

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ART. 1 - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento disciplina l'attività edilizia in tutto il territorio del Comune.

Esso deve essere osservato da tutti coloro, privati od Enti o Pubbliche Amministrazioni, che vogliono esplicitare qualsiasi attività edilizia nel territorio del Comune.

Costituiscono attività edilizia: la demolizione, la costruzione, la ricostruzione, la ristrutturazione, il restauro e l'adattamento degli edifici, le opere di recinzione e qualsiasi altra opera muraria, le opere di urbanizzazione, la posa in opere delle insegne pubblicitarie e qualsiasi attività inerente la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili.

Le norme del presente Regolamento si applicano nelle zone territoriali omogenee più avanti precisate e sono integrate dalle disposizioni di legge e dei regolamenti che disciplinano la materia.

C A P O I

ORGANI DELL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA

ART. 2 - IL CONSIGLIO COMUNALE

Attribuzioni del Consiglio Comunale sono:

- a. l'elezione dei membri elettivi della C.C.E. di cui all'art. 4 del presente regolamento;
- b. l'adozione degli strumenti urbanistici di ogni livello e dei programmi pluriennali di attuazione;
- c. l'adozione dei piani di settore, dei piani di lottizzazione proposti dal Comune e di quelli con la relativa convenzione di cui al successivo art.7, proposti da privati o da Enti;
- d. la deliberazione per il rilascio di concessione in deroga, nei casi e con le modalità espressamente previsti dalle disposizioni di legge;
- e. la deliberazione concernente la proposizione di istanza motivata al Presidente della Regione per la deroga relativa agli indici di densità fissati dalle lettere b) e c) dell'art. 15 legge regionale n. 78 del 1976 e dell'art. 57 della L.R. n. 71 del 1978;
- f. tutte le attribuzioni derivanti dalla legge n. 10 del 1977 con particolare riguardo alla determinazione degli oneri relativi alle concessioni edilizie ed alla definizione della convenzione tipo per l'edilizia convenzionata nei casi previsti dalla stessa legge.

ART. 3 - IL SINDACO

Attribuzioni del Sindaco sono:

- a. convocare e presiedere la Commissione Edilizia;
- b. proporre al Consiglio Comunale gli strumenti urbanistici generali ed attuativi, i piani di lottizzazione, i piani di settore ed ogni altro piano esecutivo dello strumento urbanistico;
- c. avvalersi della facoltà, limitatamente agli edifici pubblici e previa deliberazione del Consiglio Comunale, di chiedere all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente il nulla osta di cui alla legge n. 1357 del 1955 per il rilascio delle concessioni in deroga ai limiti ordinari di altezza e di distanza;
- d. custodire il registro delle concessioni edilizie e quello relativo all'inizio dei lavori per nuove costruzioni, ricostruzioni o riparazioni e quant'altro possa formare oggetto di concessione;
- e. ogni altra attribuzione a lui demandata da leggi e regolamenti.

ART. 4 - LA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia, nominata dal Sindaco, dà pareri su tutte le questioni di carattere edilizio ed urbanistico riguardanti il territorio comunale, su tutte le opere soggette a concessione edilizia, nonché su tutti gli affari dei quali venga richiesta dal Sindaco, oltre che:

- a. sulle domande per l'occupazione del suolo pubblico o di spazio a questo sovrastante e, in generale, su tutto quanto possa interessare il regime edilizio, la composizione architettonica, l'igiene e la sanità, le opere di urbanizzazione;
- b. sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamenti e varianti di quelli esistenti, sulle decorazioni dei prospetti, sui progetti di vetrine, di bacheche, di insegne e mostre e di iscrizioni da esporre al pubblico;
- c. sulla difesa degli edifici e monumenti di rilevante interesse architettonico e ambientale, e sui monumenti di qualsiasi genere da erigersi nelle pubbliche piazze, nelle ville e nei cimiteri;
- d. sulle domande di delimitazione dei piani di lottizzazione, e di approvazione dei piani di lottizzazione;
- e. sugli schemi di convenzione da stipulare tra privati ed Amministrazione Comunale;
- f. sulla variazione di destinazione di uso degli immobili, nei limiti consentiti dello strumento urbanistico.
- g. qualsiasi opera di natura urbanistica, compreso l'esame dei piani urbanistici generali ed esecutivi, di qualsiasi livello e tipo;
- h. la variazione di destinazione d'uso, nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico vigente;

Fanno parte della Commissione Edilizia:

1. Il Sindaco, che la convoca normalmente due volte al mese e la presiede, od un Assessore da lui delegato;
2. il dirigente dell'ufficio tecnico del Comune od un suo delegato;
3. il sanitario designato dall'U.S.L. competente;
4. un ingegnere, libero professionista, iscritto all'albo professionale della provincia;
5. un architetto, libero professionista, iscritto all'albo professionale della provincia;
6. un agronomo, libero professionista, iscritto all'albo professionale della provincia;
7. un geologo, libero professionista, iscritto all'albo professionale della regione;
8. un geometra, libero professionista, iscritto al collegio professionale provinciale dei geometri;
9. un costruttore edile od un capomastro;
10. un ingegnere od architetto, libero professionista o docente universitario, esperto di urbanistica;
11. il Presidente della pro loco, od un suo delegato.

Tutti i componenti della Commissione di nomina sindacale durano in carica cinque anni. Essi non possono essere immediatamente confermati. Il componente di nomina sindacale, che si assenti senza giustificato motivo per tre sedute consecutive, decade dalle sue funzioni ed il Sindaco provvede alla sua surroga.

Non possono contemporaneamente fare parte della Commissione più fratelli, nonché gli ascendenti, gli altri parenti e gli affini in primo e secondo grado di altro componente, l'adottato e l'adottante.

Qualora qualcuno dei membri cessi dall'ufficio nel corso del quinquennio il Sindaco provvede alla sostituzione. Il nominato rimane in carica fino alla scadenza del quinquennio.

La Commissione non è legalmente riunita se non convocata e presieduta dal Sindaco (o dal suo delegato), e se non è presente la maggioranza assoluta dei suoi componenti.

Il parere da esso espresso a maggioranza dei presenti deve essere verbalizzato nella stessa seduta in apposito registro con pagine progressivamente e preventivamente numerate, così pure eventuali motivi di divergenza tra i suoi componenti.

In caso di parità prevale il voto del presidente. Il parere della Commissione è obbligatorio, ma non vincolante.

La Commissione tiene altro registro nel quale si annotano in pagine progressivamente e preventivamente numerate, le interpretazioni di particolare rilevanza da essa adottate su disposizioni di legge e su norme regolamentari.

La funzione di Segretario della Commissione edilizia è espletata da un impiegato dell'Ufficio Tecnico del Comune, designato dal Sindaco che redige i verbali e li firma assieme al presidente ed ai membri presenti.

E' facoltà del Presidente della Commissione Edilizia di demandare ai singoli membri la funzione di relatore per l'esame dei progetti.

E' facoltà del Presidente della Commissione Edilizia di chiamare a partecipare alle sedute della stessa - e soltanto con voto consultivo - esperti di materie attinenti i progetti in esame.

Alla riunione della Commissione non può partecipare, pena la nullità del parere della stessa espresso, il componente che sia autore o abbia interesse al progetto in discussione, od alla sua esecuzione; l'osservanza di questa prescrizione deve essere nota nel verbale della seduta.

Il parere della Commissione Edilizia è richiesto dal Sindaco, previo parere scritto dell'Ufficiale Sanitario e rapporto scritto del Dirigente l'Ufficio Tecnico.

Il rapporto scritto deve contenere la dichiarazione del funzionario estensore in ordine alla osservanza delle norme di legge, di regolamento e degli strumenti urbanistici operanti.



C A P O I I

LA DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA

ART. 5 - PIANO REGOLATORE GENERALE

Le zone destinate agli insediamenti della produzione e della residenza, le zone per le attività agricole e quelle per le infrastrutture sociali e tecniche sono indicate negli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Gli interventi nel territorio sono disciplinati mediante le norme di attuazione (N.A.) del P.R.G. e le prescrizioni del presente regolamento edilizio.

ART. 6 - AZZONAMENTO FABBRICATIVO

La tipologia edilizia indicata nelle planimetrie di P.R.G. richiamate nel precedente articolo è costituita dalle seguenti zone territoriali omogenee:

ZONA A 1 - (edilizia del centro storico) (edilizia del centro storico)

ZONA A 2 - (case di lava)

ZONA B 1 - (edilizia del centro urbano)

ZONA B 2 - (edilizia economica e popolare)

ZONA B 3 - (edilizia commerciale)

ZONA B 4 - (edilizia delle frazioni)

ZONA C 1 - (edilizia di espansione del centro)

ZONA C 2 - (edilizia economica e popolare)

ZONA C 2* - (edilizia case unifamiliari come da L.R. n. 71/1978)

ZONA C 3 - (edilizia artigianale)

ZONA C 4 - (edilizia di espansione delle frazioni)

ZONA C 5 - (edilizia a villini)

ZONA C 6 - (edilizia rada)

ZONA D 1 - (insediamenti industriali e artigianali)

ZONA D 2 - (zona artigianale casa bottega)

ZONA D 3 - (zona artigianale di espansione)

ZONA E - (zona agricola)

ZONA F - (attrezzatura ed impianti di interesse generale).

Le sopraindicate destinazioni di zona sono inderogabili.

Gli edifici da costruire nelle varie zone devono corrispondere ai vari tipi edilizi fissati per ogni singola zona dall'art. 19 del presente Regolamento. tale norma si applica sia agli edifici pubblici che privati.

La zona A interessa il nucleo urbano di più remota formazione e di notevole interesse storico e monumentale.

Le zone B sono costituite da aree totalmente o parzialmente edificate, esterne alla predetta zona A

Le zone C costituiscono gli insediamenti di espansione degli attuali agglomerati residenziali.

La zona D è destinata ad insediamenti industriali ed artigianali, o ad essi assimilabili.

La zona E è destinata ad usi agricoli.

La zona F comprende gli spazi riservati alle attrezzature scolastiche, sanitarie, al verde pubblico, a parcheggi, ed a sedi stradali, ed impianti di interesse generale.

ART. 7 - LOTTIZZAZIONE DI AREE

Chiunque intende urbanizzare zone di territorio destinate dallo strumento urbanistico operante ad insediamenti residenziali o produttivi, deve presentare al Comune domanda in carta da bollo chiedendo l'autorizzazione alla lottizzazione di terreno allo scopo edilizio secondo i disposti dell'art. 28 della L.U. nonché degli art. 9, 14, e 15 della L.R. n. 71 del 1978. alla domanda vanno allegati sia il progetto di piano di lottizzazione che lo schema di convenzione concernente gli oneri prescritti dalle citate disposizioni di legge.

Sul piano di lottizzazione presentato il Sindaco richiede il parere della Commissione Comunale Edilizia, della Commissione Consiliare urbanistica, il nulla osta regionale, in quanto richiesto, quelli della Soprintendenza ai Monumenti, dell'Ufficio del Genio Civile, ove prescritto, definisce lo schema di convenzione, propone gli atti al Consiglio Comunale per la formale deliberazione di approvazione.

Pervenuto il provvedimento della Regione e divenuta operante la delibera di approvazione, il Sindaco procede alla stipula della convenzione ed alla sua trascrizione nei registri immobiliari a cura e spese degli interessati, rendendo in tal modo operante il piano di lottizzazione.

A partire dalla data della trascrizione della convenzione il Sindaco potrà rilasciare le concessioni edilizie dagli interessati per le opere di urbanizzazione del terreno e per le costruzioni previste dal piano.

Nel caso che non tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione intendano obbligarsi al piano stesso ed alla convenzione, il Comune può, in base al disposto del penultimo comma del richiamato art. 28; rendere proprio il piano e darvi esecuzione con la procedura di cui all'ultimo comma dello stesso articolo.

I piani di lottizzazione sono redatti da professionisti, ingegneri od architetti abilitati a norma dell'art. 16 del R.D. n. 274 del 1929 ed anche della L.R. n. 71 del 1978, e sono costituiti dai seguenti elaborati:

- a. stralcio della planimetria dello strumento urbanistico operante, interessante la zona che si propone di lottizzare;
- b. planimetria in scala non inferiore a 1:500, con le principali quote plano-altimetriche dello stato attuale; in essa devono essere indicati gli edifici esistenti con la relativa volumetria, le alberature di alto fusto, i confini precisi dei lotti con le indicazioni dei relativi proprietari, la delimitazione degli isolati contigui a quello (o quelli) oggetto del piano;
- c. planimetria in scala non inferiore a 1:500 con la indicazione degli edifici da costruire, la sistemazione di quelli eventualmente da conservare e la precisa volumetria di essi, i nuovi confini dei lotti, le nuove destinazioni dei vari corpi di fabbrica;
- d. grafici con assonometria isometrica ed eventuali profili regolatori che fissino chiaramente la volumetria di tutti gli edifici;
- e. elenco dei proprietari interessati alla sistemazione, e relativa planimetria catastale;
- f. eventuali grafici ed elenchi relativi alla nuova attribuzione delle aree ai vari proprietari;
- g. schema di convenzione fra gli interessati, ove necessario.

Gli elaborati di cui sopra devono contenere tutti gli elementi di progetto elencati nell'art. 9 della L.R. n. 71 del 1978 per i piani di lottizzazione.

Le planimetrie degli edifici erigendi devono essere comprese sempre e comunque entro il perimetro delle aree indicate nel piano di lottizzazione approvato Dalla Autorità comunale.

Nel caso di lotti confinanti con edifici esistenti, per i quali non risultino osservate le presenti norme, il distacco dal confine non può essere inferiore alla metà di quello massimo stabilito per il relativo tipo edilizio.

ART. 8 - VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE; VINCOLO A PARCHEGGIO

La costruzione di uno o più edifici che raggiunga complessivamente la cubatura massima prevista nello strumento urbanistico inibisce la esecuzione di ulteriori costruzioni sulle aree eventualmente rimaste scoperte e la sopraelevazione degli edifici costruiti.

Il divieto di ulteriori edificazioni per gli edifici privati è sancito mediante atto con il Comune da trascriversi nei registri immobiliari; l'obbligo di dotare gli edifici accessibili dalle vie carrabili di parcheggi, ai sensi dell'art. 18 della legge 6.8.1967 n. 765, è stabilito con dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo. Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ricadenti nelle zone A e B, la superficie da destinare a parcheggio può essere ridotta della metà rispetto a quella prescritta dal citato art. 18; soltanto dopo tali adempimenti può essere disposto il rilascio della concessione di costruzione.

Qualora leggi e regolamenti e disposizioni successivi dovessero consentire una maggiore densità edilizia il privato proprietario può avvalersi di tali disposizioni.

La destinazione d'uso dell'edificio da autorizzare deve venire parimenti sancita con atto da stipularsi col comune e trascrivere sui registri immobiliari.

C A P O I I I

ATTIVITA' COSTRUTTIVA

ART. 9 - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

Chiunque, avendone titolo, intenda eseguire nel territorio comunale nuove costruzioni od ampliare o modificare o demolire quelle esistenti, o procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, oppure a mutamento di destinazione degli immobili deve richiedere apposita concessione al sindaco presentando domanda corredata di progetto redatto nei modi indicati nel successivo art. 10.

Per le località dichiarate sismiche o franose, deve altresì presentare domanda al competente Ufficio del Genio Civile, per i provvedimenti di sua competenza.

Per gli edifici di notevole interesse storico o artistico e per quelli che ricadono in zone soggette a vincolo paesaggistico od ambientale oppure in zone dichiarate centro storico, deve inoltrare domanda alla competente sovrintendenza.

