

# COMUNE DI TORTORELLA -SA-

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUN.

progetto : ARCH. CORRADO BARRA - NAPOLI

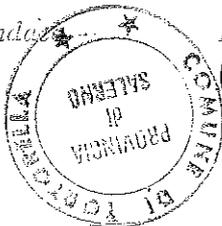


# REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI TORTORELLA  
(Provincia di Salerno)

Copia conforme all'originale adottato con delibera Consiliare n. 13 in data 14-03-1980  
e conservato presso il Comune di Tortorella.

Il Sindaco



Il Segr. Com.



T I T O L O I  
DISPOSIZIONI GENERALI

C A P O I  
Norme preliminari

A R T . 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

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

A R T . 2

Richiamo e 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 .

C A P O II

COMMISSIONE EDILIZIA

A R T . 3

Attributi della commissione edilizia

La commissione edilizia dà parere al sindaco :

- a) - su tutte le questioni di carattere edilizio ed urbanistico riguardanti il territorio comunale ;
- b) - sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia di cui all'art. 6 ;
- c) - sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 17 ;

- d) - in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) - su eventuali direttive per l'esecuzione di lavori ;
- f) - su rinnovo di concessione edilizia. -

#### A R T. 4

#### Composizione della Commissione Edilizia .

La commissione edilizia è composta :

- a) - dal Sindaco o da un assessore suo delegato, che la presiede;
- b) - da due Consiglieri Comunali ;
- c) - dall'Ufficiale Sanitario ;
- d) - dal Comandante del Corpo dei VV. FF. o da un suo delegato ;
- e) - da due tecnici qualificati, di cui uno almeno architetto o ingegnere ;
- f) - da altre due persone, residenti nel Comune, particolarmente esperte dei problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali.

Partecipa alle adunanze il tecnico comunale, senza diritto di voto, con funzioni di relatore. Ove esso non esista, la funzione di relatore è assegnata volta a volta dal Presidente ad uno dei commissari elettivi.

I commissari elettivi durano in carica tre anni e sono rieleggibili. Sono eletti dal Consiglio Comunale i commissari di cui alle lettere e) ed f). Essi 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.

A R T . 5

Funzionamento della Commissione edilizia

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

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

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti .

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

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 firmate dal Presidente.

I componenti la Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti . Non potranno comunque assistere alla votazione . L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale . I processi verbali delle adunanze, in fine, 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 .

C A P O III

CONCESSIONE EDILIZIA

A R T . 6

Opere soggette a concessione edilizia

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario, sono soggette a concessione edilizia :

- a) - costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione e ricostruzione parziale o totale, sia all'interno che all'esterno di fabbricati ;
- b) - costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni ;

- c) - scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazione 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 e del gas , pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) ;
- e) - modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti **esterni** degli edifici sia essi si affaccino 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.

#### A R T . 7

##### Lavori eseguibili senza concessione

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

- a) - demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- b) - coloriture e decorazioni interne , e in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione di locali;
- c) - spurgo, sostituzione o restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- d) - impianti di servizi accessori con illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili all'esterno.

Non é inoltre richiesta la concessione edilizia per :

- 1) - le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali, che, comunque, devono depositare presso il Sindaco, dopo le comunicazioni di rito e prima dell'inizio dei lavori, la prova dell'accertamento di cui agli art. 29 e 31, comma 2°, della vigente legge urbanistica.
- 2) - le opere pubbliche da 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 .

#### A R T . 8

##### Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale 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 concessione di cui al precedente art. n.6 .

#### A R T . 9

##### Domande di concessione

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art.6, redatta in carta bollata, firmata dal richiedente o da un suo rappresentante autorizzato, munita del consenso sottoscritto dal proprietario dell'immobile ove il richiedente non si identifichi con questo, deve essere indirizzata al Sindaco e consegnata all'Ufficio Comunale preposto al servizio.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) - l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti ;
- b) - l'elezione di domicilio nel comune da parte del richiedente;
- c) - l'impegno di comunicare 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. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze

stabilite dalla legge 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 indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda stessa, desunto dall'apposito registro d'iscrizione, e la data di ricevimento .

