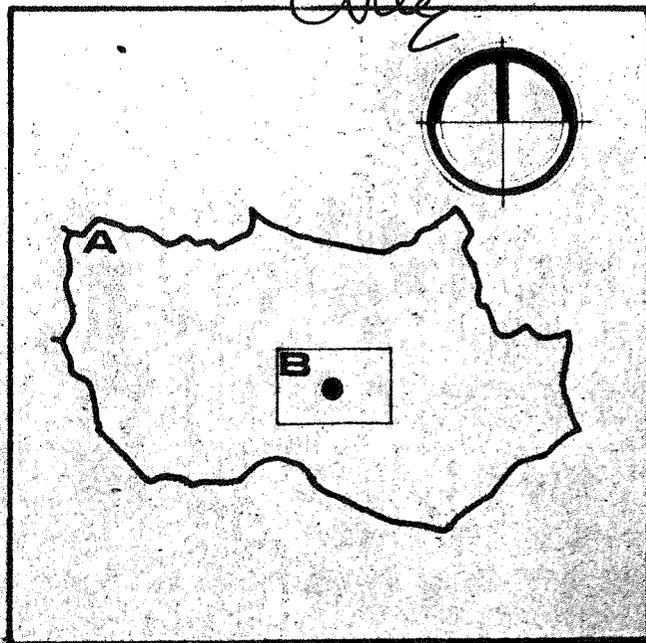
arch. p. paolo *Fabiano*



ing. sabino zingaro

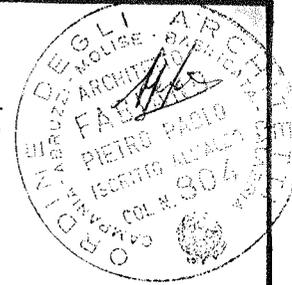


(Signature)



sala consilina 9/8/76

I N D I C E



I° P A R T E

TITOLO I	-	DISPOSIZIONI GENERALI	pag.	1
CAPO I	-	Norme Preliminari	"	1
" II	-	Commissione Edilizia	"	2
" III	-	Licenza Di Costruzione	"	4
" IV	-	Autorizzazioni	"	12
" V	-	Esecuzione e controllo Opere	"	16
TITOLO II	-	DISCIPLINA URBANISTICA	"	18
TITOLI III	-	DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE	"	21
CAPO I	-	Aspetto dei fabbricati ed arredo urb.	"	21
" II	-	Norme Igieniche	"	25
" III	-	Norme relative alle aree scoperte	"	31
" IV	-	Norme di Buona Costruzione	"	31
" V	-	Uso di suolo, spazio e servizi pubblici	"	32
" VI	-	Garanzia della pubblica incolumità	"	34
TITOLO IV	-	SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	"	37

II° P A R T E

NORME DI ATTUAZIONE DEL P. R. G.

TITOLO I	-	ATTUAZIONE DEL P. R. G.:	pag.	1
CAPO I	-	Modalità	"	1
TITOLO II	-	ZONIZZAZIONE	"	3
CAPO I	-	Zonizzazione	"	3
" II	-	Zona Residenziale	"	4
" III	-	Zona produttiva	"	7
" IV	-	Zone di uso pubblico	"	9
" V	-	Zone a vincolo speciale	"	11

TITOLO III - DEROGHE

TABELLA DELLA NORMATIVA

Elenco delle disposizioni normative nel R.E.	"	13
--	---	----

T I T O L O I



- DISPOSIZIONI GENERALI -

C A P O I
NORME PRELIMINARI

Art. I

- Contenuto e limiti del regolamento edilizio. -

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

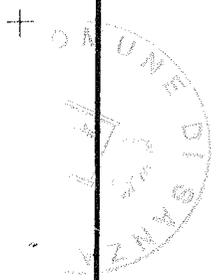
Art. 2

- Richiamo a disposizioni generali di legge -

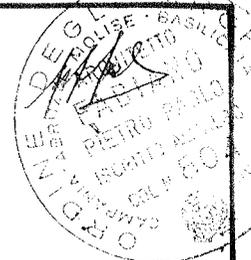
Disponendo l'art. 871 del Codice civile che " le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali ", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia. (I) Nonchè i D.M. n° 1404 dell'1/4/68 e D.M. n° 1444 del 2/4/68 che formano parte integrante del presente Regolamento Edilizio.



I°
P A R T E



+



COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3

-Attribuzioni della Commissione edilizia.-

La Commissione edilizia dà parere al Sindaco:

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

Art. 4

- Composizione della Commissione edilizia.-

La Commissione è composta:

" MEMBRI PERMANENTI DI DIRITTO ":

- 1) dal Sindaco o da un Assessore suo delegato, che la presiede;
- * 2) dall'Assessore comunale ai Lavori Pubblici;
- 3) dall'Ufficiale sanitario;
- 4) dal comandante del Corpo Provinciale VV.FF. o da un suo delegato;

" MEMBRI ELETTI DAL CONSIGLIO COMUNALE " :

- 5) da due tecnici qualificati, di cui uno almeno architetto o ingegnere;
- 6) da altre tre persone, residenti nel Comune, particolarmente esperte dei problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali.

Partecipa alle adunanze, senza diritto di voto, il Tecnico comunale, al quale può essere assegnata la funzione di relatore.

I commissari elettivi durano in carica due anni e sono rieleggibili.

Sono dichiarati decaduti e sostituiti dallo stesso Consiglio comunale se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. I membri subentrati durano in carica per il residuo periodo di tempo spettante ai commissari sostituiti.

" Per gli affari di speciale importanza il Presidente può invitare alle adunanze, senza diritto di voto, persone notoriamente esperte nei problemi trattati."

Art. 5

- Funzionamento della Commissione Edilizia.-

La Commissione si riunisce, di norma, una volta al mese su invito del Sindaco.

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

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti. Il Presidente designa tra i Commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti tutti della Commissione Edilizia, salvo il tempo per dare chiarimenti che fossero stati invitati a dare al Presidente, non potranno rimanere nell'aula delle decisioni durante l'esame e la decisione dei progetti da essi stessi elaborati o nei quali fossero, comunque, interessati.

Dall'osservanza di tale norma in concreto sarà dato atto a verbale.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente.

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

Qualora la Commissione ritenga inammissibile un progetto sotto alcuni dei profili di sua competenza dovrà indicare gli elementi per la rielaborazione del progetto stesso.

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

"La Commissione edilizia, nell'esame dei progetti per i quali viene richiesta licenza di costruzione, dovrà preliminarmente verificare e dichiarare se ricorrono o meno gli estremi di una lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica vigente, tenendo conto delle caratteristiche e del peso degli insediamenti oggetto della richiesta in esame e di altre richieste presentate precedentemente o contemporaneamente.

"In caso negativo nel parere sarà inclusa la dizione: "Non ricorrono gli estremi di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica vigente."