Per quanto occorra in dipendenza di leggi speciali, devono essere presentate le relative domande di autorizzazione al comando Vigili del fuoco.

Le opere in conglomerato cementizio armato e quelle in struttura metallica debbono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile con le modalità prescritte dalle leggi che disciplinano la materia.

I progetti di edifici ricadenti in zone con acclività superiore al 30% dovranno essere corredata da relazione geologica che, oltre ad evidenziare ogni dato in merito all'origine, alla posizione stratigrafica ed alla natura della formazione geologica che costituisce la zona ed in particolare il substrato dell'area da interessare con la costruzione dell'opera in progetto, determini altresì le opere più idonee ed indispensabili alla sistemazione dell'intorno, alla protezione di eventuali sbancamenti ed alla difesa di potenziali turbative.

La domanda di concessione edilizia per eseguire le opere di cui al terzo comma del precedente art. 1, deve essere in bollo e corredata da particolareggiata descrizione dei lavori da intraprendere e dei principali materiali da impiegare e delle modalità di approvvigionamento idrico.

La domanda ed i disegni di progetto debbono essere firmati dall'interessato alla costruzione e dal progettista.

Il progettista delle opere deve essere ingegnere od architetto abilitato all'esercizio della professione, salvo le attribuzioni professionali che le vigenti leggi consentono ai diplomati.

La firma del direttore dei lavori può essere apposta anche posteriormente alla presentazione della domanda, ma prima del rilascio della concessione edilizia.

Per le opere di piccola entità (restauri interni, rifacimento di coloritura o intonaci esterni e simili), la domanda può essere presentata senza disegni ed a firma soltanto dell'interessato delle opere, salvo la facoltà del sindaco di richiedere i relativi disegni firmati da progettista laureato o diplomato.

Gli eventuali cambiamenti del direttore e dell'esecutore dei lavori devono essere immediatamente comunicati al sindaco ed al committente titolare della concessione edilizia dalle persone che cessano dei relativi incarichi e dalle persone che si sostituiscono; analoga comunicazione al sindaco deve essere fatta dal titolare della concessione edilizia.

Il nuovo direttore dei lavori ed il nuovo assuntore dei lavori, nella predetta comunicazione devono altresì attestare di avere presa conoscenza della concessione edilizia e dei relativi atti ed elaborati e dichiarare di osservare le prescrizioni.

Per i restauri dei progetti esterni da eseguire nelle zone "A" è fatto obbligo presentare i disegni con la coloritura e le caratteristiche degli intonaci e degli infissi.

ART. 10 - PROGETTI E VARIANTI

I progetti e le varianti, da allegare alla domanda di concessione (in quattro copie, di cui una in bollo) indirizzata al sindaco, deve comprendere i seguenti elaborati e documenti:

- a. Una planimetria stralcio-catastale, rilasciata dall'Ufficio tecnico erariale, oppure copia legale di planimetria allegata all'atto di provenienza, ovvero tipo di frazionamento vistato dall'UTE;
- b. Planimetria stralcio dello strumento urbanistico operante;
- c. Planimetria stralcio dell'eventuale piano di lottizzazione;
- d. Piante quotate relative ad ogni piano della costruzione compreso il piano della copertura e del cantinato in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione d'uso di tutti gli ambienti;
- e. Prospetti interni ed esterni con le quote riferite alla strada ed ai cortili e spazi liberi;
- f. Almeno due sezioni quotate, una trasversale e l'altra longitudinale di cui una redatta secondo la linea dei cortili e delle scale, estese anche ad un tratto dei terreni confinanti, con le indicazioni, su di essi, dell'andamento dei terreni circostanti e delle relative quote in diversi punti corrispondenti allo stato naturale del luogo, indicato con linea tratteggiata e mediante indicazione con una linea continua di eventuali variazioni delle pendenze del terreno necessario per la realizzazione del terreno;
- g. *veduta prospettica o assonometria dell'edificio se isolato o in corrispondenza di un incrocio.*
- h. Documentazione fotografica dell'immobile nello stato in cui trova; per il caso di nuova costruzione, documentazione fotografica comprendente il lotto di terreno ed eventuali edifici esistenti nelle immediate vicinanze; nell'ipotesi di modifiche di edifici esistenti, fotografie rappresentanti l'edificio costruendo e quelli adiacenti;
- i. Per i lavori concernenti trasformazione e modifiche anche parziali di edifici esistenti, grafici di progetto comprendenti anche il rilievo quotato dell'immobile raffiguranti con differenti coloriture, le modifiche da apportare (demolizioni, ampliamenti, ricostruzioni, ecc.);
- l. Planimetria quotata del lotto di terreno da asservire alla costruzione, in scala 1:200 oppure in scala 1:500 secondo la estensione con l'indicazione delle curve di livello nel caso che esso abbia andamento acclive; indicazione sulla planimetria della esatta ubicazione del lotto della costruzione da eseguire con le distanze di essa dalle linee di confine e la ubicazione e l'altezza di eventuali altri edifici esistenti nella proprietà o nella immediata vicinanza; indicazione sui grafici della superficie complessiva del lotto di terreno da asservire alla costruzione ed alla superficie coperta della costruzione, corrispondente alla proiezione sul terreno del maggiore ingombro di essa ivi comprese le eventuali parti aggettanti a giorno;
- m. dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio concernente la libertà del terreno da vincoli urbanistici.
- n. Schema di impegno per l'assunzione dei vincoli di Piano Regolatore ed aree a parcheggio, e di destinazione d'uso;
- o. Schema dei servizi (fognatura domestica, scarichi pluviali, impianti autoclave, riscaldamento e serbatoi carburante), relazione sulla coibentazione dell'edificio da costruire, redatta a norma delle leggi che regolano la materia.

Gli elaborati suddetti devono essere corredati dal verbale di cui all'art. 12 successivo, per le varianti in corso d'opera gli allegati ed i documenti richiesti saranno soltanto quelli necessari ad integrare il progetto originario nei riguardi delle varianti proposte, e devono essere presentati preferibilmente su unico foglio piegato a libretto in modo che le dimensioni non superino cm. 21 x 31, e firmati dal richiedente e dal progettista.

I progetti e le varianti concernenti edifici destinati a stabilimenti industriali, luoghi di ritrovo, magazzini, ecc. devono soddisfare anche i requisiti imposti dalle norme sull'igiene del lavoro e dalle disposizioni per la sicurezza e l'interesse pubblico.

Per i progetti attinenti lavori da eseguire in edifici o luoghi vincolati per il loro interesse ambientale devono essere osservate le speciali norme di legge in materia.

ART. 11 - CONCESSIONE EDILIZIA

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione edilizia, da adottarsi a seguito del parere dell'Ufficiale Sanitario relazione del Dirigente dell' Ufficio Tecnico del Comune e parere espresso dalla Commissione Edilizia in ordine al progetto, deve essere notificata all'interessato non oltre il 60° giorno della presentazione del progetto.

Per il caso di integrazione di elaborati, atti od autorizzazioni preventive da richiedersi dal Sindaco all'interessato entro un mese dalla presentazione del progetto, il termine di giorni 60 per la notificazione della determinazione, di cui al precedente comma, decorrerà la data del completamento della documentazione.

Con il rilascio della concessione, che avviene sempre e comunque con l'ottemperamento degli oneri previsti a carico del richiedente dalla legge 28/1/1977, n.10 e dalla L.R. n. 71/78 con salvezza dei diritti dei terzi e con esonero di ogni e qualsiasi responsabilità da parte del Comune, deve essere restituita al richiedente una copia dei disegni di progetto, debitamente vistata per approvazione.

Il provvedimento di diniego della concessione deve essere motivata e notificato all'interessato con la restituzione di una copia dei disegni di progetto.

La concessione è intestata a chi all'atto del suo rilascio risulti proprietario dell'immobile sul quale deve sorgere l'opera o ne abbia titolo; occorre consenso scritto di chi non essendo stato o non essendo più proprietario o avente titolo dell'immobile, abbia presentato la domanda di concessione.

La qualità di proprietario o avente titolo deve essere legalmente documentata. L'atto di concessione deve essere trascritto a cura della Amm.ne e a spesa del richiedente, nei registri immobiliari in maniera da risultare la destinazione d'uso dell'immobile e l'area ad esso asservita.

La concessione è subordinata alla corresponsione dei contributi di legge commisurati alle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

La concessione è trasferibile ai successori ed avente causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione; essa mantiene la validità a condizione che ne sia conseguita la voltura ad istanza degli interessati.

Per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblico interesse riconosciuto in atti della Pubblica trazione, la concessione edilizia può essere intestata all'Ente interessato indipendentemente dalla acquisizione dell'immobile nel quale deve sorgere l'opera.

Il termine di validità ed efficacia della concessione è fissato in 12 mesi naturali consecutivi, decorrenti dalla data di notificazione del suo rilascio indipendentemente dalla data in cui l'Ufficio di 1° Genio Civile rilascerà la preventiva autorizzazione per la esecuzione delle opere in cemento armato e salvo, proroga da autorizzare dal Sindaco secondo le disposizioni di legge vigenti.

I lavori, salvo proroga della concessione devono essere iniziati nel predetto termine di 12 mesi naturali. Il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile viene stabilito in anni 3 dall'inizio dei lavori e può essere prorogato a norma di legge.

Il termine per l'inizio dei lavori nel caso di opere da eseguire con finanziamenti o contributi dello Stato, Regione od Enti Pubblici, decorre dalla data di perfezionamento degli atti che autorizzano la esecuzione; il termine per la ultimazione è quello stabilito nel contratto di appalto, ed in eventuali proroghe concesse nelle forme di legge.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Sindaco tempestivamente per iscritto congiuntamente dal concessionario dall'assuntore dei lavori e dal direttore dei lavori.

I lavori si intendono iniziati quando nel luogo della erigenda costruzione sia stato costituito il cantiere edile e siano state intraprese congrue opere strutturali relative quantomeno agli scavi di fondazione dell'opera autorizzata.

I lavori si intendono ultimati quando ogni parte del progetto, approvato risulti integralmente completata, ed il completamente sia stato conformato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità ed agibilità.

Per opere già autorizzate, ma non ultimate entro i termini, dovrà richiedersi nuova concessione ed in tal caso il Sindaco può dispensare dalla esibizione di una nuova documentazione. La nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione deve essere ritenuta decaduta quando le opere non siano iniziate nel termine di cui al superiore comma 9.

Essa deve essere sospesa:

1. quando il direttore dei lavori non ne abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito previa comunicazione al Sindaco;

2. quando il titolare contravvenga a disposizione di legge o di regolamento o alle prescrizioni inserite nella concessione edilizia, oppure apporti modificazione arbitrarie al progetto approvato.

La concessione edilizia deve essere annullata quando risulti ottenuta in base a tipi alterati e non rispondenti alla reale situazione di fatto o per altri vizi di legittimità, o comunque in base ad erronei presupposti.

Il provvedimento di annullamento deve essere adottato da parte del Sindaco, sentita la C.C.E., con motivazione congrua e sintetica, e notificato al titolare della concessione e al direttore dei lavori ed al costruttore.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore sono responsabili di ogni inosservanza, sia delle prescrizioni o modalità esecutive che siano fissate nella concessione.

ART. 12 – ASSEGNO DI LINEA E QUOTE

Il privato che intenda conseguire una concessione edilizia deve richiedere per iscritto al Sindaco la determinazione dei capisaldi altimetrici e degli eventuali allenamenti ai fini della progettazione, allegando i grafici occorrenti in duplice copia.

Le operazioni conseguenziali, a tutte spese del richiedente, devono risultare da apposito verbale (in duplice esemplare), firmato dal richiedente e dal dirigente dello Ufficio Tecnico del Comune.

L'assegno di linea e quota deve essere rilasciato dal Sindaco nel termine di giorni 60 dalla richiesta unitamente a copia del verbale, di cui al comma precedente, e deve essere tenuto in cantiere a disposizione degli agenti comunali.

Appena la costruzione abbia superato il livello del piano strada il titolare della concessione deve darne avviso per iscritto al Sindaco per gli opportuni controlli.

ART. 13 – RECINZIONE DELLE AREE

Il cantiere destinato alle opere da eseguire deve essere chiuso almeno con un assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici.

Gli assiti devono essere di aspetto decoroso, almeno alti m. 2,00 e con gli angoli imbiancati per tutta la loro altezza.

Ogni angolo sporgente deve essere munito di una lanterna a vetri rossi, che deve restare accesa, a cura e spese del costruttore, dal tramonto al levar del sole.

Il collocamento e le dimensioni della lanterna devono essere tali da rendere facilmente visibile il recinto ed il riparo su cui essa è posta.

Il Comune, ha facoltà di utilizzare, senza corrispondere alcun compenso e compatibilmente con le esigenze della costruzione, la facciata esterna degli assiti per il servizio delle affissioni, sia che questo venga esercitato in gestione diretta od in concessione.

I cantieri edili devono essere dotati di latrine provvisorie a secco da costruirsi nella stessa area con fossa avente profondità minima di metri 2,00 ed osservante le prescrizioni che possono essere impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario. La fossa deve essere sormontata da cabina metallica od in legno o muratura, dotata di porta ed ubicata in luogo appartato. A costruzione ultimata la fossa deve essere accuratamente disinfettata e ricoperta, la sovrastante cabina deve essere rimossa.

ART. 14 – TABELLE INDICATRICI E DOCUMENTI IN CANTIERE

In ogni cantiere deve essere esposta in modo ben visibile una tabella delle dimensioni minime di m. 1.50 x 1.00 nella quale siano indicate il nome del titolare della concessione, del costruttore e del direttore dei lavori e del direttore del cantiere; nonché gli estremi della concessione e del nulla osta di altri enti ove prescritti. Il costruttore deve tenere in cantiere, a disposizione dei pubblici funzionari tecnici ed agenti di polizia, i seguenti documenti: concessione edilizia, disegni di progetto muniti del bollo di approvazione; nulla osta della Soprintendenza ai monumenti e dell'Ufficio del

Genio Civile ove prescritto; copia degli elaborati di progetto delle strutture in C. A., vistati dall'Ufficio del Genio Civile; giornale dei lavori inerenti alle strutture In C.A.; ogni altro documento prescritto dalle leggi in vigore

ART. 15 – OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO

Quando le opere di cui all'art. 13 precedente comportano l'occupazione temporanea di arca pubblica il titolare della concessione è tenuto a richiedere preventivamente la relativa concessione al Sindaco, presentando domanda con la indicazione della durata presumibile della occupazione e, qualora occorra corredandola dei disegni indicanti la località e la estensione dell'area da occupare.

E' proibito eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantavi pali, per immettere o restaurare conduttore nel sottosuolo, per costruire o riparare fogne e per qualsiasi altro motivo senza autorizzazione del Sindaco, il quale deve indicare le norme da osservarsi nella esecuzione, delle opere. Il rilascio dell'autorizzazione è anche subordinato al pagamento della relativa tassa ed al deposito di garanzia da effettuarsi nella Tesoreria Comunale sul quale il Comune può avvalersi delle eventuali spese non rimborsate dall'interessato, nonché delle penali eventualmente previste dalla autorizzazione.

ART.16 - INTERRUZIONE E RIDUZIONE DEI LAVORI

Nel caso in cui il titolare della concessione relativa ad un'opera in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione, deve ultimare le opere necessarie ad assicurare, la stabilità delle parti costruite e provvedere allo sgombero del suolo pubblico eventualmente occupato. In caso di riduzione definitiva delle opere progettate, il titolare della concessione edilizia è tenuto a completare e rifinire le parti già eseguite.