A R T . 10

Documentazione a corredo delle domande progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo alla domanda di cui all'art.6, é richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia, ove la relativa procedura si esaurisca nell'ambito comunale e in cinque copie negli altri casi :

- a) - corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
  - b) - planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1: 10.000 , estesa per un raggio di almeno m.200 , 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 o passive;
  - c) - una planimetria in scala 1:500 della zona interessata dalla costruzione la cui estensione dovrà risultare maggiore od uguale dell'area determinata sulla base del rapporto fra il volume definito come all'art.23 del fabbricato . da costruire e l'indice di fabbricabilità fondiaria ammesso per la sottozona alla colonna 7 dell'allegata tabella dei tipi edilizi. L'individuazione di detta area, che deve ricadere tutta nella sottozona omogenea indicata nelle tavole allegate al presente regolamento, deve essere effettuata sulla base di precise rilevazioni planimetriche riportate per esteso sulla planimetria con esclusione di calcoli grafici o di stime .
- La planimetria dovrà contenere anche l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per 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 un'estensione monte a valle di mt.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 quelli totali dell'edificio .

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche .

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. Il progetto dovrà inoltre essere 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 avere le dimensioni di cm.21 x 29,7 .

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

I progetti di zone verde attrezzato, di monumenti, di elementi decorativi e 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 licenze 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 all'opera, qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione del progetto il Sindaco non adotti alcuna determinazione, il progetto originario

conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei relativi lavori lasciati in sospenso equivale ad eslicita rinunzia alla variante proposta .

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

#### A R T . 11

Istruttoria preliminare dei progetti .

Le domande di concessione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.- Durante l'iter potranno essere richiesti per iscritto una tantum eventuali elaborati o documenti integrativi .- La presentazione della sudetta documentazione comporta l'attribuzione di nuovo numero e data alla domanda di concessione. Da tale data decorreranno i nuovi termini per il rilascio della concessione .

#### A R T . 12

Concessione edilizia

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

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni 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 concessione, nella stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia .

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

A R T . 13

Titolarità e variazioni della concessione . . .

La concessione é sempre data con riserva dei diritti di terzi ed é condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione é nominativa ed é valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale é intestata o a chi abbia titolo per richiederla ed é data con le modalità con la procedura e con gli effetti di cui all'art.31 della legge 17/8/42 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni .

In caso di traferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi, o gli aventi causa, devono richiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente revocata.

A R T . 14

Caratteristiche della concessione

La concessione comporta corresponsione da parte del richiedente di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione . Detto contributo non é dovuto per i casi previsti dall'art. 9 della legge 28/1/77 n.10 .- Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione é data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene .

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori .

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; ; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione . Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o del-

le sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ;  
ovvero quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento  
sia previsto in più esercizi finanziari . Qualora i lavori non  
siano ultimati nel tempo stabilito, il concessionario deve presen-  
tare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal ca-  
so la nuova concessione concerne la parte non ultimata . La con-  
cessione non incide sulla titolarità della proprietà o di altri  
diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del  
suo rilascio ed é irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza  
e le sanzioni previste dalla legge 28/1/77 n.10 ;-

Nel caso di mancato rilascio della concessione nei termini di leg-  
ge, la Regione Campania stabilisce le forme e le modalità d'eser-  
cizio dei poteri sostitutivi .

#### A R T . 15

##### D e r o g h e

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera  
del Consiglio Comunale il Sindaco, sentita la Commissione edilizia,  
può dare concessioni in deroga a norme del presente regolamento e  
del vigente strumento urbanistico . Non sono derogabili le norme  
relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici .

#### A R T . 16

##### R e s p o n s a b i l i t à

Il titolare della concessione, il progettista, il direttore dei  
lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti respon-  
sabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di  
sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di  
regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessio-  
ne .