"In caso positivo sarà invece inclusa la dizione: "Ricorrono gli estremi di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica vigente" e sarà espresso, quindi, parere contrario al rilascio di singole licenze edilizie."

Art. 6=Indennità : Ai componenti la Commissione edilizia potrà essere corrisposta una indennità per ciascuna seduta a cui interverranno. L'attribuzione della predetta indennità e la misura della stessa dovrà comunque essere determinata dal Consiglio Comunale.

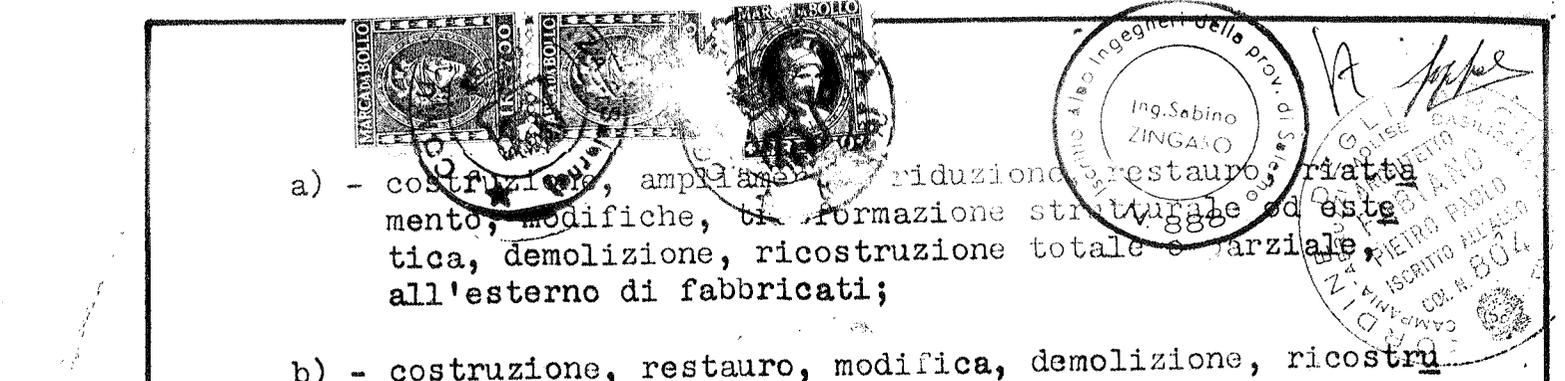
C A P O III

LICENZA DI COSTRUZIONE

Art. 7

- Opere soggette a licenza di costruzione.-

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

- 
- a) - costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifiche, trasformazione strutturale ed estetica, demolizione, ricostruzione totale e parziale, all'esterno di fabbricati;
- b) - costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione dei muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- c) - scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;
- d) - opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- e) - modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affacciano su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;
- f) - collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- g) - collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- h) - costruzioni o modificazioni di opere funerarie.

Art. 8

- Lavori eseguibili senza licenza.-

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

- a) - rimozione e costruzione di pavimenti interni;

- b) - coloritura e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazioni alcuna alla disposizione dei locali;
- c) - spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- d) - impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici (2), e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere esterne.

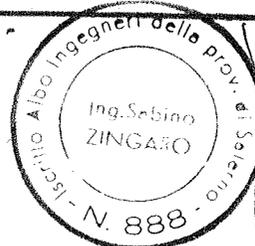
Non è, inoltre, richiesta la licenza edilizia per :

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

Art. 9

- Lavori eseguibili d'urgenza.-

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di licenza di cui al precedente art. 7.



- Domande di licenza.-

La domanda di licenza per eseguire lavori di cui al precedente art. 7, redatta in carta da bollo e firmata dal richiedente o da un suo rappresentante autorizzato munita del consenso sottoscritto del proprietario dell'immobile ove il richiedente non si identifichi con questo, e dal progettista, deve essere indirizzata al sindaco e consegnata all'Ufficio comunale preposto al servizio.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

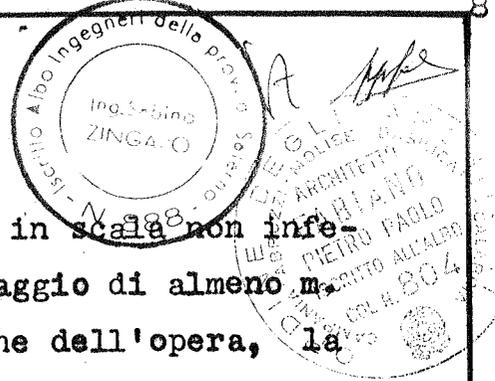
- a)- la dichiarazione di aver preso visione del presente R. E. e delle vigenti leggi e l'impegno di osservarle;
- b)- l'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c)- l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della licenza. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge (3) per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.

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

- Documentazione a corredo delle domande. Progetto e allegati.-

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 7, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia ove la relativa procedura si esaurisca nell'ambito comunale ed in cinque copie negli altri casi;

- a) - corografia in scala non inferiore a 1:5.000 con stralci dello strumento urbanistico vigente;



- b) - planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1 : 1.000, estesa per un raggio di almeno m. 40 , riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) - planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1 : 500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree di parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- d) - i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100.

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

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



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

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

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

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

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di licenza concernenti varianti di progetti già approvati. Resta fermo, però, che con le determinazioni del sindaco sui progetti di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e gli estremi di decadenza previsti per il progetto originario. Per le richieste avanzate in corso d'opera, qualora entro sessanta giorni dalla data di presentazione del progetto il Sindaco non adotta alcuna determinazione, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei relativi lavori lasciati in sospeso equivale ad esplicita rinuncia alla variante proposta.

Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione dell'avvenuta denuncia delle opere per l'imposta di consumo.

Art. 12



- Istruttoria preliminare dei progetti.-

Le domande di licenza edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione. Durante l'iter potranno essere richiesti per iscritto una tantum eventuali elaborati o documenti integrativi.

"L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta dal tecnico comunale, ove esista, altrimenti può essere affidata a un libero professionista di fiducia dell'Amministrazione comunale."

La presentazione della suddetta documentazione comporta l'attribuzione di nuovo numero e data alla domanda di licenza di costruzione.

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

Art. 13

- Licenza di costruzione.-

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge (5) e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della licenza di costruzione, alla

quale deve essere allegata una copia del disegno di progetto debitamente vistati.

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

Il rilascio della licenza per nuove costruzioni, da realizzarsi in qualsiasi zona residenziale, quando non sia stato preceduto da intervento urbanistico preventivo, è subordinato all'assunzione, da parte del titolare della licenza, dell'obbligo di corrispettivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le modalità che saranno stabilite dall'Amministrazione comunale mediante deliberazione consiliare.