ART. 17 - ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DELLA ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

Tosto che l'opera, in relazione all'uso cui è destinata, sia stata completata in conformità al progetto approvato, ultimati i lavori, il titolare della concessione è tenuto a presentare, denuncia scritta al Sindaco, chiedendo la visita del Tecnico dell'Ufficiale Sanitario del Comune per il rilascio della dichiarazione di abitabilità ed agibilità.

Constatata la osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento nelle leggi sanitarie e nella concessione edilizia, accertato l'adempimento di eventuali obblighi assunti dal titolare della concessione in merito ad opere di urbanizzazione ed al pagamento dei contributi di urbanizzazione e sui costi di costruzione, acquisiti i certificati di altri Enti che abbiano competenza nella esecuzione dell'opera e dei relativi impianti tecnologici, il Sindaco rilascia le dichiarazione di abitabilità e di agibilità.

La mancata installazione dell'ascensore o dell'impianto di riscaldamento oppure il loro ritardato collaudo o funzionamento, può non precludere il rilascio della dichiarazione di abitabilità o agibilità.

ART. 18 – INFRAZIONI E SANZIONI

Il contravventore alle norme del presente regolamento incorre nelle sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi vigenti all'epoca in cui il fatto viene commesso.

Sono applicabili anche le sanzioni amministrative sancite della legge n. 1150 del 1942 e successive modifiche ed integrazioni nonché le sanzioni amministrative previste dagli artt. 47, 48, 49, 50, 51 della L.R. n. 71 del 1978.

Sono salvi i poteri dell'Autorità Amministrativa previsti dall'art. 823 del codice civile, ai fini della tutela dei beni demaniali comunali e di- quelli del patrimonio comunale indisponibile.

Qualora l'inosservanza sia accertata in costruzioni eseguite dalle Amministrazioni Statali o Regionali, il Sindaco ne informa il competente Ministero od Assessorato Regionale.

C A P O I V

CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 19 – TIPI EDILIZI

L'edilizia di ciascuna delle zone di cui al precedente art. 7 può realizzarsi esclusivamente con il tipo edilizio relativo; non sono ammesse deroghe.

Il coefficiente di fabbricabilità indicato per di ciascun tipo edilizio di cui al presente articolo deve intendersi come indice di fabbricabilità fondiaria e precisamente come rapporto (mc/mq.) fra il volume urbanistico realizzabile e la superficie del lotto di terreno da asservire, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

Per densità territoriale deve intendersi il rapporto (mc/mq.) tra il volume urbanistico totale realizzabile in una zona territoriale omogenea di strumento urbanistico e la superficie totale della zona stessa, comprese tutte le aree pubbliche o private non suscettibili di edificazione, comunque destinate o utilizzate.

Gli indici di densità territoriale per ciascuna zona omogenea vanno calcolati sulla base degli indici di fabbricabilità fondiaria correlativi applicando la tabella di conversione a pag. delle tabelle planimetriche regionali approvate con D.R. n..... del 31/5/1977.

In conformità al detto decreto il volume urbanistico pertinente ad ogni abitante da insediare viene convenzionalmente stabilito in mc. 100.

L'area che resta inedificata in conseguenza dei ritiri previsti da leggi o regolamenti concorre alla formazione della superficie fondiaria.

In ogni caso il volume complessivo realizzabile non può superare quello risultante dall'indice di densità territoriale applicato all'intera area oggetto del piano esecutivo.

E' assolutamente vietato addossare nuove costruzioni (pubbliche o private) agli edifici monumentali indicati con apposita simbologia e numerazione nella tavola grafica n. 3-a ad alle case di lava (zona omogenea A2).

Nelle zone omogenee residenziali indicate nei grafici del Piano Regolatore Generale, nel rispetto delle prescrizioni che disciplinano ciascuna zona, sono consentite:

- negozi ed esercizi commerciali, magazzini e laboratori artigianali a condizione che la loro ubicazione e la loro utilizzazione non comportano difficoltà alla circolazione veicolare e pedonale e non producano pericolo, molestia o nocumento ai sensi delle vigenti leggi;
- ambulatori e case di cura, funzionalmente indipendenti da edifici residenziali sia per gli ingressi e sia per le scale e ascensori e portinerie, e dotati di buon isolamento acustico;
- studi professionali, pensioni, banche, grandi magazzini di vendita al dettaglio, teatri e cinematografi, attrezzature ricreative, assistenziali e di svago, autorimesse private o tipografie, a condizione che la loro ubicazione e la loro utilizzazione non determinino difficoltà o pericoli per la circolazione veicolare.

Dalle predette zone sono escluse.:

ospedali, sanatori e cliniche, nuovi edifici scolastici, industrie, di qualsiasi genere stalle e scuderie, automotoriparazioni e tutti quegli impianti nei quali si debba esplicitare un'attività che sia in contrasto con il carattere residenziale della zona.

L'edificazione di ciascun tipo edilizio, salve diverse prescrizioni previste da piani di esecuzione (piani di lottizzazione, piani particolareggiati, ecc.), è regolata dalle norme che seguono:

EDILIZIA A1: E' quella delle aree edificate e di completamente del centro storico aventi caratteri monumentali o storici o di particolare pregio ambientale, comprese entro il perimetro della zona A1 indicato nei grafici del P.R.G.. In questa zona sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione senza cambiamento di destinazione.

Le costruzioni e le sopraelevazioni devono essere realizzate con fronte continuo verso strada; sono ammessi corpi di fabbrica trasversali interni.

Il requisito della continuità su strada non va osservato ove sussista costruzione vicina che, prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, sia stata eseguita a distanza maggiore di ml. 1,50 dal confine.

Il coefficiente di fabbricabilità non può superare il valore di 5,00 mc/mq.; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 6/10.

L'altezza massima degli edifici è regolata come segue:

- A. per le operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture di epoca recente prive di valore artistico o storico.
- B. per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza massima di ogni edificio non può superare quella delle fabbriche circostanti, ma in nessun caso può eccedere l'altezza di m. 14,50 corrispondente a quattro elevazioni fuori terra. Le distanze fra gli edifici di cui alla lettera A) non possono essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto delle dette sovrastrutture.
- C. Viene prescritto l'obbligo del preventivo nulla-osta della Soprintendenza per tutti gli interventi ricadenti nella perimetrazione del Centro Storico.

L'eventuale distacco dei corpi di fabbrica interni dal confine deve essere non minore della metà della loro altezza ed in ogni caso non minore di ml. 5,00; tale prescrizione si applica anche alle sopraelevazioni.

Sono ammessi cortili e chiostrine.

EDILIZIA A2. E' quella delle case di lava aventi particolare pregio ambientale ed architettonico, compresi entro il perimetro indicato nei grafici del P.G.R. gli spazi liberi circostanti sono parte integrante dell'agglomerato edilizio, e pertanto inedificabili ed invariabili.

In questa zona sono consentite soltanto operazioni di restauro conservativo e di manutenzione, non sono ammesse nuove costruzioni; non è consentito modificare le strutture e l'estetica né l'altezza ed il volume delle costruzioni esistenti, le quali possono avere desti nazione d'uso residenziale oppure per depositi e magazzini, attività ricreative e culturali, e ricettive.

EDILIZIA B1. Questo tipo edilizio è adottato nelle zone B1 del centro urbano indicato nei grafici del P.R.G., ed ha le seguenti caratteristiche:

Lungo il fronte verso strada è ammessa la edificazione continua e discontinua.

Il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 5,00 mc/mq; il rapporto di copertura non può superare il valore di 5/10 dell'altezza del lotto edificabile.

L'altezza, massima delle fabbriche e di ml. 10,80 corrispondenti a tre elevazioni fuori terra.

L'eventuale distacco di ciascuna costruzione o sopraelevazione dai limiti di proprietà deve essere non minore di metà della sua altezza ed in ogni caso non inferiore a ml. 5,00.

Sono consentiti i cortili chiusi; le chiostrine sono ammesse soltanto nelle sopraelevazione di edifici preesistenti e nelle opere di adattamento.

EDILIZIA B2. Questo tipo edilizio è destinato alla costruzione di alloggi popolari ed economici, a favore soltanto degli enti costruttori di cui alla legge n. 865 del 1971 e successive nonché dei privati che godono dei benefici previsti da dette norme legislative; esso è adottato entro il perimetro della zona B2 indicato nei grafici del P.R.G., ed ha seguenti caratteristiche:

Le costruzioni possono avere fronte continuo o discontinuo verso strada.

Il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 3,30 mc./mq. e l'aliquota di esso destinata alla residenza non può superare per ciascuna palazzina il valore di 2,75 mc/mq il rapporto di copertura non può superare il valore di 3,5/10 dell'area del lotto edificabile.

L'altezza massima delle fabbriche è di ml. 13,50 pari tre elevazioni oltre la prima elevazione fuori terra che può essere destinata a porticato. Per le zone contigue e in diretto rapporto visuale con zone del tipo A, le altezze massime dei nuovi edifici devono essere compatibili con quelle degli edifici della predetta zona A. Il piano terreno può anche essere o chiuso o destinato: a deposito o ripostiglio o magazzino ed attrezzature per attività collettive, e non può essere destinato ad abitazione.

Nelle frazioni di Montelaguardia e Murazzo-Rotto, l'altezza massima raggiungibile è di ml. 10,80, pari a tre elevazioni fuori terra. La lunghezza massima del corpo di fabbrica deve essere non maggiore di ml. 30,00.

L'eventuale distacco di ciascuna fabbrica dai limiti di proprietà deve essere non minore di metà della sua altezza, ed in ogni caso non minore di ml. 5,00.

La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto, e mai inferiore a ml. 10,00.

La distanza minima tra i fabbricati fra i quali sono interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

L'arretramento delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere non minore di ml. 6,00.

Non sono consentiti cortili chiusi né chiostrine.

EDILIZIA B3. E' quella delle aree edificate e di completamente del centro urbano indicati negli elaborati grafici del P.R.G.. Essa ha le caratteristiche dimensionali del tipo dell'edilizia B1, con l'obbligo di destinazione dei piani terreni ad attività commerciali e negozi. Per i locali dei piani terreni viene rilasciato conseguentemente certificato di agibilità, non di abitabilità.

EDILIZIA B4. Questo tipo edilizio è adottato nelle zone B4 dalle frazioni Montelaguardia, Murazorotto e Flascio indicati nei grafici del P.R.G., ed ha le seguenti caratteristiche:

- I corpi di fabbrica possono avere fronte continuo o discontinuo verso strada.
- Il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 3,00 mc/mq;
- Il rapporto di copertura non può superare il valore di 4,50/10 del lotto edificabile.
- L'altezza massima delle fabbriche è di ml. 7,90 corrispondente a due elevazioni fuori terra.
- I distacchi dai limiti di proprietà, le distanze tra pareti, finestrate, le distanze dal ciglio strada le sono quelle previste per l'edilizia B2.
- Non sono consentito cortili chiusi né chiostrine.

Nelle zone territoriali omogenee B, il Sindaco può autorizzare con singole concessioni, anche senza la preventiva autorizzazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto del limite massimo di densità e delle altre prescrizioni dettate dal presente regolamento per le zone suddette, trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, ristrutturazioni, sopraelevazioni ed ampliamenti, nonché la utilizzazione a scopo residenziale di lotti interclusi quando esistono le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria.

Nei casi previsti dal comma precedente, ove i lotti abbiano una superficie non superiore a mq.120, la densità massima è di 6 mc./mq. ed il rapporto di copertura è di 75/100. Per i lotti di superficie superiore a mq. 120, ma non superiore a mq. 200, la densità massima è di 5 mc./mq. ed il rapporto di copertura è di 65/100.

Il lotto è intercluso quando confina da tutti i lati con costruzioni o spazi pubblici o terreno comunque non edificabile o di pertinenza di costruzioni vicine.

Nelle zone territoriali omogenee B l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto di cui al punto 2) dell'art. 9 del decreto Ministeriale 2 aprile 1968. [Del. C.C. n. 92/95]

EDILIZIA C1. Questo tipo edilizio è adottato nelle zone C1 di espansione del centro urbano, indicate nei grafici del P.R.G., ed ha le caratteristiche di cui al tipo della edilizia B1 ad eccezione di:

- Il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 3,00 mc/mq;
- Il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 4/10.
- L'arretramento dal ciglio stradale deve essere conforme alle prescrizioni del D.M. 2/4/1968, art. 9.

EDILIZIA C2. Questo tipo edilizio è adottato nelle zone C2 riservate alla costruzione di alloggi popolari ed economici indicati nei grafici del P.R.G.; esso ha le caratteristiche di cui al tipo dell'edilizia B2, ad eccezione dell'arretramento dal ciglio stradale che deve essere conforme al tipo dell'edilizia C1.

Nelle zone C2* indicate nei grafici di P.R.G. si devono costruire "case unifamiliari", giusto art. 17 della L.R. n. 71/1978, aventi le seguenti caratteristiche:

- Coefficiente di fabbricabilità non maggiore di mc/mq 1,50;
- Rapporto di copertura non maggiore di 4/10 dell'area del lotto edificabile;
- Altezza massima delle fabbriche di m. 7,50, pari a due elevazioni fuori terra;
- Gli altri parametri come per la zona C2.

EDILIZIA C3. Questo tipo edilizio è adottato nelle zone C3 indicate nei grafici del P.R.G., riservate all'edilizia artigianale, ed ha le sottoelencate caratteristiche:

- le costruzioni possono avere fronte continuo o discontinuo verso strada;
- il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 3,30 mc/mq;
- il lotto minimo edificabile è di mq. 400,00;
- il rapporto di copertura non può superare il valore di 5/10 dell'area del lotto edificabile limitatamente al piano terra, mentre non può eccedere il valore di 4/10 per il piano sopraelevato;
- l'altezza massima delle fabbriche è di ml. 7,90 pari a 2 elevazioni fuori terra;
- i piani terranei e gli eventuali piani seminterrati devono essere adibiti esclusivamente ad uso artigianale, e cioè a laboratori o botteghe o depositi; il piano superiore può essere adibito ad abitazione;
- l'eventuale distacco di ciascuna fabbrica dai limiti di proprietà deve essere non minore di ml. 5,00;
- i limiti di distanza tra i fabbricati devono rispondere alle prescrizioni del D.M. 2/4/1968 n. 3519 art. 9;
- sono consentiti cortili chiusi;
- non sono ammesse chiostrine.

EDILIZIA C4. Questo tipo edilizio è adottato nelle zone C4 indicate nei grafici del P.R.G., ed ha le stesse caratteristiche di cui al tipo dell'edilizia B4, ad eccezione del valore del coefficiente di fabbricabilità che non può essere maggiore di 2,20 mc/mq. e dell'arretramento dal ciglio stradale che deve essere conforme al D.M. 2.4.1968 art. 9.

EDILIZIA C5. Questo tipo edilizio è adottato nelle zone C5 indicate nei grafici del P.R.G., ed ha le caratteristiche sotto indicate:

- Il coefficiente di fabbricabilità non può superare il valore di 0,80 mc/mq; il valore massimo del rapporto di copertura è di 1,5/10 dell'area del lotto edificabile.
- Le costruzioni devono essere del tipo isolato.
- Il lotto edificabile non può avere superficie inferiore a mq. 800,00.

Per lotti di dimensioni superiori alla minima ciascuna costruzione, anche se binata, non può superare il volume di mc. 1200, avendo ciascun fronte lunghezza non superiore a ml. 18,00; i fronti di lunghezza superiori a ml. 12,00 devono essere opportunamente articolati.