#### C A P O IV

#### AUTORIZZAZIONI

#### A R T . 17

Attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni

vigenti :

- 1) - le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nullamosta delle competenti autorità ;
- 2) - i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio , dallo strumento urbanistico vigente ;
- 3) - i depositi su aree scoperte;
- 4) - le occupazioni di suolo pubblico ;
- 5) - gli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legge n.457 del 5/8/78 .

#### A R T . 18

#### L o t t i z z a z i o n i

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 realizzare a scopo edilizio . Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, é composto di :

- a) - estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- b) - planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1 : 1000 con indicazione 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, acquedotti ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona ;
- c) - mappa della zona nel rapporto almeno 1:5000 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 d'insediamento nel rapporto almeno 1:1000 indicante :
  - 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 e al verde pubblico;
- 3) - la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con la indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
- 4) - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con tutte 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 1:1000 degli impianti tecnologici ( rete elettrica, idrica e fognante ) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento ;
- h) - una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione :
  - 1) - l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti 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 precisa azione dei distacchi 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 interne 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 ;
- i) - lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed 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 deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di legge; l'autorizzazione é rilasciata dal Sindaco, dopo ottenuto il nulla osta dall'Autorità regionale e dopo la registrazione della convenzione a cura del proprietario . Nel caso di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, 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 architettoniche e di inserimento nell'ambiente .

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti 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 .

#### C A P O V

#### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### A R T . 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 redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti .

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo .

#### A R T . 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 e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché i disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune

a mezzo dei suoi funzionari ed agenti .

A tal uopo la concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno costantemente essere 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, 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 concessione. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri ed a eseguire qualsiasi operazione di controllo .

#### A R T . 21

Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità .

Il titolare della concessione dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del Tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità entro il termine previsto per l'ultimazione dalla concessione.

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 concessione, al direttore e all'assuntore dei lavori che hanno diritto di intervenire o di farsi rappresentare. Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo quattro mesi dalla data di ultimazione dei lavori . Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'Ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costrut-

tivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati .

T I T O L O    I I  
DISCIPLINA URBANISTICA

C A P O    U N I C O

Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

A R T .    2 2

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 23, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

A R T .    2 3

Definizione degli indici e dei parametri

- 1) - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ; E' il rapporto (mc./mq.) fra il volume, come definito al seguente n.11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.
- 2) - 3) - 4) - 5) - ATTREZZATURE . Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati debbono essere riservati nell'ambito degli insediamenti unitari previsti dallo strumento urbanistico.
- 6) - DESTINAZIONI D'USO . Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.
- 7) - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA . E' il rapporto (mc./mq.) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune, per

gli spazi attrezzati per il gioco, lo svago ed altre attività collettive, le aree per parcheggio, e tutte le aree di cui alle colonne 2 - 3 - 4 - 5 - dell'allegata tabella dei tipi edilizi, nonché le sedi viarie pubbliche o private.

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

9) - INDICE DI COPERTURA . E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto . Deve essere misurato considerando per la superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline .

10) - ALTEZZE . L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico e da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. S'intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna é la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o , in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o , se questo ha pendenza superiore al 55% , dai due terzi della proiezione verticale del tetto ) . Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20% , né di due metri, l'altezza massima consentita .

L'altezza di una parete in ritiro é misurata dalla linea di terra

ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra due strade o sistemazioni esterne più vicine .

11) - V O L U M E . E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo . E' compreso, però , il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti , se coperto .

12) - NUMERO DEI PIANI . Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 34.

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

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

17) - A C C E S S O R I . Dove consentiti saranno ad un sol piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale . La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilita nella tabella dei tipi edilizi .

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

19) - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI . Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore

ai  $3/4$  del perimetro .

Sono classificati nei seguenti tipi :

- a) - Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra é superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25,00 .
- b) - Patio . Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un sol piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6,00 , e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00 .
- c) - Cortile . Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra é superiore a m.8,00 e la superficie del pavimento superiore a  $1/5$  di quella delle pareti che la circondano .
- d) - Chiostrina . Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a  $1/8$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00 .

### T I T O L O   I I I

#### DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

#### C A P O   I

Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

#### A R T .   24

#### C a m p i o n a t u r e

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 rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concess-

sione edilizia .