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

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

Art. 14

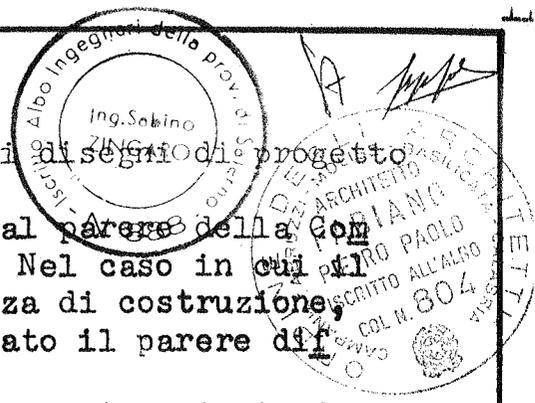
- Titolarità e variazioni della licenza di costruzione.-

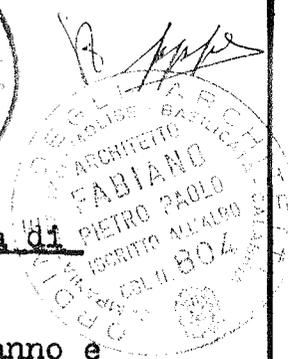
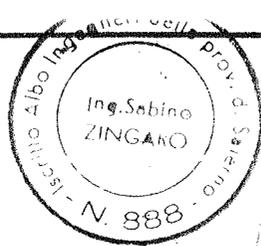
La licenza di costruzione è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia (I).

La licenza di costruzione è nominativa.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi in 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.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano però in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la licenza originaria.





- Durata, decadenza, rinnovo e revoca della licenza di costruzione.-

La licenza di costruzione ha la durata di un anno e prima della scadenza del termine suddetto, qualora non siano stati iniziati i lavori, potrà essere richiesta il rinnovo della licenza. Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia potrà concedere il rinnovo anche senza la rappresentazione della documentazione prescritta per il rilascio.

La licenza di costruzione decade:

- 1) - quando ad un anno dal rilascio della licenza, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni;
- 2) - quando successivamente al rilascio entrino in vigore norme edilizie in contrasto con quelle vigenti, sempre che le opere non siano state iniziate e vengano completate entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

La licenza di costruzione è revocabile quando risultata ottenuta in base a disegni di progetti alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione, quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento o alle condizioni inserite nella licenza oppure esegua varianti al progetto approvato senza avere ottenuto nuova licenza.

Le opere devono essere ultimate entro il termine stabilito nella licenza, o in mancanza entro tre anni dalla data di inizio.

C A P O IV

AUTORIZZAZIONI

Art. 16

- Attività soggette ad autorizzazione.-

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

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

Art. 17

- Lottizzazioni.-

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

Costituisce altresì lottizzazione l'utilizzazione di una zona di terreno anche per una sola costruzione di cubatura superiore a 10.000 mc.

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

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

- a) - estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento -rilascio in data non anteriore a sei mesi- con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) - planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1.000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;



COMUNICAZIONE

- Allegato
38
Ufficio Provinciale
di Piacenza
Ufficio Provinciale
di Piacenza
Ufficio Provinciale
di Piacenza
- c) - mappa della zona nel rapporto almeno 1:5.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) - planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1.000 indicate:
- 1) - la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - 2) - la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - 3) - la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - 4) - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e) - almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:500;
- f) - almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
- g) - planimetria generale nel rapporto almeno 1:1.000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- h) - una relazione generale dettagliata illustrata, per tutto il piano di lottizzazione:
- 1) - l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - 2) - i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
 - 3) - le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;

4) -le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei giacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

1) -lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune e i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Sul progetto di lottizzazione deve essere sentita la Commissione Edilizia. La convenzione deve essere approvata con de liberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di legge. L'Autorizzazione é rilasciata dal Sindaco, dopo ottenuto il nulla osta dell'autorità regionale competente e dopo la registrazione della convenzione a cura dei proprietari. Nel caso di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, restando fermo e inderogabile l'indice di fabbricabilità territoriale, possono essere prese in considerazione altezze edilizie differenti da quelle previste nella normativa di zona, sempre che siano giustificate da esigenze di composizione architettonica e di inserimento nell'ambiente.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti (7) il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

Art. 18

- Apertura di nuove strade -

Quando uno o più proprietari intendono aprire o anche solo iniziare una strada privata aperta al traffico veicolare, devono presentare al comune il relativo progetto ed ottenerne l'approvazione dalla quale risulti l'obbligo a loro carico di provvedere convenientemente alla sistemazione, allo scolo,

88
A
delle acque, alla pavimentazione, alla manutenzione, alla illuminazione ed alla pulizia della strada stessa nei modi prescritti, salvo le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali.

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

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

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

C A P O V°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 19

- Inizio dei lavori . -

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici, che entro quindici giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere firmato e redatto in doppio esemplare, ciascuno, dalle due parti. In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Art. 20

- Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni . -

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori

autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti (I) e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'auto autorizzazione e costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la licenza, sarà assicurato dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

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

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

Art. 21

- Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità .-

Il richiedente dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'Ufficio Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità. Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al titolare della licenza edilizia, al direttore, all'assuntore dei lavori, i quali hanno diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

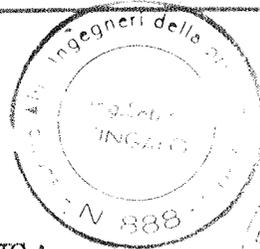
Art. 22

- Responsabilità. -

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

TITOLLO II

- DISCIPLINA URBANISTICA -



Art. 23

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n.1150, modificata con legge 6 agosto 1967 n.765, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dallo strumento urbanistico e dalle relative norme di attuazione, che sono parte integrante del regolamento edilizio.

Art. 24

- Destinazione d'uso. -

Lo strumento urbanistico divide il territorio comunale in zone e per ogni zona sono stabilite una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

Art. 25

- Indici e parametri urbanistici -

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale, è regolata dai seguenti indici e parametri :

1) - indice di fabbricabilità territoriale :

é il rapporto (mc./mq.) tra volume realizzabile in una "zona" dello strumento urbanistico vigente e la superficie territoriale che é la superficie della "zona" al netto delle superficie bagnate, delle aree soggette a vincolo.