E' consentita la costruzione binata in aderenza lungo la linea del confine comune su lotti aventi singolarmente superficie non maggiore di mc. 600.

L'altezza massima delle fabbriche è di ml. 7,90 pari a due elevazioni fuori terra.

I distacchi dai limiti di proprietà, le distanze tra pareti finestrate, le distanze dal ciglio stradale sono quelle previsti per l'edilizia C1.

Per lotti edificabili con superficie maggiore di mq. 1.000 è consentita la costruzione di una mansarda la cui superficie coperta lorda non può essere maggiore di mq. 60, con l'altezza media non inferiore a ml. 2,20.

Il terreno libero circostante la costruzione deve essere destinato a verde ed opportunamente sistemato a giardino con la messa a dimora di un numero di alberi almeno cinque per ogni 100 mq. di terreno libero.

Oltre alla superficie coperta pertinente al predetto rapporto di copertura è consentito coprire una superficie non maggiore di mq. 20,00 da destinare a garage o lavanderia o ripostiglio; l'altezza di tale costruzione non deve superare ml. 3,00.

Non sono consentiti cortili chiusi né chiostrine.

EDILIZIA C6. Questo tipo edilizio è adottato nella zona C6 indicata nei grafici del P.R.G., ed ha le seguenti caratteristiche:

Le costruzioni devono essere del tipo isolato.

Il coefficiente di fabbricabilità non può superare il valore di 0,50 mc/mq.; il valore massimo del rapporto, di copertura è di 1/10 dell'area del lotto edificabile.

L'arretramento, il distacco e l'altezza sono quelli prescritti per il tipo edilizio C5.

Il lotto edificabile non può avere superficie inferiore a mq. 1500. Ciascuna costruzione isolata non può superare il volume complessivo di mc. 1.000 anche se l'area di pertinenza supera mq. 2.000.

Per i lotti edificabili con superficie maggiore di mq. 2500 è consentita la costruzione di una mansarda, con caratteristiche analoghe a quelle prescritte nel tipo dell'edilizia C5.

Oltre la superficie coperta pertinente al predetto rapporto di copertura è consentito coprire una superficie non maggiore di mq. 20,00 destinata a garage o lavanderia o ripostiglio; l'altezza di questa costruzione non deve superare ml. 3,00.

Non sono consentiti cortili chiusi né chiostrine.

ART. 20 - ATTREZZATURE, PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, previste dalla vigente legislazione sono ubicate nelle aree destinate a zona omogenea F nel Piano Regolatore Generale, e sono le seguenti:

centri civici ed uffici pubblici, centri sociali ed assistenziali, centri ricreativo-culturali, attrezzature per l'istruzione, per esposizione, annonarie, turistico-ricettive e sportive, sanitarie, carcerarie, per le caserme, religiose, cimiteriali dei trasporti e delle comunicazioni.

Nelle aree assegnate nel P.R.G. agli impianti tecnologici, ed in quelli ad essi pertinenti anche se non indicate negli elaborati grafici del piano (impianti di depurazione, reti idriche e fognarie, reti elettriche e per il trasporto di energia e simili) gli interventi sono disciplinati dalle norme specifiche vigenti per ciascun tipo di impianto.

Le caratteristiche dimensionali pertinenti a ciascuna delle attrezzature indicate nel primo comma del presente articolo sono le seguenti:

CENTRO CIVICO. - In questa zona è consentita la costruzione di edifici pubblici e di uso pubblico, a livello di quartiere, destinati ad attività amministrativa e commerciale. E' vietata qualsiasi costruzione ad uso residenziale.

In questa zona è consentito operare soltanto dopo l'avvenuta approvazione di- piano esecutivo.

Il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 2,00 mc/mq.

Il rapporto di copertura non può essere maggiore di 5/10 dell'area del lotto edificabile; l'altezza degli edifici non può essere maggiore di m. 8,00, tranne che nel centro urbano ove è consentita la altezza massima di m. 10,30, pari a n. tre elevazioni fuori terra.

L'arretramento delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere non minore di m. 5,00; il distacco dai limiti di lotto deve essere non inferiore a m. 5,00.

L'area da destinare a parcheggio in ciascun lotto deve essere non inferiore a mq. 1,00 per mc. 15,00 di fabbrica; essa può essere reperita in superficie o in altri piani.

Non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine, né costruzioni accessorie. Sono ammessi portici.

UFFICI PUBBLICI. - In queste zone è consentita la costruzione di edifici pubblici e di uso pubblico destinati all'attività amministrativa, culturale, commerciale, ricreazionale e del tempo libero, dei trasporti; non sono ammesse costruzioni ad uso residenziale.

I parametri dimensionali urbanistico-edilizi sono uguali a quelli prescritti per il "centro civico".

CENTRO SOCIALE, ASSISTENZIALE. - In queste zone è consentita la costruzione di edifici pubblici e campi da gioco destinati ad attività ricreative, assistenziali e culturali.

Il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 2,00 mc/mq.

Il rapporto di copertura non può essere maggiore di 4/10 dell'area del lotto edificabile; l'altezza degli edifici non può essere maggiore di m. 8,00.

L'arretramento delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere non minore di m. 5,00 ed il distacco dai limiti di lotto deve essere non inferiore a m. 5,00.

L'area da destinare a parcheggio deve essere non inferiore a mq. 1,00 per ogni mc. 15,00 di fabbrica; essa può essere reperita in superficie od in altri piani.

Non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine, né costruzioni accessorie. Sono ammessi portici.

CENTRO RICREATIVO-CULTURALE. - In questa zona è consentita la costruzione di edifici destinati ad attività culturali e ricreative, quali teatri ed auditorium e cinema, musei e sale per mostre, biblioteche e discoteche, ed edifici similari.

Il coefficiente di edificabilità deve essere non maggiore di 2,00 mc/mq.

Il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 5/10 dell'area del lotto edificabile, salvo per i locali di spettacolo; l'altezza degli edifici non può essere maggiore di m. 10,90.

L'arretramento delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere non minore di m. 5,00; il distacco dai limiti del lotto deve essere non minore di m. 5,00.

L'area da destinare a parcheggio deve essere non inferiore a mq. 1,00 per ogni mc. 10,00 di fabbrica.

Sono vietati i cortili e le chiostrine. Non sono ammesse costruzioni accessorie. Sono ammessi i portici.

ATTREZZATURA PER L'ISTRUZIONE. - In questa zona è consentita la costruzione di edifici scolastici e loro annessi.

Le attrezzature scolastiche devono rispondere alla prescrizione della legge e dei regolamenti vigenti in materia.

Nella zona destinata al "precinto scolastico", deve essere redatto piano particolareggiato esecutivo.

Per le altre attrezzature valgono le seguenti caratteristiche dimensionali:

- il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 2,00 mc/mq;
- il rapporto di copertura dev'essere non maggiore di 4/10 dell'area del lotto edificabile;
- l'altezza degli edifici non può essere maggiore di m. 6,00;
- l'arretramento delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere non minore di m. 6,00;
- il distacco dai limiti del lotto deve essere non inferiore a m. 10,00;
- non sono ammessi cortili chiusi e chiostrine, né costruzioni accessorie; sono ammessi portici;
- l'area da destinare a parcheggio in ciascun lotto deve essere non inferiore a mq. 1,00 per ogni mc. 10,00 di fabbrica.

ATTREZZATURA PER ESPOSIZIONI. - In questa zona è consentita la costruzione di edifici destinati ad attività di esposizione (anche di prodotti artigianali - D 3) e fieristiche.

Il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 1,50 mc/mq.

Il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 2/10 dell'area del lotto edificabile; l'altezza degli edifici non può essere maggiore di m. 8,00.

L'arretramento delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere non inferiore a m. 10,00; il distacco dai limiti del lotto deve essere non minore di m. 5,00.

L'area destinata a parcheggio deve essere non inferiore a mq . 1,00 per ogni mc. 10,00 di fabbrica.

Non sono ammessi cortili e chiostrine, né costruzioni accessorie. Sono ammessi i portici.

ATTREZZATURE ANNONARIE. - In questa zona è consentita la costruzione di edifici destinati a mercato, foro boario, mattatoio, e similari.

Le caratteristiche dimensionali sono le stesse di quelle prescritte per i centri di esposizione.

Sono ammessi volumi tecnici relativi ad eventuali raccordi ferroviari.

ATTREZZATURA TURISTICO-RICETTIVA. Le zone turistico-ricettive sono costituite da costruzioni edilizie per centri di attrazione e di svago, quali alberghi e pensioni, motels e villaggi turistici, campings e case per vacanze, ristoranti, nights, bars, ed attrezzature similari, giusto art. 6 della L. n.; 217 del 17-5-1983.

In dette zone l'indice di fabbricabilità deve essere non maggiore di 2,00 mc/mq; l'altezza massima è di m. 12,00; il rapporto di copertura non deve superare il valore di 4/10 del lotto; la superficie destinata a parcheggio deve essere non inferiore a mq . 1,00 per mc. 10,00 di fabbrica.

Campings sono attrezzature ricettive rispondenti alle prescrizioni della L.R. n.; 14 del 13/3/1982 con: indice di fabbricabilità massimo di mc/mq. 0,20; altezza massima della costruzione di m. 6,00.

Non sono ammessi cortili e chiostrine.

Sono ammessi portici.

ATTREZZATURE SPORTIVE. - In questa zona è consentita la costruzione di edifici e campi da giuoco destinati alla pratica delle varie discipline sportive.

Gli impianti possono avere fine spettacolare ed esercitazionale, ed essere pubblici e privati.

Il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 1,50 mc/mq; il rapporto di copertura, limitatamente alle costruzioni, deve essere non maggiore di 2/10.

Il distacco degli ambienti dai limiti del lotto deve essere non inferiore a m. 10,00.

L'arretramento degli impianti dal ciglio stradale deve essere non minore di m. 15,00.

L'area da destinare a parcheggio deve essere non inferiore a 2/10 della superficie del lotto.

Sono ammessi i portici.

ATTREZZATURA SANITARIA. - In questa zona è consentita la costruzione di ospedali, cliniche e case di cura, poliambulatori, complessi termali e similari.

Il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 2,00 mc/mq; il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 4/10 dell'area del lotto edificabile; l'altezza degli edifici deve essere non maggiore di m. 25,00.

L'arretramento delle fabbriche dal ciglio stradale e il distacco dai limiti di lotto devono essere non inferiore a m. 10,00.

Dette prescrizioni non si applicano agli ambulatori ed alle case di cura compresi negli agglomerati residenziali, per i quali viggono le prescrizioni delle zone residenziali limitrofe.

L'area da destinare a parcheggio deve essere non inferiore a mq. 1,00 per ogni mc. 10,00 di fabbrica.

Non sono ammessi cortili e chiostrine, né costruzioni accessorie. Sono ammessi i portici.

ATTREZZATURA CARCERARIA. - In questa zona è consentita la costruzione di edifici destinati a luoghi di pena e di rieducazione.

Il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 2,50 mc/mq.

Il rapporto di copertura non può essere maggiore di 4/10 dell'area del lotto edificabile; l'altezza degli edifici non può essere maggiore di ml. 12,00.

L'arretramento delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere non minore di ml. 10,00; Il distacco dai limiti di lotto deve essere non inferiore a ml. 10,00.

L'area da destinare a parcheggio deve essere non inferiore a mq. 1,00 per ogni mc. 20,00 di fabbrica; essa può essere reperita in superficie od in altri piani.

Sono ammessi cortili chiusi, e porticati.

ATTREZZATURA PER CASERME. - La costruzione di questi edifici deve rispondere alle particolari esigenze deluso e prescrizioni di legge.

Il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di mc/mq. 3,50.

Le altre caratteristiche dimensionali di queste attrezzature sono le stesse di quelle prescritte per gli edifici del centro civico.

ATTREZZATURA RELIGIOSA. - In questa zona è consentita la costruzione di edifici ecclesiastici destinati al culto ed alla assistenza.

Il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 2,00 mc/mq; il rapporto di copertura non può essere maggiore di 5/10 dell'area del lotto edificabile; l'altezza degli edifici assistenziali non può essere maggiore di m. 8,00. L'altezza delle chiese e della cappelle è fissata nei singoli progetti edilizi.

L'arretramento delle fabbriche dal ciglio strada le deve essere non minore di m. 10,00; il distacco dai limiti di lotto deve essere non inferiore a m. 5,00.

L'area da destinare a parcheggio deve essere non inferiore a mq. 1,00 per ogni mc. 15,00 di fabbrica.

Sono vietate le chiostrine e le costruzioni accessorie; sono ammessi i portici.

ATTREZZATURA CIMITERIALE. - Le costruzioni di questa zona devono rispondere alle prescrizioni delle leggi sanitarie e del regolamento di polizia mortuaria, nonché ad eventuali prescrizioni del regolamento comunale di igiene.

Nel nuovo cimitero non sono ammesse: cappelle, gentilizie, colombari, monumenti funerari; sono ammesse soltanto le lapidi e le stele.

ATTREZZATURA DEI TRASPORTI. - In questa zona è consentita la costruzione di edifici inerenti i trasporti terrestri marittimi ed aerei.

Il coefficiente, di fabbricabilità deve essere non maggiore di 2,00 mc/mq.

Le altre caratteristiche dimensionali di dette costruzioni devono rispondere alle prescrizioni di leggi e di regolamenti vigenti nonché a quelle dettate dalle competenti amministrazioni.

ART. 21 - MISURA DELLA ALTEZZA

Le altezze massime di ciascun tipo edilizio sono quelle indicate nei precedenti artt. 19 e 20. Le prescrizioni relative al computo delle altezze si intendono riferite alle misure effettuate nei modi seguenti.

- L'altezza dei fabbricati verso strada viene misurata dal piano stradale o di marciapiede (ove esista) fino alla linea di gronda dell'edificio. Nella misura sono compresi i cornicioni ed i parapetti ove eccedano l'altezza di m. 1,00 riferita rispettivamente alla linea di gronda ed al piano di calpestio del solaio di copertura.
- Per distacco tra edifici, ai fini del dimensionamento delle altezze, s'intende la distanza più breve tra gli allineamenti delle fronti degli edifici compresi gli arretramenti, gli spazi liberi e quelli privati, e le sedi stradali eventualmente esistenti.
- Nelle vie e nei terreni in pendenza le altezze devono essere misurate in corrispondenza del punto mediano dei prospetti; nel caso di edifici prospicienti su due o più strade l'altezza deve essere misurata in rapporto alla media delle quote stradale nei punti mediani dei prospetti. In ambedue i casi è consentito la tolleranza di una maggiore altezza di m. 1,00 al fine di consentire un unico piano orizzontale interessante fronti edilizi a diversi livelli, sempre nel rispetto dell'indice di fabbricabilità prescritto.

Per i casi in cui si possano raggiungere diverse altezze nei diversi fronti è ammesso un risvolto non maggiore di m. 12,00 del corpo di altezza maggiore verso la fronte di altezza minore.

Non è ammessa l'altezza media ponderale.

Le altezze delle costruzioni arretrate oltre m. 10,00 dal ciglio stradale devono intendersi riferite all'andamento naturale del terreno.

Nel caso di sbancamenti del terreno naturale circostante l'edificio con formazioni di intercapedini di larghezza superiori a m. 2,00 (due) tra il ciglio del terrapieno e le pareti esterne, l'altezza di queste va riferita alla quota dello spiccatto e non a quella del terreno naturale circostante.