A R T . 25

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 pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti ( finestre - parapetti - ecc. ) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo . 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 del 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 mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente . Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni . Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio .

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

A R T . 26

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri frangenti 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 una altezza inferiore a m.2,20 dal piano stradale, se la strada é fornita di marciapiede, e da m.4,50 se la strada ne é priva .

I balconi in aggetto 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 é consentita su un solo lato.

L'aggetto in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.3,50 dal piano di marciapiede, o a m.4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto . Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto .

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco . I balconi totalmente chiusi ( bow - windows ) , o con 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 .

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 di  $1/3$  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 .

#### A R T. 27

#### A r r e d o u r b a n o

L'esposizione anche provvisoria di mostre , vetrine, bacheche,

insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., é subordinata in tutto il territorio a concessione da parte del Sindaco .

Le insegne, vetrine, bacheche, ecc. dovranno comunque risultare al di là del piano parallelo al ciglio dei marciapiedi di almeno cm.50 . Nel caso la strada fosse sprovvista di marciapiedi essi dovranno trovarsi, in ogni loro punto, ad una altezza dal piano stradale maggiore di m.4,50. Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo . Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico . E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, e 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 marciapiede o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie a tutte loro spese e responsabilità . Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese . Agli edifici é imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze . L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune . I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per 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 . Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiede e comunque dovranno in ogni loro parte risultare distanti dal piano verticale passante per il ciglio dei marciapiedi di almeno cm.50. Sono vietate le appendici verticali anche in tela 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 di transito e visuale. Tutto quanto costituisca la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai Monumenti .

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

C A P O I I  
NORME IGIENICHE

A R T 28

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art.23/19 come " ampio cortile " 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.23/19 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 di parcheggio coperto o auterimessa in cortile é consentito ove intervenga il nulla-osta della autorità sanitaria e dei vigili del fuoco . Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art.23/19 come " chiostrine " possono affacciare soltanto disimpegni verticali o 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.

A R T. 29

Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'

edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

A R T . 30

Convogliamento acque luride

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

A R T . 31

S c a l e

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un cm. per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori . L'ambiente delle scale può non essere illuminato e ventilato direttamente dall'esterno;

A R T . 32

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

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

zionamento completamente elettrico .

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì , ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

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

#### A R T. 33

##### P i a n i i n t e r r a t i

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

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

A R T. 34

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 é a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota piú alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna é almeno di m.2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso . Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art.33.

A R T. 35

P i a n i t e r r e n i

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.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m.3,20 , 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 di m.2,40 .

A R T. 36

P i a n i s o t t o t e t t o

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile é di m.2,70 e l'altezza minima non inferiore a m.2,40, e se l'isolamento delle coperture é realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichia-

razione di abitabilità o agibilità é, per ciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

#### ART. 37

Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a  $1/8$  della superficie del pavimento con un minimo di mq.0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non é stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m.3,00 ; L'aumento di tale rapporto a  $1/6$  consente di ridurre l'altezza interna da m.3,00 a m.2,70.

Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non é obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m.6,00 e superficie inferiore a m.7,20 .

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq.5,00 , e i vani abitabili non inferiore a mq.8,00 . Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'ufficiale sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

#### A R T. 38

Fabbricati in zona rurale

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

In ogni caso i pozzi debbono 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 o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili é di m.10,00 . La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco .

#### A R T. 39

##### Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro tre anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aereato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile .

C A P O I I I

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

A R T. 40

M a n u t e n z i o n e d e l l e a r e e

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

A R T. 41

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art.17 .

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

C A P O I V

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

A R T. 42

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 - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

A R T. 43

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti . Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti .

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

C A P O V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

A R T. 44

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, 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.

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 il precedente articolo 26. È 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 sianò indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa e al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi dell'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.

#### A R T . 45

##### Rinvenimenti e scoperte

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

verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

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.

#### A R T. 46

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 di cui all'art. 6/c .