2) - indice di fabbricabilità fondiaria :

é il rapporto (mc./mq.) tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria che é l'area da edificare al netto delle strade private, pubbliche o di uso pubblico esistenti o di progetto;

3) - superficie minima di intervento :

é la superficie minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi preventivi o diretti :

4) - superficie minima del lotto :

ove stabilito é la superficie richiesta per la edificazione;

5) - indice di copertura :

é il rapporto tra superficie copribile, misurata come proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione esclusi balconi e pensilino, e la superficie fondiaria;

6) - volume :

é quello del manufatto o dei manufatti edilizi emergenti dal terreno sistemato secondo il progetto, con esclusione dei volumi porticati se di uso collettivo e di quelli tecnici emergenti dalla copertura e compreso però eventuali corpi accessori ;

7) - numero dei piani :

é quello dei piani fuori terra compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato se abitabile ;

8) - altezza :

é la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dalla quota massima di calpestio se la copertura é a terrazza, dalla linea di gronda se la copertura é a tetto con pendenza inferiore al 35 %, dai due terzi della proiezione verticale del tetto se la copertura a tetto ha una pendenza superiore al 35 %). L'altezza va misurata secondo i seguenti criteri :

- a) - sulla mezzeria della fronte nel caso di fabbricato su via in pendenza;
- b) - con riferimento alla strada di quota inferiore quando il fabbricato é su strada a diverso livello;
- c) - sulla mezzeria della fronte a valle e piú alta, nel caso di fabbricato a valle di strada e/o su terreno in pendenza;

9) - distacco tra edifici e tra corpi di fabbrica all'interno di un lotto :

é la distanza minima tra i corpi di massima sporgenza ad esclusione di balconi e pensiline;

10) - distacco dai confini :

é la distanza minima fra la proiezione del fabbricato, misurato nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine del lotto;

11) - accessori :

ove consentiti sono i corpi prevalentemente a servizio dell'edificio principale;

12) - lunghezza delle fronti :

é la lunghezza delle proiezioni di una fronte continua anche se ad andamento spezzato o mistilineo;

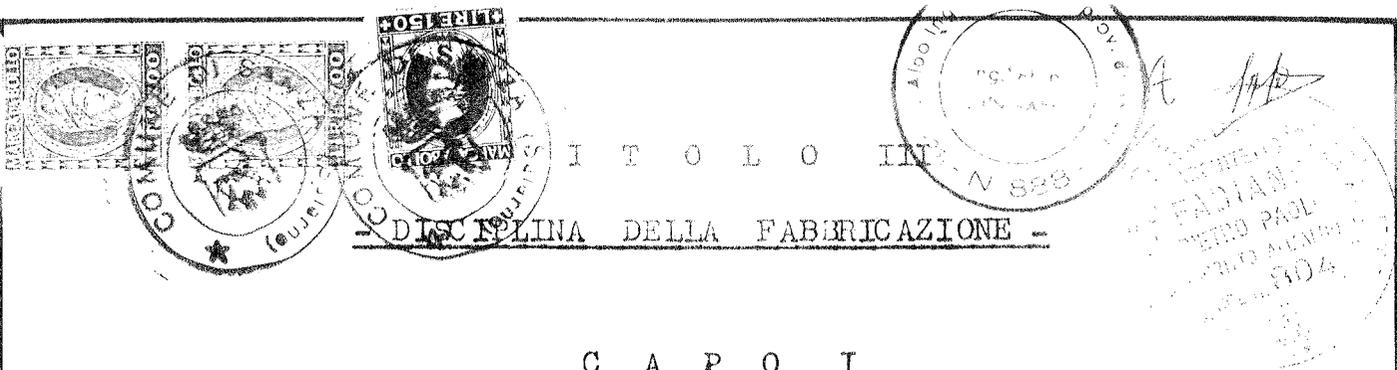
13) - spazi interni agli edifici :

sono quelli scoperti circondati da manufatti edilizi per una lunghezza superiore a $3/4$ del perimetro e sono così di seguito classificati :

- a) - corte: lo spazio delimitato da uno o più fabbricati nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra é superiore a tre volte l'altezza della parete contrapposta, con un minimo assoluto di m.25,00;
- b) - cortile: lo spazio interno delimitato da uno o più fabbricati nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra é superiore a m. 8 e la superficie del pavimento superiore a $1/5$ di quella delle pareti che la perimetrano;
- c) - patio : spazio interno di un edificio ad un solo piano o quello dell'ultimo di un edificio multipiano, con normali minime non inferiore a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00;
- d) - chiostrina: lo spazio interno di una superficie minima superiore ad $1/8$ di quella delle pareti circostanti e con normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00.

14) - indice di piantumazione :

ove previsto indica il numero delle piante di alto fusto per ettaro.-



DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE -

C A P O I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 26

- Campionature. -

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

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

Art. 27

- Aspetto e manutenzione degli edifici .-

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

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

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

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni, e di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

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

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di leggi vigenti (II).

Art. 28

- Aggetti e sporgenze.-

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

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

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

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

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

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) e in alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Comune di Pinerolo
Sindaco
888

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m.3,00. Se la superficie frontale di essi supera $\frac{1}{3}$ della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

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

Art. 29

- Arredo urbano.-

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

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definitiva 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 essere inoltre dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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

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

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

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

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

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

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

Il proprietario é 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.

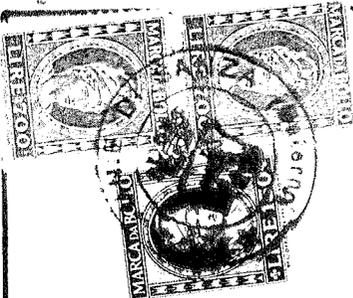
La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti (12).

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che si riterrà opportuno caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

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

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, o qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti (4), dalla Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata. Siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.



C A P O II

- NORME IGIENICHE -



Art. 30

- Spazi interni agli edifici. -

Negli spazi interni definiti dall'art. 25/13 come "corte" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 25/13 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

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

Negli spazi interni definiti dall'art. 25/13 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali e orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

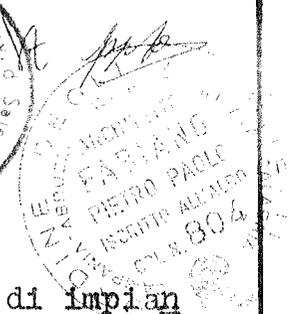
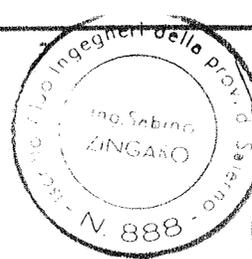
Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 31

- Uso dei distacchi tra fabbricati. -

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggio 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. 32



- Convogliamento acque luride .-

Non é consentita la costruzione di pozzi neri o di impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di licenza di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere preposti sistemi di convogliamento con totale e parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario. Non sono ammessi i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale; costruiti in loco.

Art. 33

- Scale. -

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a 40 centimetri per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm. per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

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

Art. 34

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

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

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

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli

Ingegneri delle provincie
1910

singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate almeno per un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 10 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, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficio Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza (2).

Art. 35

- Piani Interrati.-

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimessa. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti (13).

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stegse, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

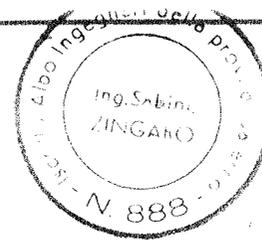
L'aereazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 36

- Piani Seminterrati.-

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m.3,00, salve le maggiori altezze prescritte (13) per particolari destinazioni di uso.

Per il deflusso delle acque valgono le norme dell'art.35



- Piani terreni.-

I piani terreni se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70 riducibile a 2,40 per corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli, ecc..