Nell'altezza sono computati gli eventuali terrapieni aderenti o circostanti la costruzione quando il loro ciglio (verso strada) disti dal perimetro della costruzione dell'arretramento minimo previsto per il tipo edilizio, ed in ogni caso non meno di m. 4,00.

Nelle zone omogenee B, in caso di arretramento volontario di una fabbrica rispetto all'allineamento stradale, e comunque sempre nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G., la eventuale maggiore altezza può essere conseguita esclusivamente dalla fabbrica suddetta, non anche dall'edificio frontista.

Eventuali cantinati o semicantinati a quota inferiore alla sede stradale od a quella del terreno naturale vanno computati ai fini del volume ammissibile ma noi dell'altezza che deve essere sempre riferita alla sede stradale od al terreno naturale.

I piani cantinati o semicantinati, costituenti accessori o pertinenze delle unità immobiliari soprastanti ed i porticati, se destinati ad uso pubblico, non vanno computati ai fini del volume massimo ammissibile per le parti al di sotto della quota stradale o dell'andamento del terreno naturale. [Del. CC. 92/95]

ART. 22 - MISURA DELLA SUPERFICIE COPERTA E DEL VOLUME.

Ai fini del calcolo del rapporto di copertura e di altri parametri urbanistici la superficie coperta deve essere computata secondo la massima proiezione orizzontale dell'edificio, compresi il corpo scala, il corpo ascensori ed il bow-windows, con esclusione di balconi, ballatoi e verande a sbalzo e portici esterni al perimetro dell'edificio.

Per la determinazione del coefficiente di fabbricabilità e degli altri parametri urbanistici il volume del costruendo edificio deve essere computato moltiplicando la superficie coperta di ciascun piano per l'altezza misurata quest'ultima ai sensi dell'articolo precedente.

Fanno parte del volume computabile i corpi di scala, i corpi ascensori, i bow-windows, e le verande non a sbalzo.

Non sono computabili i portici coperti se destinati ad uso pubblico, le verande a sbalzo, i volumi tecnici ubicati al di sopra del piano di copertura, la parte di edificio posta sotto il livello di marciapiedi od il piano di campagna.

Limitatamente alle tipologie edilizie C 5 e C 6 i corpi scala aperti e le verande, se queste ultime non eccedono il 15% della superficie coperta, non sono computabili ai fini del rapporto di copertura e del coefficiente di fabbricabilità.

Non sono computabili le scale di sicurezza necessarie nelle costruzioni pubbliche e di uso pubblico.

Sono volumi tecnici esclusi dal computo del coefficiente di fabbricabilità quelli inerenti a: torrioni dell'ascensore, serbatoi e vasche, torrioni della scala, centralina del gas liquido e similari, ove complessivamente non eccedano il limite del 15% della superficie coperta dell'edificio, l'altezza massima ammessa per tali locali è di m. 2,80 al di sopra del solaio di copertura, salvo quanto diversamente prescritto da leggi e regolamenti specifici.

I tetti con pendenza delle falde superiori al 35 % si computano ai fini dell'altezza e del volume massimo ammissibile limitatamente ai 2/3 della loro proiezione verticale.

ART. 23 – DISTACCHI.

Il distacco tra gli edifici è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati misurati nei punti di massima sporgenza.

- Le distanze devono essere misurate sulle rette orizzontali che individuano la distanza minima tra gli allineamenti che si considerano;
- Nel caso di prospetti aventi parametri sfalsati, con corpi rientranti o sporgenti, la distanza suddetta deve essere computata come media ponderale semprechè la differenza tra il massimo ed il minimo distacco non sia superiore al 10% della distanza media.

E' in ogni caso vietato un distacco dimensionale in base ad una altezza inferiore a metà di quella massima conseguibile secondo il tipo edilizio.

Nei piani di lottizzazione le eventuali deroghe delle norme generali sul distacco dai confini sono subordinate al consenso dei proprietari confinanti, espresso in atto pubblico regolarmente trascritto.

Le norme sui distacchi dai confini valgono per i fabbricati erigendi anche quando nei lotti confinanti preesistano all'entrata in vigore del presente regolamento edifici non rispondenti alle prescrizioni da questo dettate per le singole zone.

Nella costruzione di stabilimenti industriali, udito il parere dell'Ufficiale sanitario del Comune, può essere imposto un distacco maggiore di quello stabilito per il tipo edilizio, tenuto conto dell'attività che deve essere esercitata nell'impianto e dei connessi movimenti di traffico.

Per aree contigue agli edifici scolastici il distacco e le altezze devono essere determinate in base alle speciali disposizioni relative alle norme per la compilazione di progetti di edifici scolastici.



CAPO V

NORME IGIENICO-EDILIZIE

ART. 24 - UBICAZIONE DEGLI EDIFICI.

Non è consentito fondare nuovi edifici su terreni già adibiti a deposito di immondizia, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri che abbiano inquinato il suolo, se non quando siffatte materie nocive siano state completamente rimosse ed il corrispondente sottosuolo sia stato riportato in condizioni salubri.

Non è permesso edificare per uso residenziale o di stabilimenti industriali sopra un suolo il cui livello sia uguale o inferiore a quello di torrenti o bacini acquei vicini. Al fine di assicurare il regolare deflusso delle acque meteoriche o di quelle luride e di rifiuto, il livello deve essere sufficientemente rialzato.

Nel caso di fabbricato addossato a terrapieno, gli ambienti che rimangono interrati per la maggior parte non possono essere destinati ad uso di abitazione permanente; possono essere utilizzati nei limiti di cui alle prescrizioni del successivo art. 38.

Nei fabbricati ubicati su terreno acclive ed aventi prospetti in prossimità di scarpate o terrapieni, gli ambienti aventi pareti che, per tutta o parte della loro altezza, considerata a partire da 30 cm. al di sotto del pavimento, distano più di m. 3,00 dalla scarpata naturale o dal muro di sostegno del terrapieno, non sono soggetti alle limitazioni ed alle prescrizioni indicate nel successivo art. 38 e possono essere adibiti anche ad abitazione permanente.

Nello spazio libero tra pareti e terrapieno devono essere costruiti opportuni canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

In tutti i casi le fondazioni dei fabbricati devono essere separate per mezzo di strati impermeabili dai muri in elevazione.

Il pavimento del piano terreno deve essere protetto con materiali idrofughi dal passaggio dell'umidità dal suolo, munito di vespai con canalette di areazione comunicanti con l'esterno difese con reti metalliche dalla eventuale invasione di animalletti che possano penetrarvi; esso deve inoltre essere elevato di almeno m. 0,30 sul piano stradale e sul terreno circostante, e tale spazio deve essere utilizzato per vespaio a secco, quando non siano previste sottostanti cantine.

E' vietato costruire edifici sui cigli o al piede di dirupi, su terreni di strutture eterogenee, detritici franosi, o comunque soggetti a scoscendimento.

L'accertamento sulla eventuale idoneità alla edificazione dei terreni di cui al comma precedente, viene eseguito dal costruttore e controllato dal competente Ufficio Tecnico del Comune.

E' consentito costruire edifici su appicchi di roccia compatta purché venga lasciato tra il ciglio ed il piede delle costruzioni un adeguato ritiro, la cui larghezza deve essere di volta in volta determinata dall'Ufficio Tecnico del Comune.

Quando il terreno è in pendio, e comunque atto alla costruzione, può consentirsi la sua edificazione previa sistemazione a ripiani.

ART. 25 - CORTILI, CHIOSTRINE E INTER- CAPEDINI.

Le aree libere da lasciare nelle costruzioni sono: i cortili, le chiostrine, le intercapedini e gli spazi di distacco.

Nei cortili, nelle intercapedini e negli spazi di distacco possono prospettare ambienti di qualsiasi destinazione.

I cortili possono essere chiusi o aperti a seconda che i fabbricati che li delimitano presentino o meno soluzioni di continuità.

I cortili devono avere superficie non inferiore a $\frac{1}{5}$ della superficie delle facce dei muri che li recingono, e la larghezza minima di essi deve essere in ogni caso non inferiore alla media delle altezze delle facciate prospettantevi moltiplicata per 0,8, e comunque mai in minore di m. 6,00.

Un cortile aperto su strada deve avere profondità non maggiore di due volte la larghezza. Ove superi tale profondità, il cortile viene considerato chiuso ed il lato aperto su strada si computa ai fini del dimensionamento come parete a tutta altezza.

Le eventuali rientranze sia nei prospetti verso strada che sui cortili devono avere profondità non maggiore di $\frac{2}{3}$ della larghezza, e comunque non superiore a m. 2,00. Per profondità maggiore si applicano le norme sui cortili.

Le chiostrine sono costituite da spazi liberi chiusi tra fabbricati, e su di esse non possono prospettare locali di abitazione ma soltanto locali di servizio e disimpegno; sono ammesse soltanto nelle zone omogenee ove specificatamente indicato.

Le chiostrine devono avere superficie non inferiore ad $\frac{1}{16}$ dei paramenti murari che le ricingono, e la larghezza minima di esse deve essere non minore di m. 4,00. Non sono consentiti balconi ne sporti di alcun genere nelle chiostrine.

Le intercapedini sono aperti su due fronti opposte e devono rispondere alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia del presente regolamento.

Nella zona in cui è consentita la costruzione a confine possono essere realizzati cortili e chiostrine comuni a più proprietari con l'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, e previa stipula di una convenzione regolarmente trascritta tra i proprietari.

Dall'area dei cortili viene sottrattata proiezione dei ballatoi e dei balconi che vi si affacciano mentre le facciate dei muri vengono computate per la loro superficie effettiva. Il massimo aggetto dei balconi rispetto ai paramenti dei prospetti è di m. 1,50.

Ove i piani inferiori dell'edificio siano destinati ad ambienti commerciali, per deposito, per i quali non è richiesta l'aerazione diretta è ammesso che il cortile, o la chiostrina, o l'eventuale intercapedine, abbia il calpestio sulla copertura del piano più alto avente detta destinazione. In tal caso le norme di dimensione sopra fissate si applicano a partire da tale calpestio.

Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti nei quali i cortili e le chiostrine non si attengano alle norme del presente regolamento gli spazi liberi da lasciare nelle sopraelevazioni devono dimensionarsi in modo che la media ponderale della superficie del cortile e della chiostrina sia regolamentare.

Il dimensionamento degli spazi computato con le norme di cui sopra, nel caso che non si raggiungano le altezze massime stabilite per i vari tipi edilizi, non può essere eseguito per una altezza inferiore a quella massima.

ART. 26 - SPESORE DEI MURI ESTERNI.

I muri esterni delle case di nuova costruzione o riadattate devono avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale da proteggere sufficientemente le persone dalle variazioni atmosferiche

esterne e dall'umidità.

Tale spessore non deve essere mai inferiore a m. 0,30, salvo per pareti prefabbricate il cui potere coibente (termico ed acustico), deve corrispondere a quello delle murature suddette ed in ogni caso non deve essere inferiore a quello prescritto dalle disposizioni di legge che disciplinano la materia.

ART. 27 – MATERIALI

Nella costruzione dei muri, dei pavimenti, delle coperture e dei rinterri non devono adoperarsi materiali malsani provenienti da demolizioni od inquinanti o salnitri, né terre provenienti da luoghi malsani. E' vietato altresì l'uso dei materiali eccessivamente igroscopici.

ART. 28 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO DELLE ABITAZIONI.

Nessun edificio può essere dichiarato abitabile od agibile od essere abitato anche temporaneamente se non sia fornito di quantità sufficiente di acqua riconosciuta potabile.

Nessun edificio ubicato in zona servita dall'acquedotto comunale, o distante da questo in linea d'aria meno di m. 50,00, può essere dichiarato abitabile od agibile, od essere abitato se non sia allacciato alla conduttura comunale e dotato di rete idrica interna per la distribuzione domiciliare.

Le colonne montanti e le condutture per la distribuzione interna dell'acqua ai vari piani delle case debbono essere eseguite con tubi di ghisa, acciaio trafilato o zincato di opportuno diametro.

La distribuzione dell'acqua della rete pubblica per uso domestico deve essere eseguita preferibilmente col sistema del contatore direttamente dai tubi stradali.

L'installazione di pompe per il sollevamento di acqua della rete pubblica deve essere preventivamente autorizzata dal Sindaco. In ogni caso, tra la tubazione dell'acquedotto pubblico e l'impianto di sollevamento deve essere interposto un serbatoio di raccolta di sufficiente capacità ermeticamente chiuso.

Eventuali serbatoi domiciliari devono essere installati in apposito locale, protetto dalle escursioni termiche, di facile accesso per le regolari ispezioni o pulizia, con pavimento perfettamente impermeabilizzato, dotato di pendenza verso chiusini di scarico di ampia sezione atti a smaltire rapidamente anche l'acqua che può spargersi per l'improvvisa rottura di un tubo o di un serbatoio.

I serbatoi debbono essere provvisti di coperchi a buona chiusura e devono essere costruiti con materiale che non possono alterare la purezza dell'acqua anche dopo lunga permanenza, o conferire proprietà tossiche o comunque dannose all'acqua contenuta.

La rete di distribuzione domiciliare dell'acqua destinata ad uso potabile non deve mai avere alcuna contiguità, con quella dello scarico delle latrine.

E' vietato eseguire collegamenti diretti tra tubazioni alimentate dalla rete dell'acquedotto comunale ed impianti riforniti con acque di altra provenienza.

Le fontanelle pubbliche devono essere costruite in modo da impedire l'inquinamento dell'acqua della conduttura e devono essere fornite di capaci vaschette impermeabili di raccolta con scarico raccordato alla fognatura pubblica.

Nelle zone non servite dall'acquedotto comunale ogni abitazione deve essere dotata di acqua potabile in quantità sufficiente al fabbisogno familiare prelevata a mezzo di pompe di sollevamento da cisterne o pozzi.

La potabilità dell'acqua deve essere adeguatamente documentata.

Le cisterne ed i pozzi devono essere ubicati ad una distanza di almeno m. 50,00 od a monte di stalle, pozzi neri, letamai, fogne ed in genere di qualunque altra causa di inquinamento del sottosuolo; devono inoltre avere apertura provvista di sportelli metallici apribili lateralmente verso l'esterno, circondati da un'ampia pedana di protezione impermeabilizzata e con adatta pendenza.

Le cisterne devono essere costruite entro terra, in buona opera muraria, con superficie interna rivestita con intonaco di cemento spesso non meno di 2 cm. ed angoli interni smussati. Lo scarico di troppo pieno deve sboccare all'esterno; il tubo di presa della pompa di sollevamento deve arrivare a circa 40 cm. dal fondo, meglio se in corrispondenza di un pozzetto speciale, per evitare l'intorbidimento dovuto ai depositi fangosi sollevabili con l'aspirazione.

Le dimensioni della cisterna devono essere proporzionate alle esigenze del nucleo familiare servito, calcolando il minimo per persona di mc. 9; in ogni caso la capacità delle cisterne non può essere inferiore a mc. 20.

La superficie in raccolta delle acque meteoriche deve essere eseguita con adatto materiale e con esclusione dal piombo o di leghe contenenti piombo e deve essere dotata di deviatore per la prima pioggia; detta superficie deve essere proporzionata alle esigenze del nucleo familiare servito.

E' vietato il riempimento delle cisterne con acqua destinata ad irrigazione, o con acque superficiali o comunque non protette.

I pozzi d'acqua da destinare ad uso potabile devono essere costruiti in buona opera muraria con sezione circolare; le pareti intonacate con cemento, devono raggiungere gli strati acquiferi ed una sufficiente profondità del loro livello minimo.