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 V I

#### GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

#### A R T. 47

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 l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

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

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

#### A R T. 48

##### 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 con-

tengono . E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

A R T. 49

Scarico dei materiali - demolizioni - nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito. Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere é tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui é avvenuto il deposito .

A R T. 50

Responsabilità degli esecutori di opere

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

Il sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

#### A R T. 51

##### Rimozione delle recinzioni

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

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

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

#### T I T O L O I V

##### SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### A R T. 52

##### S a n z i o n i

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

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati 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 lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore. In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini professionali .

A R T. 53

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 competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termini delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari. La rimozione delle strutture sporgenti su suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici in questione.

A R T. 54

Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate. I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, 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 all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

T I T O L O V  
N O R M A T I V A U R B A N I S T I C A

CAPO I

Disposizioni sulla destinazione delle aree e relativi indici

A R T. 55

Suddivisione del territorio in zone

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone :

- Zona R - recupero edilizio ed urbanistico
- Zona B - residenziale di completamento
- Zona C - residenziale di espansione
- Zona CP - residenziale pubblica
- Zona D - industriale artigianale
- Zone F - attrezzature ed impianti d'interesse generale
  - F1 - aree per l'istruzione
  - F2 - attrezzature pubbliche
- Zone E - verde
  - E1 - parchi, giardini e parcheggi pubblici
  - E2 - verde pubblico attrezzato
  - EA - verde agricolo
  - EV - verde privato vincolato

A R T. 56

Vincoli generali

- A) In tutte le zone residenziali non sono ammessi insediamenti industriali, e comunque impianti che producano rumori o costituissero fonti di inquinamenti ambientali.
- B) In tutte le zone le distanze minime tra i fabbricati tra cui siano interposte strade non a fondo cieco destinate al traffico di veicoli devono risultare comunque non inferiori alle distanze di cui all'art.9 del D.M. 2/4/68 (G.U. del 16/4/68 n°97).
- C) Nelle zone C e CP il volume costruibile è da computare con lo indice di fabbricabilità territoriale.

A R T. 57

Zona R - di recupero

La zona comprende gli edifici e le aree ove si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Sono ammessi gli interventi previsti dal titolo IV (artt. 27-34) della legge 5/8/1978 n° 457.

A R T. 58

Zona B - residenziale di completamento

Sono ammessi interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione; sono consentite le costruzioni e ricostruzioni, nel rispetto dell'art. 56, anche in aderenza, entro i limiti di :

At = 20780 mq	Dt = 147,60 ab/ha
Af = 6457,60 mq/ha	If = 2,05 mc/mq
V = 13284,13 mc/ha	N = 2
Ac = 1845,02 mq/ha	H = 7,20 ml
It = 1,32 mc/mq	R = 1/3,5 mq/mq

A R T. 59

Zona C - residenziale di espansione

Sono ammesse costruzioni, nel rispetto dell'art. 56, a distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; sono consentiti edifici in aderenza nei limiti di :

At = 18610 mq	Dt = 84,92 ab/ha
Af = 7961,92 mq/ha	If = 0,95 mc/mq
V = 7643,31 mc/ha	N = 2
Ac = 1061,58 mq/ha	H = 7,20 ml
It = 0,76 mc/mq	R = 1/7,5 mq/mq

A R T. 60

Zona CP - residenziale pubblica

La zona è destinata all'edilizia pubblica residenziale a tipologie miste. Sono ammesse, nel rispetto dell'art. 56, costruzioni

a distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, entro i limiti di :

At = 10020 mq	Dt = 107,81 ab/ha
Af = 7412,56 mq/ha	If = 1,30 mc/mq
V = 9703,50 mc/ha	N = 2
Ac = 1347,73 mq/ha	H = 7,20 ml
It = 0,97 mc/mq	R = 1/5,5 mq/mq

A R T. 61

Zona D - industriale, artigianale

La zona è destinata ad insediamenti industriali ed artigianali con i limiti di cui alla tabella dei tipi edilizi.