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

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2,30.

Art. 38

- Piani sottotetto. -

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile é di m. 2,50 e l'altezza minima non inferiore a m. 1,80 e se l'isolamento della copertura é realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità é perciò condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 39

- Norme comuni a tutti i piani abitabili.-

In tutti i piani abitabili l'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione é fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti, ripostigli ecc..

Nei Comuni montani al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare può essere consentita un'altezza minima di m. 2,55.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi 4 abitanti, e a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9,00, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Ferma restando l'altezza minima di m. 2,70, l'alloggio mono-stanza per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00 e non inferiore a mq. 38,00, se per due persone.

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18° C e i 20° C, deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale a tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superficie interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2 per cento e comunque la superficie finestra apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre e, quindi, dei relativi infissi.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Il "posto di cottura" eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno é proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici : vaso, bidet, vasca da bagno e doccia, lavabo.

I materiali, utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori del traffico, rumori da impianti e apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni.

All'uopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento ai lavori ed agli standards consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici. (18)

Art. 40

- Fabbricati rurali.-

I fabbricati rurali debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti (14); per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

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

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori e dalle porte e finestre dei locali adibiti a stalle e simili é di m. 10,00. La dichiarazione di abitabilità e di agibilità può essere subordinata alla esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

Art. 41

- Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.-

Nei fabbricati esistenti, entro cinque anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le miglio

rie che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico areato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabili ai sensi delle leggi vigenti (15), le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

C A P O III

- NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE -

Art. 42

- Manutenzione delle aree. -

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

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

Art. 43

- Depositi su aree scoperte. -

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione dell'art. 7. La autorizzazione specificcherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

C A P O IV

- NORME DI BUONA COSTRUZIONE -

Art. 44

- Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.-

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni (16), con particolare riferimento alle norme antisismiche, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 45

- 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 (16).

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

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze e spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione, acquisizione.

C A P O V

- USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI -

Art. 46

- Occupazione temporanea e permanente di spazio e suolo e sottosuolo pubblico.-

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



ppp

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

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

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

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria comunale, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

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

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

Art. 47

- Rinvenimenti e scoperture.-

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

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

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

Art. 48

- Uso di scarichi e di acque pubbliche.-

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi é data indicazione nella licenza.

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

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

C A P O VI

- GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' -

Art. 49

- Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.-

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

- 1) - nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) - nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) - denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) - nome, cognome e qualifica dell'assistente;

5) - una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per la altezza indicata nella licenza e dotata di razionale latrina provvisoria.

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

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

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

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

Art. 50

- Ponti e scale di servizio.-

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

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

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombramento del

deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni
pesti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione
ne il suolo pubblico libere da ogni ingombro e impedimento.

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

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare la ese-
cuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le san-
zioni previste dalle norme vigenti (I).

T I T O L O IV

- SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 54

- Sanzioni.-

Per le violazioni delle disposizioni del presente regola-
mento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leg-
gi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme
stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia e urbanisti-
ca (I).

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o
spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati e per
i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazio-
ne del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di ces-
sare immediatamente l'occupazione, di desistere dagli atti vie-
tati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali,
nonché di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo
ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei la-
vori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazio-
ne del Sindaco comporta l'obbligo della esecuzione per il con-
travventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la de-
cadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi pre-
stati dal comune al contravventore, e può inoltre differire i
tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini pro-
fessionali.

Art. 55

- Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.-

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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

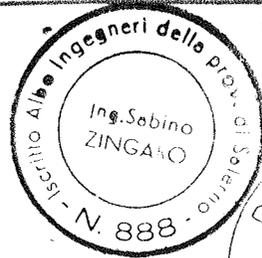
Art? 56

- Disposizioni transitorie.-

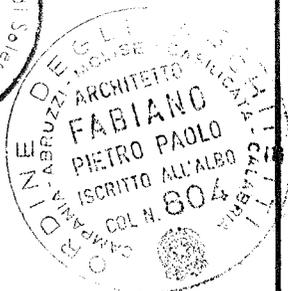
I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esse dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti (17), ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

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



St
FAB



I I°

P A R T E



+

+

NORME DI ATTUAZIONE PER IL PIANO REGOLATORE

TITOLO I - ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I - MODALITA'

Art. 1

- Modalità d'attuazione.-

Il piano regolatore si attua con l'intervento urbanistico preventivo e/o con l'intervento edilizio diretto secondo le indicazioni di zona.-

Art. 2

- Intervento urbanistico preventivo.-

Nelle zone, ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio (piano di lottizzazione e piano particolareggiato) riferiti ad almeno una unità urbanistica, la cui superficie minima di intervento è fissata nelle norme delle diverse zone.

Il piano di lottizzazione (o il piano particolareggiato) deve rispettare le destinazioni di zona indicate nella tavola del Piano Regolatore, nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme di attuazione.

L'Autorizzazione dei Piani di Lottizzazione è inoltre subordinata anche alla stipulazione, tra il Comune e i proprietari interessati, di una convenzione riguardante: la cessione di aree per l'urbanizzazione primaria e secondarie.

Art. 3

- Opere di urbanizzazione.-

Le opere di urbanizzazione primarie sono :
le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e le reti di distribuzione di energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione e il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono

opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici e di uso pubblico (parche, giochi, sport), attrezzature pubbliche e di uso pubblico (culturali, sociali, amministrative, sanitarie, religiose).

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti, è determinata mediante apposita delibera comunale.

Art. 4

- Intervento edilizio diretto.-

Nelle zone ove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, l'edificazione dei singoli lotti (intervento edilizio diretto) è consentita dietro rilascio di licenze di costruzione.

L'Indice di fabbricabilità fondiaria non potrà essere mai maggiore di 3 mc./mq.

Art. 5

- Utilizzazione del lotte e lotto minimo.-

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni possibilità di altre richieste successive di costruzione sulle superfici stesse, salvo il caso di ricostruzione, anche in caso di frazionamento dovuto a passaggio di proprietà.

Tali superfici debbono essere indicate in tal senso con trascrizione del vincolo nei modi e forme di legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area minima di intervento, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà. La concessione dell'autorizzazione alla lottizzazione o della licenza di costruzione sarà, in tal caso, subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Art. 6

- Destinazione d'uso.-

Nei progetti, sia d'intervento edilizio che urbanistico, deve essere indicata la destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati in armonia con le indicazioni dello strumento urbanistico.

Eventuale cambiamento alla destinazione d'uso dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune.