Nel caso di abbandono il pozzo deve essere riempito, a spese del proprietario, con materiali inerti fino alla superficie del suolo corrispondente, e chiuso in modo da impedire l'immissione di materiali luridi.

Qualora l'acqua di una cisterna o di un pozzo risultasse inquinata, l'Ufficiale Sanitario deve ordinarne al proprietario il risanamento con la rimozione delle cause di insalubrità. Ove ciò non fosse realizzabile o nel caso in cui il proprietario si rifiutasse, l'Ufficiale sanitario deve ordinare, a spese del proprietario, la chiusura per colmata con materiali inerti previa deviazione delle acque pluviali.

ART. 29 - SMALTIMENTO DEI RIFIUTI LIQUIDI.

E' fatto obbligo a tutti i proprietari di edifici ubicati in zone servite dalla fognatura comunale di smaltire nella stessa, a mezzo di appositi fognoli, le acque comunque usate, previa autorizzazione del Sindaco e con la osservanza delle norme a condizioni in essa stabilite.

I fognoli da allacciare alla fognatura comunale devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. sezione circolare, ovoidale ed almeno con fondo concavo e con piedritti raccordati in curva col fondo stesso;
- b. diametro non inferiore a cm. 12;
- c. costruzione in tubi di grès o di cemento amianto, ovvero in muratura intonacata con cemento liscio e giunti a tenuta;
- d. pendenza non inferiore all'1,5 % per il facile scorrimento dei liquami;
- e. sifone in grès o in cemento amianto contenuto in un pozzetto munito di chiusino per le periodiche ispezioni.

E' vietata l'immissione nei fognoli di corpi solidi, di residui alimentari, di rottami ed in genere di materiali che per il loro volume o natura possano ostacolare il deflusso dei liquami nella fognatura stradale.

Le riparazioni dei fognoli devono essere effettuati con sollecitudine e preferibilmente durante le ore notturne.

E' vietato immettere nelle cunette stradali immondizie o materiali solidi od ingombranti di qualunque natura.

L'immissione di acque industriali nelle fognature comunali deve essere autorizzata dal Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario.

L'autorizzazione può essere subordinata in particolari casi all'obbligo di sottoporre le acque di rifiuto a trattamenti preliminari idonei ad impedire danni alla rete fognante od inconvenienti nel trattamento finale dei liquami.

I liquami e le acque di rifiuto provenienti da attrezzature sanitarie prima di essere immessi nella fognatura, devono essere sottoposti a trattamento idoneo ad assicurare la distruzione dei microrganismi patogeni.

I nuovi edifici erigendi, nella more della costruzione della fognatura dinamica od in zone non servite dalla fognatura comunale, nonché gli edifici che sorgono fuori dall'agglomerato urbano, devono essere dotati di idonei sistemi di depurazione dei liquami delle acque usate, tali da assicurare la stabilità degli stessi all'assoluta innocuità dal punto di vista infettivo nei confronti del sottosuolo, della falda idrica, delle canalizzazioni e riserve di acqua potabile e delle acque superficiali.

E' consentito l'uso in comune a più edifici di un unico impianto di depurazione sempre che la potenzialità depurativa di questi sia proporzionata alla massa di liquame da depurare.

Gli edifici in corso di costruzione non possono essere dichiarati abitabili od agibili se sprovvisti dei detti impianti di depurazione.

Tutti i progetti edilizi, indipendentemente dalla destinazione d'uso degli edifici, devono essere corredati di una dettagliata relazione nella quale devono essere indicati: la quantità presumibile di liquame proveniente dal costruendo edificio; l'ubicazione e le caratteristiche delle canalizzazioni nonché le modalità di installazione di eventuali sistemi di depurazione.

La relazione deve essere corredata di idonei e chiari grafici atti ad illustrare quanto esposto nella relazione e quant'altro indispensabile al funzionamento del impianto.

ART. 30 – RACCOLTA DEI RIFIUTI SOLIDI.

I rifiuti solidi indipendentemente dal tipo e dal volume della destinazione di uso della nuova costruzione nonché dalle modalità di allontanamento dei singoli piani, in attesa della rimozione devono essere contenuti in bidoni coperti o sacchi di plastica così detti a perdere od in genere in contenitori a superficie interna uniforme ed impermeabile dotati di coperchio a chiusura ermetica, facilmente maneggevole.

I proprietari e gli affittuari dei singoli edifici sono tenuti a dimostrare, in qualunque momento al personale addetto alla vigilanza il possesso e l'uso dei recipienti di cui al precedente articolo.

Negli edifici multipiani è prescritta l'installazione di canne per lo smaltimento dei rifiuti.

Dette canne devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. sezione circolare di diametro non inferiore a cm. 30 a sviluppo verticale, possibilmente senza curve e gomiti;
- b. pareti di conveniente spessore e superfici interne uniformi e lavabili
- c. diramazione alle singole abitazioni di lunghezza compresa tra 30 e 100 cm. ad andamento rettilineo; l'angolo formato da ogni diramazione con la canna di caduta deve essere compreso tra 30° e 45°;
- d. aperture delle diramazioni ai piani devono essere forniti di sportelli metallici a chiusura rigorosamente ermetica, ubicata all'esterno in corrispondenza di balconi o terrazze, accessibili dai servizi o dai disimpegni;
- e. estremo superiore di ogni canna prolungato di almeno un metro oltre la copertura dell'abitazione servita mediante un tubo di diametro non inferiore a cm.10, munito di mitra ventilatrice e rete metallica a fitta maglia onde impedire la penetrazione di insetti o di roditori; l'estremo inferiore di ogni canna deve essere dotato di tramoggia e raccordato ermeticamente con bidoni metallici o sacchi a perdere di opportune dimensioni; detti raccordi devono essere muniti di accorgimenti per impedire la fuoriuscita di rifiuti e lo spargimento di questi nel terreno circostante durante la rimozione del recipiente.

Ogni canna per i rifiuti può servire non più di sei appartamenti.

Le canne devono essere preferibilmente costruite nello spessore dei muri perimetrali della costruzione; in ogni caso non devono essere visibili da spazi pubblici od aperti al pubblico.

In sostituzione delle canne predette o nella impossibilità di poterle installare per motivi di ordine costruttivo od estetico le immondizie possono essere raccolte con l'uso dei recipienti di cui al comma primo precedente in aree all'uopo destinate, ubicate all'aperto nei cortili privati, adiacenti agli edifici, dove ogni utente ha l'obbligo giornalmente di trasferire i rifiuti prodotti.

Soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici o per gli edifici preesistenti è consentito di reperire detta area, sempre a piano terra all'interno dell'area coperta del fabbricato.

Le aree di sosta dei rifiuti nonché i terminali inferiori delle canne di caduta devono essere ubicati al piano terra privato, in posto facilmente accessibile agli operai addetti al servizio della N.U., e nel caso di grosse utenze, ai relativi automezzi. A tal fine i progetti devono chiaramente riportare nelle planimetrie le aree destinate a tal deposito provvisorio e gli accessi relativi.

Tutti gli edifici in atto esistenti nel territorio comunale devono uniformarsi alle prescrizioni di cui sopra entro e non oltre 5 anni dalla approvazione del presente regolamento.

ART. 31 – CAMINI E FUMAIOLI.

Ogni singolo focolare, cucina ed apparecchio di riscaldamento utilizzante gas od altri combustibili capaci di produrre esalazioni nocive, tanto nelle case di abitazione quanto nei laboratori e negli esercizi a stabilimenti pubblici, deve essere provvisto di una propria gola di camino di convenienti sezioni ed altezza, costruita con tubi in terracotta oppure di cemento-amianto od altro materiale idoneo, oppure di canna murale allo scopo di smaltire i prodotti della combustione e le esalazioni moleste e, quando occorre deve essere anche munito di cappe.

Ogni gola di camino deve risultare perfettamente impermeabile ed essere costruita in modo che se ne possa praticare la pulizia anche al di sopra della copertura degli edifici vicini, ed essere munita di fumaio solidamente assicurato.

Sono permessi anche tubi di camino in lamiera metallica purché non siano posti esternamente ai muri dell'edificio prospettanti su suolo pubblico.

I forni in genere devono avere:

- a. le pareti isolate dai muri del fabbricato mediante intercapedine opportunamente ventilate
- b. il condotto per la esportazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni del presente regolamento.

I forni per la panificazione devono inoltre rispondere alle prescrizioni di cui alle vigenti leggi.

Senza pregiudizio delle disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini per uso industriale non devono mai essere a distanza minore di m. 6,00 dalla pubblica via.

Essi devono avere altezza non minore di m. 20,00 e superiore almeno di m. 6,00 all'altezza massima degli edifici circostanti entro un raggio di m. 50 a meno che il camino non sia provvisto di impianto di depurazione idoneo da approvare di volta in volta dagli uffici sanitario e tecnico del Comune.

Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni ed apparecchi di riscaldamento che per l'intensità del funzionamento e le modalità di esercizio sono suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

L'autorità comunale può anche prescrivere quando lo riconosce necessario l'uso esclusivo di carboni magri o di apparecchi fumivori.

Qualora si intenda installare camini metallici a tiraggio meccanico deve essere presentata apposita domanda all'autorità comunale corredandola di relazione tecnica o di tutti quegli elementi atti a chiarire il buon funzionamento dell'impianto.

L'autorità comunale si riserva di decidere, caso per caso, sull'accettazione dell'istanza.

I camini di impianti tecnici per uso domestico, artigianale, industriale, ecc. funzionanti con combustibile liquido o solido, devono essere dotati di apposito depuratore.

Le caratteristiche di tali sistemi di depurazione sono prescritti dall'Ufficiale Sanitario di volta in volta sulla scorta delle disposizioni di legge e dei regolamenti vigenti.

Entro e non oltre i dodici mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento i camini già in opera devono essere dotati degli impianti di cui al comma precedente.

ART. 32 - IMPIANTI SPECIALI.

Gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di autoclave, di ascensore e montacarichi, ed altre eventuali apparecchiature tecnologiche, sono sottoposti alle norme di legge e dei regolamenti vigenti in materia.



CAPOVI

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ART. 33 - INTERPIANI E CUBATURA.

Il solaio compreso tra la prima e la seconda elevazione fuori terra deve essere a quota non inferiore a m. 4,00 rispetto al piano del marciapiede. L' altezza libera dei piani terreni destinati ad attività produttiva e comunque diversa dalla residenza deve essere non inferiore a m. 4,00.

Per i piani ammezzati, sopra il piano terreno, da destinare sempre ad attività diverse dalla residenza, la luce libera può essere inferiore a m. 2,40.

L'altezza libera dei piani di abitazione non può mai essere inferiore a m. 2,70, salvo diversa prescrizione di legge.

Gli ambienti di servizio, escluse le cucine, possono essere di altezza libera non inferiore a m. 2,40. Per le costruzioni integralmente prefabbricate, realizzate da ditte specializzate nel settore, ed aventi non oltre due elevazioni fuori terra, non si applicano le precedenti prescrizioni, inerenti gli interpiani e le altezze libere.

Eventuali piani interrati o seminterrati, devono avere altezza non inferiore a m. 2,50, salvo il rispetto di leggi e regolamenti per particolare destinazioni d'uso.

Per i locali coperti con volta o con soffitti cantinati si deve assumere come altezza quella media tra le quote del piano d'imposta e del colmo dell'intradosso.

Nei piani destinati ad uso di abitazione le stanze devono avere:

- a. superficie non inferiore a mq. 9,00, la lunghezza della parete minore non inferiore a m. 2,50 e volume minimo mc. 27,00;
- b. superficie minima della finestra (aperta all'area libera) non minore di 1/6 della superficie della stanza, ed in nessun caso inferiore a ml. 1,50.

E' proibito ridurre la cubatura degli ambienti con tramezzi, soppalchi. ed altri sistemi, quando vengasi ad ottenere ambienti che per superficie ed aerazione non corrispondano alle prescrizioni del presente regolamento. L'uso di soppalchi è consentito nel retro di negozi sempre che l'altezza minima degli ambienti che si ricavano sia di m. 2,30 al piano di terra e di m. 2,30 al piano del soppalco. I soppalchi devono essere costruiti con materiale incombustibile.

E' consentita la costruzione di ripostigli, depositi e simili a condizione che la superficie non superi mq. 6,00.

I locali per abitazione del portiere devono essere ubicati fuori terra, comprendere almeno due vani abitabili, ed osservare le prescrizioni del presente regolamento, oltre cucina e bagno; si fa eccezione per il locale guardiola.

ART. 34 - PAVIMENTI.

I pavimenti dei locali per abitazione devono presentare una superficie unita, senza fessure e con giunti ben connessi. Anche le soffitte, i sottotetti, i sotterranei e le cantine devono essere pavimentati.

Il pavimento di tutti i locali terranei destinati ad abitazione deve essere protetto dall'umidità del suolo con vespai ben aerati, aventi le bocchette esterne convenientemente protette da reti metalliche o da altri mezzi atti ad impedire l'accesso di animali capaci di ostruire o danneggiare i vespai medesimi.

ART. 35 - SOFFITTI E COPERTURE.

Nei sottotetti abitabili, anche se adibiti a laboratorio, il soffitto non deve essere costituito dalla sola falda del tetto, ma deve essere dotato di un rivestimento interno o controsoffitto con camera d'aria interposta ad impedire la diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Non è ammessa pendenza delle falde dei tetti superiore al 35%. La camera d'aria, deve essere, sempre realizzata, qualunque sia il sistema di copertura dell'edificio, in modo che risulti ventilata mediante, apertura munita di griglia verso l'esterno.

La camera d'aria, tanto per il tetto, quanto per le soffitte, può essere sostituita da un congruo spessore di materiale isolante.

Quando le coperture sono provviste di manto di asfalto, questo deve essere protetto da pavimento.

ART. 36 - TERRAZZE.

Le terrazze devono avere pendenza, bocchette e canali di gronda per un pronto scarico delle acque piovane; il livello del loro pavimento non deve superare quello dei vani che sulle terrazze stesse hanno accesso.

ART. 37 - FINESTRE.

Ogni ambiente destinato ad abitazione od a soggiorno diurno deve avere almeno una finestra aperta direttamente all'aria libera.

Nelle nuove costruzioni la superficie complessiva dei vani delle finestre non deve essere inferiore a quanto prescritto nel precedente art. 33, per ciascuna stanza; la finestratura deve determinare eventuali coni d'ombra non maggiori (in proiezione orizzontale) di 1/20 della superficie della stanza.

Per le soffitte è ammessa una superficie dei vani delle finestre almeno uguale ad 1/15 della superficie del pavimento, con un minimo di mq. 1,30.

Tutti i locali, ad eccezione di quelli aventi esigua rilevanza, devono ricevere sufficiente area e luce direttamente dall'esterno.

ART. 38 – LOCALI SOTTERRANEI

Non possono essere adibiti ad abitazione e sedi di attività nocive, rumorose, moleste, o in contrasto con le leggi sanitarie e con le norme sulla sicurezza delle persone e degli edifici, anche nelle costruzioni già esistenti, i locali entro terra per tutta o parte della loro altezza.