A R T. 62

Zona F - attrezzature ed impianti d'interesse generale

Le aree comprese nella zona F1 sono destinate ad edifici scolastici pubblici. Le aree comprese nella zona F2 sono destinate ad attrezzature pubbliche culturali, assistenziali, amministrative. Nelle zone F è consentita l'edificazione secondo le norme dell'annessa tabella dei tipi edilizi.

A R T. 63

Zona E1, E2 - verde e verde attrezzato

La zona E1 è vincolata a giardini, parchi pubblici e parcheggi. La zona E2 è destinata a verde pubblico attrezzato; sono consentiti impianti sportivi pubblici e le attrezzature per il gioco, lo svago e le attività d'interesse pubblico che non arrechino pregiudizio al godimento, all'agibilità ed alle caratteristiche ambientali.

A R T. 64

Zona EA - verde agricolo

La zona è vincolata a verde agricolo. E' prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di 0,03 mc/mq. Per gli impianti e le attrezzature complementari strettamente connesse con le esigenze del fondo è ammessa una densità fondiaria di 0,07 mc/mq.

Sono compatibili gli eventuali programmi ed opere connessi alla destinazione di zona che dovesse decidere la Comunità Montana Bussento.

A R T. 65

Zona EV - verde privato vincolato

La zona EV comprende quelle parti del territorio che per ragioni urbanistiche ed ambientali hanno il vincolo di inedificabilità.

A R T. 66

Indici e parametri

Gli indici ed i parametri adoperati sono stati indicati con i seguenti simboli :

- N = numero dei piani
- Dt = densità territoriale (ab/ha)
- At = area territoriale (mq)
- Af = area fondiaria (mq)
- Ac = area coperta (mq)
- R = rapporto di copertura (mq/mq)
- V = volume edificato ed edificabile (mc)
- It = indice di fabbr. territoriale (mc/mq)
- If = indice di fabbr. fondiaria (mc/mq)
- H = altezza delle costruzioni (ml)

----- ooooooo -----

I N D I C E

TITOLO PRIMO	- DISPOSIZIONI GENERALI .....	pag. 1
TITOLO SECONDO	- DISCIPLINA URBANISTICA .....	" 15
TITOLO TERZO	- DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE ...	" 18
TITOLO QUARTO	- SANZIONI E DISP.TRANSITORIE .....	" 35
TITOLO QUINTO	- NORMATIVA URBANISTICA .....	" 37

**DEI TIPI EDILIZI**

SIMBOLOGIA	INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE mc/mq	ATTREZZATURE				DESTINAZIONE	INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA mc/mq	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO mq	INDICE DI COPERTURA mq/mq	ALTEZZA max m	VOLUME MASSIMO mc	NUMERO DEI PIANI n	DISTAC		MINIMO		prescrizioni particolari del regolamento edilizio
		Aree per l'istruzione mq/mq	Attrezzature d'interesse comune mq/mq	Spazi pubblici attrezzati mq/mq	Parcheggi pubblici mq/mq								dagli edifici		dai confini		
													In rapporto all'altezza m/m	Absolute m	In rapporto all'altezza m/m	Absolute m	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
R	---	---	---	---	---	---		---	---	43200	---		---		---	vedi art. 57	
B	1,32	---	---	---	---		2,05	1/3,5	7,20	42599	2		10		5	vedi art. 58	
C	0,76	0,038	0,016	0,127	0,021		0,95	1/7,5	7,20	14143	2		10		5	vedi art. 59	
D	0,60						0,71	1/10	---	4849	2		---		5	vedi art. 61	
F1	1,20						1,78	1/4	7,20	8793	2		10		5	vedi art. 62	
F2	1,20						1,78	1/4	7,20	4930	2		10		5	vedi art. 62	
EA	---						0,03+ 0,07	1/20	7,20		2		10		5	vedi art. 64	
E1	---						---	---	---		---		---		---	vedi art. 63	
E2	---						---	---	---		---		---		---	vedi art. 63	
CP	0,97	0,048	0,021	0,161	0,026		1,30	1/5,5	7,20	9720	2		10		5	vedi art. 60	
EV	0,001						---	---	---		---		---		---	vedi art. 65	