T I T O L O I I - ZONIZZAZIONE -

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 2

- Divisione del territorio comunale in zone.-

Il territorio comunale é diviso in zone come da tavola di P.R.G., secondo la seguente classificazione :

1) - ZONE RESIDENZIALI

- storica (tipo A)
- di ristrutturazione (tipo B₁)
- di completamento (tipo B₂)
- di espansione (tipo C/C₁₆₇)

2) - ZONE PRODUTTIVE

- agricole comunali (tipo E₁)
- agricole speciali (tipo E₂)
- artigianali e industriali (tipo D)

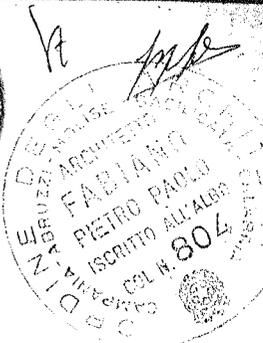
3) - D'INTERESSE COMUNALE

- per attrezzature urbane
- per la viabilità secondaria e locale.

4) - ZONE A VINCOLO SPECIALE

- cimiteriale
- di rispetto ai corsi d'acqua
- di rispetto alle strade
- idrogeologico.

Per le zonizzazioni indicate in tavole diverse fanno sempre fede quelle in scala maggiore.

Art. 8- Zone residenziali. -

Sono destinate prevalentemente alla residenza, per cui sono esclusi, di norma: depositi o magazzini di merce all'in-grosso, industrie, laboratori artigiani molesti per rumore e/o per odore, macelli, stalle e porcilaie.

Sono altresì escluse le attrezzature di servizio (ospedali, istituti di pena, ecc.): quelle esistenti potranno essere mantenute, ma se demolite non potranno essere ripristinate.

Le zone residenziali si dividono in :

- zone storiche
- di ristrutturazione
- di completamento
- di espansione.

Art. 9- Zona storica (tipo A).-

Nella zona storica il piano si attua a mezzo di Piano Particolareggiato. Nelle more sono concessi :

- 1) - restauro conservativo -
I fabbricati di valore monumentale, tutelati dalla legge 1 giugno 1939 n.1089, sono soggetti a restauro conservativo.
- 2) - intervento edilizio diretto -
i fabbricati privi di valore storico possono essere demoliti parzialmente e totalmente e ricostruiti conservando però gli allineamenti sul fronte strada. Le altezze e i volumi non possono superare di oltre il 5% i valori originari e devono rispettare le seguenti caratteristiche:
a - indice di fabbricabilità fondiaria : 3 mc/mq.

Art. 10- Zona di ristrutturazione.- (tipo B₁)

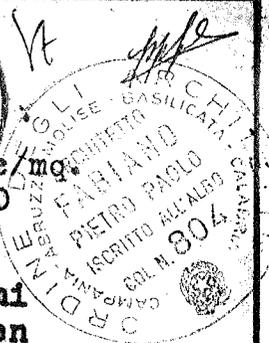
Nella zona di ristrutturazione il piano si attua a mezzo di Piano Particolareggiato. Nelle more é concesso:

- intervento edilizio diretto-

- 1) i fabbricati possono essere demoliti e ricostruiti conservando però gli allineamenti sul fronte strada. Le altezze e i volumi non possono superare di oltre il 5% i valori originari e devono rispettare

le seguenti caratteristiche :

- a) -indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq.
b) -altezza massima: ml. 8,81,00



2) i lotti liberi sono edificabili e le costruzioni devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici :

- a indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc./mq.
- b superficie minima del lotto : mq. 400
- c indice di copertura : 0,40 mq/mq.
- d altezza massima : ml. 11,00
- e numero massimo dei piani : n. 3
- f distacco minimo dai confini :
 - 1- in rapporto all'altezza D = H/2
 - 2- minimo assoluto M. 5,00
- g distacco dai fabbricati :
 - 1 -se separati da strade veicolari non cieche, é in rapporto alla larghezza stradale " L", per cui la distanza é :
 - 1a - per strade larghe fino a 7 ml.: ml. 10 + L
 - 1b - per strade larghe da 7 a 15 ml.: ml. 15 + L
 - 1c - per strade larghe più di 15 ml.: ml. 20 + L(l'incremento della larghezza stradale viene diviso in parti uguali per i due lati della strada)
 - 2 -in rapporto all'altezza dei fabbricati : D = H
 - 3 -minimo assoluto : m. 10,00
- h area per parcheggi inerenti alla costruzione : 5mq./100mc.
- i lunghezza massima delle fronti : ml. 40,00.

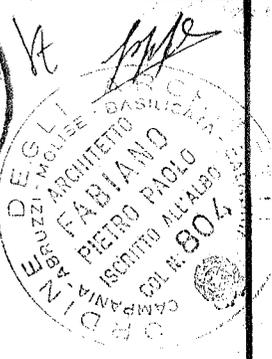
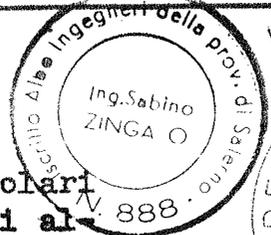
Art. 11

- Zone residenziali di completamento (tipo B2).-

In tali zone il piano si attua per intervento diretto sempre che le aree in oggetto siano dotate di urbanizzazione primaria.

Le costruzioni devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici:

- a) - superficie minima del lotto : mq. 400
- b) - indice di fabbricabilità fondiaria : 3mc./mq.
- c) - indice di copertura : 0,40mq./mq.
- d) - altezza massima : ml. 11,00
- e) - numero massimo dei piani : n. 3
- f) - distacco minimo dai confini :
 - 1 -in rapporto all'altezza : D= H/2
 - 2 -minimo assoluto : m. 5,00



- g) - distacco dai fabbricati :
 - 1 -se separati da strade veicolari non cieche, salvo il caso di allineamento previsto dal P.R.G., da calcolare come al punto g/1 del precedente articolo 10.
 - 2 -In rapporto all'altezza dei fabbricati
 - 3 -minimo assoluto
- h) - area per parcheggi inerenti alla costruzione
- i) - lunghezza massima delle fronti

- : D = H
- : m. 10,00
- : 5mq./100mc.
- : m. 40,00

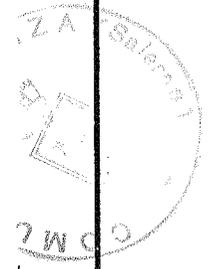
Art. 12

- Zone residenziali di espansione (tipo C/C167) -

La destinazione d'uso di tali zone é quella prevista dall'art.8 delle presenti norme.