Nei nuovi e vecchi edifici i piani seminterrati possono essere adibiti a soggiorno diurno, come cucina o locali di servizio o simili, a condizione che:

- a. il pavimento sia provvisto di sottostante vespaio costruito secondo le norme indicate nell'art. 34, e di fognatura adatta per allontanare le acque filtranti dal sottosuolo;
- b. tra il muro perimetrale del seminterrato ed il muro di sostegno del terrapieno sia interposta una intercapedine ventilata larga almeno cm. 25 rispetto al pavimento del locale seminterrato;
- c. l'altezza media libera del locale sia non minore di m. 3,00 e per almeno m. 0,70 fuori terra;
- d. le finestre abbiano superficie non inferiore ad 1/10 dell'area del pavimento, e comunque mai inferiore mq. 1,00, siano ad almeno m. 0,20 di altezza sul piano del marciapiede, e si aprano in ogni caso all'aria libera;
- e. si provveda con mezzi idonei all'evacuazione dei rifiuti liquidi o dalle altre acque, possibilmente a gravità.

L'elevazione dal pavimento del piano terreno sul piano stradale o sul terreno circostante deve essere di almeno m. 0,30 e questo spazio deve essere utilizzato per vespai quando non esistano locali sottostanti.

ART. 39 - CUCINE, BAGNI E LATRINE.

Ogni abitazione dev'essere fornita di cucina e latrina.

Le cucine devono avere altezza non inferiore a quella degli altri ambienti, cubatura non inferiore a mc. 16,00; ed il lato corto non minore di m. 1,70; devono essere dotate di finestre di superficie pari almeno ad 1/5 della superficie del pavimento, e comunque mai inferiore a mq. 1,50.

Le latrine ed i bagni devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno per mezzo di finestre di superficie non inferiore a mq. 0,80.

Nel caso di appartamenti dotati di più locali adibiti a servizi igienici (bagno, doccia, latrina, ...) almeno uno di esso deve ricevere aria e luce direttamente dall'esterno, potendo gli altri essere aerati e ventilati meccanicamente.

I locali destinati a dormitori e camerate devono avere almeno una latrina per ogni venti persone .

Per gli alberghi e gli altri plessi per comunità devono essere osservate le disposizioni di legge vigenti.

Nel caso in cui in un edificio erigendo esistano ambienti destinati a botteghe ciascuno di essi deve essere dotato di latrina con anti latrina.

Gli ambienti destinati a latrina non possono avere superficie inferiore a mq. 2,00 e il lato minore di m. 1,00, ne altezza inferiore a m. 3,00, salvo per i piani ammezzati per i quali la cubatura deve essere non inferiore a mc. 6,00.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino all'altezza di almeno m. 1,50, devono essere di materiale impermeabile e facilmente lavabili. Le pareti che dividono le latrine dagli altri locali non devono avere spessore minore di m. 0,10.



CAPO VII

DISPOSIZIONI GENERALI PER L'EDILIZIA

ART. 40 - DECORO DEGLI EDIFICI.

Tutte le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti, le vetrine, le bacheche e simili, la insegne e gli emblemi prospettanti su pubbliche vie o spazi pubblici, o, comunque da questi visibili, devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio, con particolare riguardo all'ubicazione, alla armonia, ai materiali da impiegare ed alle tinte.

Il Sindaco ha facoltà previo parere della Commissione Edilizia Comunale di prescrivere linee architettoniche e tipi di decorazione in armonia con quelli degli edifici limitrofi, e di stabilire limitazioni e direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico per le costruzioni prospettanti su importanti piazze e vie con particolare riguardo agli edifici da costruire a fondale della strada e per i quali si deve tener conto dell'esigenza di assicurare un'armonica prospettiva.

ART. 41 - OPERE IN AGGETTO, OD A SBALZO.

I balconi e gli sbalzi devono essere realizzata ad altezza non inferiore a m. 4,00 rispetto al sottostante piano stradale o di campagna.

La sporgenze dei balconi e delle opere a sbalzo su suolo pubblico devono essere regolate nel massimo oggetto come segue:

- nelle strade larghe fino a m. 4,00 non sono consentite opere in aggetto o a sbalzo ma soltanto balconi a petto;

- nelle strade di larghezza compresa tra m. 4,01 e m. 6,00 l'aggetto non può superare m. 0,60;
- nelle strade di larghezza compresa tra m. 6,01 e m.9,00 l'aggetto non può superare m. 0,90;
- nelle strade di larghezza compresa tra m. 9,01 e a. 15,00 l'aggetto non può superare m. 1,00;
- nelle strade di larghezza maggiore di m. 15,00 l'aggetto non può superare m. 1,50.

Sono consentiti aggetti maggiori, o comunque non superiori a m. 2,00 sugli spazi privati ma non sulle intercapedini.

I balconi e le terrazze chiuse a vetri devono distare dagli edifici confinanti non meno di m. 3,00.

Gli aggetti architettonici su strade pubbliche di larghezza non inferiore a m. 6,00 non possono essere maggiori di cm. 30, e sono consentiti soltanto per le elevazioni sovrastanti al piano terra.

Le sporgenze dei balconi e degli aggetti architettonici non sono cumulabili.

E' consentito che le vetrine, le bacheche e simili che comportano occupazione di suolo pubblico, sporgano dal paramento dell'edificio a quota non inferiore a m. 3,00 purché la sporgenza non superi cm. 20.

E' facoltà del Sindaco, consentire speciali concessioni caso per caso, in deroga alle precedenti disposizioni, soltanto per edifici pubblici.

ART. 42 - ZOCCOLATURE

Lo zoccolo sia degli edifici che dei muri di cinta, deve essere costituito da materiali resistenti e duri e deve avere altezza non inferiore a cm. 40, e non può occupare alcuna parte del suolo pubblico.

ART. 43 - PORTICATI.

Porticato è una copertura staticamente sostenuta almeno su tre lati, e senza tamponature; lo spazio occupato dal porticato non è computabile quale volume edilizio, semprecchè non sia chiuso nemmeno con vetri.

L'eventuale costruzione di porticati coperti o scoperti deve essere armonizzata con la sistemazione urbanistica della zona, è può essere prescritta anche in sede di piani esecutivi.

ART. 44 - OPERE SOPRA IL PIANO DI GRONDA.

Eventuali volumi tecnici per torrini di scala e vani per l'ascensore, serbatoi idrici, lavatoi, posti alla sommità dei fabbricati devono essere rifiniti decorosamente all'esterno in armonia alla architettura degli edifici.

ART. 45 - INTONACI E COLORITURA ESTERNA.

Tutti i muri di fabbrica visibili da spazi pubblici, nonché le pareti ed i soffitti degli anditi, devono essere mantenuti in buono stato e costantemente puliti ed intonacati e colorati per tutta la loro superficie. Non è fatto obbligo di intonaco e coloritura soltanto per gli edifici di costruzione in laterizi a faccia vista, ed in muratura di pietrame a faccia vista, o in pietra da taglio pregiata; rifiniti a regola d'arte e con profilatura regolare ed a taglio netto, ed altresì per gli edifici rivestiti in marmo.

Nella coloritura delle pareti di edifici e muri visibili da spazi pubblici sono vietate le tinte che possano offendere la vista ed il gusto estetico, od in genere dare oscurità o deturpare l'aspetto dell'abitato.

Il restauro e le coloriture parziali delle fronti degli edifici ed i muri di unitaria architettura o formanti unico complesso architettonico alla vista del pubblico, ancorché appartenenti a più proprietari devono essere eseguiti in modo da non spezzare l'unità o armonia architettonica del complesso stesso.

Qualora le tinte del prospetto di edifici e muri di cinta non presentino un aspetto decoroso il Sindaco può ordinare una nuova coloritura fissando un congruo termine per la sua esecuzione.

Sui prospetti degli edifici e sugli altri muri esposti alla vista del pubblico non si possono eseguire dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere né restaurare quelle esistenti senza aver prima presentato al Sindaco, che li deve approvare e rilasciare necessaria autorizzazione, i relativi disegni in triplice copia e, occorrendo anche a colori.

I Proprietari sono obbligati a mantenere i prospetti esterni degli edifici scevri da iscrizioni arbitrarie e da imbrattamenti.

Il Comune può provvedere alle riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti dell'edificio dove in contrasto con le precedenti disposizioni e ovviamente a spese dei proprietari qualora questi sebbene diffidati, non vi abbiano provveduto nei termini fissati.

ART. 46 – SERRAMENTI.

Tutte le aperture di porte e di botteghe verso la strada pubblica devono essere munite di serramenti che non si aprano all'esterno eccetto prescrizioni per ragioni di sicurezza; in tal caso devono essere costruite in modo tale da eliminare ogni pericolo e molestia.

Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti aprendosi verso l'esterno se poste all'altezza inferiore a m. 2,20 dal suolo.

Le finestre, i balconi, e tutte le altre aperture destinate al passaggio della luce non possono essere munite di carta o tele o altre materie simili, ma soltanto di serramenti con vetri o cristalli.

Sono vietate altresì le imposte oscure esterne a chiusura della finestra. Le imposte delle porte, di botteghe o di qualsiasi altra apertura, e le persiane delle finestre o dei balconi, devono essere colorate con tinta uniforme per ciascun edificio e mantenute in buono e decente stato.

Il Sindaco può consentire l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti su spazio pubblico a seguito di pagamento di relativa tassa, e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno imporre nei singoli casi. Le tende aggettanti sono vietate nelle strade prive di marciapiede; nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm. 50 dall'orlatura del marciapiede verso l'interno, mentre le tende e le loro appendici e relativi meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m. 2,20 dal piano di marciapiedi.

Sono comunque proibite le appendici verticali, anche se guarnizioni di frangia, che scendono al di sotto di m. 2,20.

ART. 47 – VETRINE, BACHECHE, INSEGNE, ECC.

E' proibito esporre al pubblico vetrine, bacheche e simili, insegne o iscrizioni indicanti qualità di commercio, professione, ecc. senza avere ottenuto il nulla osta dal Sindaco, il quale può richiedere la presentazione del relativo disegno firmato dall'interessato richiedente.

Sono proibite le iscrizioni dipinte sui muri, le insegne in carta o in tela e quelle sporgenti oltre cm. 10 dai parapetti dei balconi.

Il collocamento delle vetrine e delle insegne nelle facciate dei fabbricati di nuova costruzione aventi locali destinati a negozi deve farsi soltanto nei posti prestabiliti a tale destinazione, in guida da non coprire elementi architettonici dell'edificio.

Le bacheche e le vetrine, devono, di regola, essere mantenute entro il perimetro dei vani, o, quando non facciano stabilmente parte del fabbricato, debbono essere applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

L'autorizzazione del Sindaco può essere rifiutata quando si tratti di edifici storici o ricadenti in un insieme architettonico di particolare importanza o quando le insegne e simili per il materiale che si vuole impiegare e per la tinteggiatura comportino lesione del pubblico decoro. Sono vietate la apposizione e affissione di cartelli pubblicitari sui muri e sulle decorazioni architettoniche delle chiese e delle cappelle.

Può essere consentito di apporre insegne a forma di banderuola e di limitata sporgenza solo quando queste non rechino alcun disturbo alla circolazione e non inibiscano la libera veduta ai vicini.

Per la pubblicità a mezzo cartelloni su pali entro terreni o proprietà private visibili dalle strade pubbliche è necessaria l'autorizzazione comunale che deve essere accordata solo quando sia accettato, in base a presentazione del progetto, che l'estetica del luogo, non risulti in alcun modo turbata. Per le località aventi particolare interesse dal punto di vista delle bellezze naturali o panoramiche l'autorizzazione è subordinata al nulla-osta della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Nel caso di riparazione o di modificazione del piano stradale, ove sia richiesta la temporanea rimozione di vetrine o bacheche od affissi od altri oggetti occupanti il suolo pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire a spese loro la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le eventuali modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza autorizzazione, ovvero senza la osservanza delle norme predette, saranno rimossi d'ufficio a spese dei trasgressori e, ove questi non siano noti, a spese dei proprietari dell'immobile se, regolarmente diffidati, non vi abbiano provveduto entro il termine loro prefissato.

ART. 48 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI.

I proprietari sono tenuti a rispettare le tabelle nomenclative ed i numeri civici apposti sui loro fabbricati, od a ripristinarli qualora siano danneggiati o distrutti.

In caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere ricostruiti,

o di soppressioni di parte esterna di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi da sopprimere. Il proprietario è altresì tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre e tabelle applicate alle porte quando queste per motivi decorativi e architettonici occupino la parte destinata alla targhetta.

Il proprietario che non procede alla riproduzione del numero civico entro il mese dall'intimazione fattagli, è tenuto a rivalsare le spese sostenute dal Comune per la esecuzione d'ufficio.

Al Sindaco è riservata, per ragioni di pubblico servizio la facoltà di fare applicare alle fronti dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura prospicienti su pubbliche vie gli apparecchi relativi ai servizi stradali.

ART. 49 - AREE LIBERE PRIVATE.

Le aree libere interposte tra i fabbricati, ed cortili, devono essere accuratamente pavimentate e sistemate in modo che le acque di qualunque provenienza non vi possano ristagnare.

Le aree sistemate a marciapiede, o con aiuole e villette intorno ai fabbricati, o prospicienti sulle vie, devono essere tenute dai proprietari in perfetto ordine e pulizia evitando che si accumulino materiali sia pure di uso domestico che possono rendere antiestetico ed ant igienico lo spazio, a detrimento del decoro dell'edificio stesso e della città.

Le aree giardinate suddette devono avere marginalmente ai fabbricati, una zona continua pavimentata di larghezza non inferiore a m. 1,00 al fine di proteggere dall'umidità il fabbricato.



CAPO VIII

COSTRUZIONI SPECIALI

ART. 50 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Sono considerati accessori i fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, o produttivo.

Essi non possono essere autorizzati se non con testualmente al fabbricato principale od al servizio di un fabbricato principale esistente.

Negli spazi liberi, la costruzione di fabbricati accessori è ammessa per la superficie coperta non superiore a quella prevista per i singoli tipi edilizi per un'altezza non superiore a ml. 3,00 salvo diversa disposizione per i singoli tipi edilizi.

Anche per queste costruzioni si applicano le norme relative ad allineamento ed arretramenti.

Le costruzioni accessorie non possono essere mai adibite ad uso residenziale né ad attività produttive; è proibito destinarle a pollai, conigliere e simili (salvo nelle zone rurali), nonché a depositi di materie maleodoranti od infiammabili.

Le costruzioni accessorie possono avere anche carattere provvisorio, ma sempre decoroso, o comunque devono essere adibiti ad uso consentito dalle norme emanate dell'Ufficio di Polizia Urbana; sono vietate le formazioni di depositi all'aperto e la costruzione di depositi all'aperto e la costruzione di capannoni e tettoie.

Le costruzioni accessorie formano oggetto dell'atto di vincolo urbanistico di cui all'ultimo comma dell'art. 8 ed all'ultimo comma dell'art. 23 del presente Regolamento.

ART. 51 - DEPOSITI, AUTORIMESSE E BOTTEGHE.

Nelle zone residenziali è consentita la costruzione di negozi o botteghe in osservanza sempre e comunque a quanto stabilito dai vari tipi edilizi. Le altezze dei vari ambienti sono regolate dall'art. 33 del presente Regolamento.

Gli ambienti destinati ad autorimesse devono avere le pareti perimetrali ed il soffitto resistente al fuoco, le porte in materiale metallico o rivestite di lamiera o di materiale incombustibile devono inoltre essere ventilate e fornite di impianti interni od apparecchi di spegnimento.

Vanno osservate in ogni caso le disposizioni del Corpo VV.FF. e le leggi che reggono la materia.

Eventuali accorgimenti per la eliminazione di immissioni gassose devono essere di volta In volta dettate dall'Ufficiale Sanitario.

ART. 52 - INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

Questi insediamenti devono rispondere alle prescrizioni della L.R. n. 71/1978, oltre alle seguenti.