E' obbligatorio il piano particolareggiato nel rispetto dei seguenti indici :

- a - indice di fabbricabilità territoriale : 1,5 mc/mq.
- b - indice di fabbricabilità fondiario : 2,76 mc/mq.
- c - altezza massima : 11,00 ml.
- d - numero massimo dei piani : n. 3
- e - indice di copertura : 0,30 mq/mq.
- f - parcheggi inerenti alla costruzione : 5mq/100mc
- g - parcheggi di urbanizzazione primaria : 3mq/100mc.
- h - distanza dai fabbricati :
 - 1 -se separati da strade veicolari non cieche da calcolare come al punto g/1 del precedente articolo 10;
 - 2 -in rapporto all'altezza dei fabbricati
 - : D = H
 - : 10,00 m.
 - 3 -minima assoluta
- i - distacco minimo dai confini:
 - 1 -in rapporto all'altezza : D = H/2
 - 2 -minimo assoluta : 5 m.
- l - lunghezza massima delle fronti : 80,00 m.
- m - indice di piantumazione : n. 10/H₂



+

+



Art. 13

-:Zone agricole -

Le zone agricole sono divise in :

- 1) - Zone agricole comuni (tipo E₁)
- 2) - Zone agricole speciali (tipo E₂)

e sono destinate prevalentemente all'attività diretta o connessa con l'agricoltura per cui in esse sono consentite :

- a) - costruzioni a servizio diretto del fondo agricolo: abitazioni, fabbricati rurali, ricoveri per animali e macchine agricole, ecc.;
- b) - impianti produttivi di conservazione o trasformazione di prodotti agricoli;
- c) - industrie nocive;
- d) - eventuali costruzioni per industrie strattive, cave ed impianti per lo sfruttamento di risorse in loco.

I distacchi minimi delle costruzioni dai cigli delle strade esistenti o di progetto sono i seguenti:

- m. 30,00 dalle statali nonché dalle provinciali e comunali larghe più di m. 10,50;
- m. 20,00 dalle provinciali e comunali larghe meno di m. 10,50 e da quelle di interesse locale.

Art. 14

- Zone agricole comuni (tipo E₁) -

Nelle zone agricole comuni sono consentite solo le costruzioni previste all'art. 13 delle presenti norme.

Gli indici per queste zone sono :

- 1) - per le costruzioni di cui al punto a dell'art. 13:
 - a - indice di fabbricabilità fondiaria di cui al massimo utilizzabile per abitazioni : 0,05mc/mq.
 - b - area minima d'intervento : 0,03mc/mq.
 - c₁ - altezza massima delle abitazioni : 7,50 m.
 - c₂ - altezza delle altre costruzioni in relazione alle esigenze
 - d - distacco minimo dai confini : 5,00 m.
 - e - parcheggi inerenti alle costruzioni : 5,00mq/100mc.
- 2) - per le costruzioni di cui al punto b dell'art. 13 :
 - a - superficie minima d'intervento :

- b -indice di fabbricabilità fondiaria : 0,10mc/mq.
 c -altezza in relazione alle esigenze : 10,00 m.
 d -distacco minimo dai confini : 8mq./100mc.
 e -aree per parcheggi di urbanizzazione primaria

3) - per le costruzioni di cui al punto c dell'art.13 :

- a -superficie minima d'intervento : 10000 mq.
 b -indice di fabbricabilità fondiaria : 0,15mc/mq.
 c -altezza massima in relazione alle esigenze : 50,00 m.
 d -distacco minimo dai confini : 50,00 m.
 e -aree per parcheggi d'urbanizzazione primaria : 8mq./100mc.

Le costruzioni industriali nocive devono altresì essere ubicate a non meno di m. 1000 dalla più vicina zona residenziale ed a non meno di m.50,00 dalle strade primarie e secondarie. Devono inoltre depurare gli scarichi, secondo le disposizioni impartite caso per caso dall'Ufficiale Sanitario, prima d'immetterli in fognaie o canali. Gli indici di cui al n.2 sono incompatibili con quelli di cui al n.3.

I fabbricati residenziali e rurali esistenti in queste zone alla data di approvazione dello strumento urbanistico possono, a tantum, incrementare del 5 % la superficie coperta esistente sempre nel rispetto dei distacchi minimi, stabiliti per dette zone, dai confini e dalle strade.

Può concorrere alla formazione dell'indice 1/a e 2/b del presente articolo la superficie di fondi anche diversi e distanti tra loro, purché appartenenti ad un unico proprietario

Art. 16

- Zone artigianali e industriali - (tipo d) -

Sono destinate ai depositi e magazzini di merce alle ingresse, ai laboratori per l'artigianato produttivo e per l'artigianato di servizio in contrasto con l'art. 8 delle presenti norme. Sono ammessi edifici e attrezzature per l'attività industriale, fatta eccezione per quelle nocive di qualsiasi genere e natura; non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura e canali senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario, in relazione alla composizione chimica e organica delle acque

stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienici sanitari vigenti. E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo ai sensi dell'art.27 della legge 865 del 22/10/1971 :

- a) - superficie minima d'intervento
 - b) - indice di fabbricabilità territoriale : 1,00mc/mq.
 - c) - indice di fabbricabilità fondiaria : 1,5 mc/mq.
 - d) - indice di copertura : 0,45 mq/mq
 - e) - altezza massima : 8,50 m
 - f) - numero dei piani : n° 2
 - g) - distacco minimo dai confini : 5,00 m.
 - h) - parcheggi inerenti alle costruzioni : 10mq/100mc.
 - i) - parcheggi di urbanizzazione primaria : il 5% della superficie fondiaria
- l) - distanze dai fabbricati e distacchi dai confini come per il precedente art. 12

Art. 17

- Zone di uso pubblico d'interesse comunale.-

Tali zone si distinguono in zone per la viabilità locale e secondaria, per attrezzature urbane, e verde pubblico.

A) - Zone per attrezzature urbane :

1 - zone per attrezzature comuni :

Tali zone sono destinate all'istruzione, alle chiese, ai centri civici, sociali, culturali, amministrativi ed ai pubblici servizi.

Il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici :

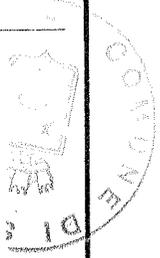
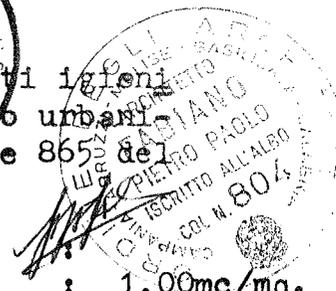
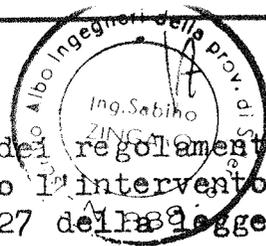
- a) - indice di fabbricabilità fondiaria : 2,5 mc/mq.
- b) - parcheggi inerenti alla costruzione : 5mq./100mc.
- c) - parcheggi di urbanizzazione primaria : 10mq./100mc.
- d) - altezza massima : 11,00 m.
- e) - distanza minima dai confini : 10,00 m.

2 - Zone sportive :

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport ed alle attività di tempo libero.

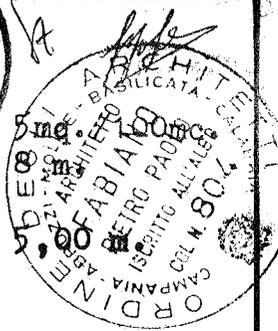
In tali zone il piano si attua per intervento edilizio applicando i seguenti indici :

- a) - indice di copertura (comprendenti impianti coperti e scoperti) : 0,60mq./mq.
- b) - indice di fabbricabilità fondiaria : 0,2 mc/mq.





- c) - parcheggi inerenti alla costruzione : 5mq./100mc.
- d) - altezza massima : 8,00 m.
- e) - distacco minimo, degli impianti coperti, dai confini : 5,00 m.



3 - Zone a verde pubblica :

Sono zone destinate alla creazione di parchi urbani e/o di quartiere.

In esse sono consentite solo attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, ritrovi e ristoranti.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio secondo i seguenti indici :

- a) - superficie minima d'intervento : 10000 mq.
- b) - indice di fabbricabilità fondiaria : 0,03 mc./mq.
- c) - indice di copertura : 0,03mq./mq.
- d) - altezza massima : 7,00 m.
- e) - parcheggi inerenti alla costruzione : 5mq./100mc.

Le aree di pertinenza, nel caso di costruzione e gestione privata, delle costruzioni dovranno essere di uso pubblico.

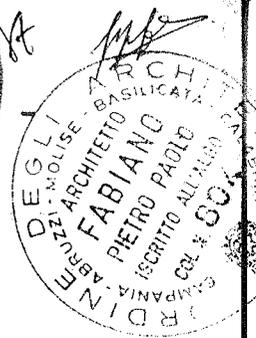
B) - Zone per la viabilità locale e secondaria.

Tali zone sono destinate alle strade, esistenti e di progetto, con funzioni prevalentemente di interesse locale.

Le caratteristiche tecniche e la classificazione saranno determinate caso per caso.



+



Art. 18

- Zone a vincolo cimiteriale -

Non é ammessa la costruzione a carattere residenziale o speciale.

La distanza delle costruzioni dai confini dell'attrezzatura cimiteriale non deve essere minore di m.200.

Eventuali piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti di culto, saranno autorizzate a titolo temporaneo.

Art. 19

- Zone di rispetto alle strade -

In tali zone é vietata qualsiasi nuova costruzione.

Le costruzioni esistenti, in tali zone, alla data di approvazione dello strumento urbanistico possono, a tutto, essere sopraelevate nella misura del 5% del valore esistente.

A titolo precario possono essere autorizzati impianti di rifornimento per autoveicoli.

Le profondità delle fasce di rispetto alle strade sono di norma :

m. 30,00 -per la statale e per le provinciali e comunali larghe più di m. 10,50;

m. 20,00 -per le provinciali e comunali larghe meno di m.10,50 e per le strade di interesse locale.

Per le strade che attraversano zone residenziali o di uso pubblico, se non indicate dallo strumento urbanistico, tali fasce si annullano.

Art. 20

- Zone di rispetto ai corsi d'acqua -

In tali zone é esclusa la destinazione residenziale e possono solo essere autorizzate opere di sistemazione idrogeologica.

Art. 21

- Zone soggette a vincolo idrogeologico -

Tali zone sono soggette alle norme della legge restale 30/12/1923, n° 3267.

In tale zona é consentita esclusivamente la costruzione di fabbricati di tipo rurale. Pertanto per quanto concerne l'indice di fabbricabilità, altezze e distanze dei fabbricati, valgono le norme della zona agricola.

Per le costruzioni ricadenti in tale zona é prescritta, oltre all'autorizzazione comunale anche il parere favorevole del competente Ufficio Dipartimentale del Corpo Forestale dello Stato.

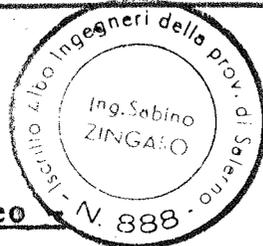
T I T O L O I I I

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 22

- Deroghe.-

Nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del consiglio comunale, il Sindaco, sentita la commissione edilizia, può concedere licenza di costruzione in deroga a norme del Regolamento Edilizia ed alle norme di attuazione del P.R.G. in caso di lavori di completamento che non comportino variazioni di volume urbanistico, quali coperture piane ed inclinate, rivestimenti e rifacimenti esterni, impianti infrastrutturali di sistemazione e allacciamento alle reti urbane, sistemazioni esterne in genere.



- ELENCO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE RICHIAMATE NEL P. R. G. -

I numeri corrispondono alle relative chiamate contenute nel R.E.

(1), (5), (6), (7), (10), (17) - Legge Urbanistica 17/8/1942, n° 1150
modifiche ed integrazioni della legge 6/8/1967 n° 765.

-	D. M.	1/4/1968	n°	1404
-	D. M.	2/ 4/1968	n°	1444
-	Legge	3/11/1952	n°	1902
-	Legge	21/12/1955	n°	1357
-	Legge	18/ 4/1962	n°	167
-	Legge	5/ 7/1966	n°	517
-	Legge	25/11/1962	n°	1684
-	R. D.	27/ 7/1934	n°	1265
-	R. D.	3/ 3/1934	n°	383
-	Legge	17/10/1957	n°	983
-	Legge	28/ 7/1967	n°	641
-	Legge	4/ 3/1958	n°	179
-	Legge	24/10/1955	n°	990
-	Legge	9/ 2/1963	n°	152
(2)-	D.P.R.	29/ 5/1963	n°	1497
-	Legge	13/ 7/1966	n°	615
-	D.P.R.	24/10/1967	n°	1288
(3)-	Legge	25/ 4/1938	n°	897
-	D. L.	23/11/1944	n°	382
-	Legge	24/ 6/1923	n°	1395
-	R. D.	23/10/1925	n°	2537
-	R. D.	11/ 2/1929	n°	274
(4)-	Legge	1/ 6/1939	n°	1089
-	Legge	29/ 6/1939	n°	1497
-	R. D.	3/ 6/1940	n°	1357
(6)-	Legge	21/12/1955	n°	1357
(7)-	Legge	29/ 9/1964	n°	847
(8)-	R. D.	27/ 7/1934	n°	1264
(9)-	Legge	25/11/1962	n°	1684
(11)-	R. D.	3/ 3/1934	n°	383
-	Legge	9/ 6/1947	n°	530
(12)-	D.P.R.	15/ 2/1952	n°	328
(13)-	D. M.	31/ 7/1934	n°	
(14)-	Legge	8/11/1956	n°	1300
-	Legge	12/ 3/1964	n°	127
(15)-	Legge	9/ 8/1954	n°	640
(16)-	R. D.	16/11/1939	n°	2228
-	R. D.	16/11/1939	n°	2229
-	R. D.	16/11/1939	n°	2230
-	R. D.	16/11/1939	n°	2231
-	R. D.	16/11/1939	n°	2233
-	R. D.	16/11/1939	n°	2232
-	R. D.	16/11/1939	n°	2234
-	R. D.	16/11/1939	n°	2235
(18)-	D. M.	5/ 7/1975	n°	190