Nel territorio comunale è vietato l'insediamento di attività industriali od artigianali dichiarate nocive ai sensi delle leggi vigenti.

Sono in ogni caso consentite le attività relative alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli. Per una distanza di m. 200,00 dalla zona urbana e dai nuclei abitati è vietato costruire edifici e recingere spazi da adibire all'allevamento e alla permanenza e alla sosta, anche temporanea, di animali (recinzioni per mandrie, stalle per bovini, porcili e pollai a scopo industriale, ...). Sono consentiti piccoli pollai per l'allevamento tradizionale ad uso familiare purché non in contrasto con le norme igieniche vigenti.

Gli insediamenti industriali da sorgere nelle zone (D) devono attenersi, oltre che alle vigenti leggi anche alle seguenti norme:

- gli edifici destinati al processo industriale devono sempre essere arretrati di almeno m. 20,00 dal ciglio stradale (strade pubbliche e private) e di m. 10,00 dai limiti di proprietà;
- devono essere rigorosamente previsti, e con sufficiente larghezza, gli spazi necessari alle operazioni di movimento e manovre di carico e scarico senza invadere in nessun caso le sedi stradali;
- nella fascia di arretramento sono consentite piccole costruzioni accessorie come la guardiola e la pesa, salvo quanto disposto dall'art. 8 della L. n. 1684/1962 e successive modificazioni. In detta fascia non è ammessa nemmeno la installazione di silos;
- la superficie coperta delle costruzioni non può superare un terzo del lotto di proprietà.

In rapporto alle esigenze dell'insediamento industriale sono ammessi gli uffici, le mense e l'abitazione del custode.

E' ammessa l'installazione di silos anche negli spazi di distacco dagli altri edifici ma sempre con l'arretramento minimo di m. 10,00 dal limite di proprietà.

La superficie da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio (escluso le sedi viarie) non può essere inferiore del 10% della intera superficie destinata a tali insediamenti.

Nella zona "E" è ammesso l'insediamento di industrie per la conservazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con i parametri dimensionali previsti dall'art. 52.

Gli insediamenti artigianali territorio comunale sono distinti nelle sottoelencate zone:

- zona D1, riservata ad attività innocue e moleste;
- zona D2, riservata alla tipologia "casa-bottega";
- zona D3 riservata alla esposizione di prodotti artigianali.

I parametri urbanistici delle tipologie D1, D2, D3 sono i seguenti:

ZONA D1: questo tipo edilizio consente l'insediamento di attività innocue e moleste, e di grandi depositi in edifici che possono avere fronte continuo o discontinuo verso strada, ed hanno le sottoelencate caratteristiche:

- il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 2,50 mc/mq.;
- il rapporto di copertura non può superare il valore di 5/10 dell'area del lotto edificabile;
- il lotto minimo edificabile è di mq. 600,00;
- l'altezza massima delle costruzioni è di m. 7,00, pari a due elevazioni fuori terra; sono ammessi piani seminterrati;
- l'arretramento delle costruzioni dal filo stradale deve essere non inferiore a m. 10,00;
- l'eventuale distacco di ciascuna costruzione dai limiti di proprietà deve essere non minore di m. 5,00;
- non sono ammessi cortili né chiostrine;
- non sono ammessi porticati;
- la superficie da asservire a parcheggio deve essere non minore di 1/20 del volume della costruzione.

ZONA D2 - Questo tipo edilizio consente l'insediamento soltanto di attività, innocue e di abitazione al primo piano degli edifici. Le caratteristiche dimensionali di questa tipologia sono quelle della edilizia C3, normata nell'art. 19 precedente.

ZONA D3 - E' consentita la costruzione di edifici e padiglioni destinati ad esposizione dei prodotti artigianali.

Il coefficiente di fabbricabilità deve essere non maggiore di 2,00 mc/mq.

Il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 3/10 dell'area del lotto edificabile; l'altezza degli edifici non può essere maggiore di m. 7,00.

L'arretramento delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere non inferiore a m. 10,00; il distacco dai limiti del lotto deve essere non minore di m. 5,00. Lo spazio pedonale antistante ciascuna costruzione deve essere non minore di m. 7,00.

L'area destinata a parcheggio deve essere non inferiore a mq. 1,00 per ogni mc. 10,00 di fabbrica.

In ciascun lotto almeno 2/10 dell'area devono essere sistemati a verde ornamentale.

Non sono ammessi cortili e chiostrine, né costruzioni accessorie. Sono ammessi i portici.

ART. 53 - FABBRICATI RURALI

Chiunque intenda costruire una casa rurale, o ricostruire o modificare sostanzialmente una casa rurale già esistente, deve richiedere la concessione al Sindaco e ove prescritto, il nulla osta del competente Ufficio del Genio Civile presentando all'uopo i disegni di cui all'art. 10 precedente, dai quali risultino anche rappresentati i sistemi di provvista dell'acqua potabile e di allontanamento dei rifiuti domestici e di quelli di animali stallini.

Qualsiasi nuova abitazione rurale deve essere costruita secondo il tipo della edilizia rurale o di quella a villini, di cui all'art. 19 precedente, possibilmente sopra un terreno bene asciutto e con falda acquea profonda secondo le prescrizioni dell'art. 24 precedente. Quando non è possibile verificare una tale condizione, il sottosuolo della casa deve essere munito di mezzi idonei ad eliminare l'umidità.

In qualunque nuova abitazione rurale il pavimento dei locali destinati ad abitazione e quelli delle stalle devono essere rialzati di almeno 0,30 metri sul piano di campagna e di almeno m. 1,00 sul livello massimo delle acque del sottosuolo.

I cortili, le aie, gli orti, gli intervalli di isolamento, ecc. annessi alla casa rurale devono essere provvisti di idonea pendenza e canalizzazione affinché non si verifichino impaludamenti.

In ogni caso devono essere realizzati opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche e di infiltrazioni.

I pavimenti devono essere costruiti con laterizi ben cotti o altri materiali poco permeabili.

L'altezza libera delle stanze di abitazione non deve essere inferiore a m. 3,00, e la superficie degli ambienti destinati ad abitazione permanente non deve essere inferiore a mq. 8,00.

Tutti gli ambienti devono essere intonacati internamente, e così pure i paramenti esterni, a meno che non siano costruite le murature con mattoni od in pietra o con altri materiali riconosciuti idonei, ben connessi e stuccati.

I locali destinati ad abitazione devono avere finestre provviste di vetrate, che si aprono direttamente all'aria libera.

Nelle nuove costruzioni, la superficie dei vani delle, finestre, misurata entro gli stipiti del succielo, deve essere non minore di 1/15 della superficie del pavimento di ciascun ambiente di abitazione, e mai minore di mq. 1,20 per ciascun ambiente.

Il focolare della cucina e quelli destinati ad altre attività domestiche devono essere muniti di apposita cappa.

Ogni abitazione deve essere provvoluta di acquaio e di latrina. Quest'ultima deve avere una finestra aprentesi all'aria libera di superficie non inferiore a metri quadrati 0,50.

La latrina non deve avere comunicazioni dirette con le stanze né con la cucina, e deve essere dotata di adeguato sistema di smaltimento dei rifiuti.

I depositi di letame fuori della concimaia non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere, e purché collocati a non meno di m. 50,00 dai pozzi di acqua potabile o da acquedotti e serbatoi e pubbliche vie, e comunque sempre a valle di questi.

Le case rurali di nuova costruzione e quelle sostanzialmente modificate non possono essere abitate, interamente o parzialmente, senza permesso della Autorità comunale rilasciata in seguito a parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario e del Tecnico Comunale.

ART. 54 - STALLE E SIMILI

Per una distanza di m. 100,00 dalla zona urbana, dai nuclei abitati e dalle zone di espansione previste dal P.R.G., è vietata la costruzione di edifici e di recinzioni da adibire all'allevamento ed alla permanenza e alla sosta, anche temporanea, di animali (quali recinzioni per mandrie, stalla per bovini, ovini, porcili, pollai a scopo industriale, ..).

Sono consentiti piccoli pollai per l'allevamento tradizionale ad uso familiare purché non in contrasto con le norme igieniche vigenti.

Nelle case rurali di nuova costruzione le stalle, gli ovili, i porcili ed i pollai non devono avere diretta comunicazione con locali di abitazione, né prospettare su pubbliche vie se non alla distanza minima da essi di almeno m. 20,00.

E' vietato costruire in legname i solai delle stalle che formino un solo corpo con la casa di abitazione. Qualora i locali sovrastanti alla stalla debbano essere adibiti ad abitazione, anche diurna, tra il solaio ed il pavimento di tali ambienti deve essere interposto uno strato di materiali impermeabile.

Le stalle devono avere altezza libera non minore di m. 3,00 dal pavimento a soffitto, essere ben ventilate ed illuminate. Al ricambio di aria si può provvedere anche con finestre dotate di sistema a vasistas. Le stalle devono avere un volume di almeno mc. 30,00 per ogni capo grosso di bestiame, e di mc. 10,00 per il bestiame minuto.

Il pavimento delle stalle deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in depositi di adeguata ampiezza, devono essere convenientemente allontanate dalla stalla avviandole alla concimaia mediante tubi impermeabili.

Le pareti delle stalle devono essere intonacate con malta cementizia o rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m. 2,00 dal pavimento.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile, escluso il legno.

Gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura, e, ove possibile, alimentati da acqua corrente o con l'acqua rinnovantesi abbondantemente dopo l'abbeveramento. Gli abbeveratoi devono altresì essere costruiti con angoli e spigoli arrotondati e lisci, e non devono mai essere alimentati dallo stesso rubinetto erogante l'acqua per le persone.

Le vasche per la lavatura del bucato devono essere isolate dagli abbeveratoi, dai quali non devono raccogliere l'acqua che sopravanzano o di vuotatura.

ART. 55 – CONCIMAIE.

Le concimaie delle case coloniche devono rispondere alle condizioni stabilite delle leggi vigenti o da quelle prescritte dal Prefetto. Devono essere costruite a valle dei pozzi acquedotti e serbatoi di acqua potabile, e tenute lontano non meno di m. 50,00 dai predetti pozzi e m. 10,00 da acquedotti e serbatoi.

Devono altresì distaccarsi di almeno m. 10,00 da abitazione e pubbliche vie.

Il Sindaco, in seguito a parere dell'Ufficiale Sanitario, rilascia l'autorizzazione all'impianto, prescrivendo per ogni tipo di concimaia ed ogni volta la distanza minima di essa dalla casa colonica, e da qualsiasi abitazione.



C A P O I X

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

ART. 56 - CAUTELE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI.

Nell'esecuzione delle opere edilizie siano nuove costruzioni, riparazioni o modifiche o demolizione dei fabbricati, devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni temuto pericolo di danno a persone od a cose, e ad attuare quanto più è possibile gli incomodi che i terzi potrebbero risentire della esecuzione delle opere stesse.

I ponti di servizio devono avere tutti requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali.

Per i ponti ordinari devono osservarsi le norme seguenti: le abetelle (piantane), quando sono di altezza superiore a m. 8,00 devono essere composte di legni accoppiati per tutta la loro lunghezza e fino ad un metro almeno al di sopra dell'ultimo ponte dei lavori.

Per i collegamenti dei legami si devono impiegare le fasciature di ferro inchiodate od altro sistema equipollente, escluso le funi di canapa o di altre fibre. In modo analogo devono pure essere assicurati i boccatelli per il collocamento ai travi ai quali aderiscono; non può essere usata la semplice chiodatura.

Le impalcature devono essere formate con tavole dello spessore di almeno cm. 3,5, debitamente assicurate ai sottostanti traviccoli. Speciale riguardo deve usarsi nelle impalcature dei ponti a sbalzo o di quelli che sono sostenuti da antenne non racchiuse verso lo spazio pubblico da assiti, in modo che il transito dei cittadini sia garantito da qualsiasi pericolo, danno o molestia.

Ogni impalcatura sopra cui si compiono i lavori deve sempre avere un sottoponte ad una distanza non maggiore di m. 2,50.

Tale distanza nell'interno di locali può essere aumentata fino a mt. 4,00 quando il sottoponte è costituito da una impalcatura completa di sufficiente resistenza.

I ponti e le rampe devono essere muniti di parapetti composti di almeno due robusti correnti, dei quali l'inferiore deve essere costituito da una tavola poggianti sull'impalcatura.

Le fronti dei ponti verso strada devono essere munite di stuoia e graticci di giunchi, o altrimenti chiuse, in guisa da evitare la caduta di oggetti o materiali sulla strada.

I costruttori di qualsiasi opera di fabbrica hanno l'obbligo, per tutto quanto si riferisce all'esecuzione delle opere stesse, di usare tutte le previdenze ed i migliori sistemi suggeriti dalla scienza e dalla pratica per evitare qualunque danno alla persona addetta al lavoro e ad ogni altra persona e cosa anche alle cose in genere (con speciale riguardo al macchinario, cordami, attrezzature, mezzi provvisionali).

Nelle prove di resistenza delle impalcature ed in genere di tutte le parti che costituiscono l'apparato eretto per la costruzione delle case si devono adottare tutte le cautele atte ad allontanare ogni pericolo per le persone; per le opere in cemento armato non si possono eseguire prove se non si è previamente provveduto ad una armatura di presidio.

In ogni caso si debbono prendere tutte le precauzioni atte a prevenire le conseguenze di eventuali rovine delle parti che si provano.

E' vietato calare materiale di demolizione verso la via pubblica; quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, si deve provvedere o per appositi condotti o mediante corda o altri mezzi precauzionali.

ART. 57 - OBBLIGHI DI MANUTENZIONE

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

ART. 58 - PROVVEDIMENTI PER LA PUBBLICA INCOLUMITA'

Nel caso che al Sindaco pervenga notizia che un edificio o qualche sua parte minacci rovina, con pericolo della pubblica incolumità, Egli dà incarico all'Ufficio Tecnico Comunale di fare le relative constatazioni e, ove la notizia risulti fondata, deve ingiungere al proprietario di adottare ed eseguire immediatamente i necessari provvedimenti; in caso di inadempienza deve provvedere sensi di legge.

In tutte le abitazioni nelle quali è previsto il funzionamento di apparecchiatura a gas liquido vanno osservate le seguenti prescrizioni:

- a. le bombole di gas liquido devono essere collegate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, oppure in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale stesso, ma aerato di rettamente verso l'esterno;

- b. la tubazione dell'impianto deve essere fissa, metallica e incassata nella muratura con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno; tale tubazione deve essere munita di rubinetti di interruzione del flusso;
- c. la tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquido.

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

ART. 59 - PREVENZIONI ANTINCENDIO

Nei grandi fabbricati, negli alberghi, nei collegi e nelle scuole, in tutti gli edifici pubblici, negli stabilimenti industriali, nelle officine e nei depositi di materiali infiammabili o combustibili, devono esistere impianti od apparecchi interni di spegnimento progettati secondo le disposizioni impartite dal Comando del Corpo VV.FF. della provincia.

ART. 60 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Gli organi competenti del Comune esercitano i controlli di legge sui lavori autorizzati e propongono l'adozione dei relativi provvedimenti al Sindaco qualora riconoscono che non sono rispettate le norme del presente Regolamento o quelle particolari indicate nella concessione edilizia, ovvero che sia arbitrariamente variato il progetto approvato sia mutata la destinazione d'uso.

La concessione e i disegni del progetto approvato devono trovarsi costantemente sul luogo della costruzione fino a quando l'edificio non sia dichiarato abitabile, ed essere esibiti ad ogni richiesta dei funzionari e dei tecnici comunali e degli agenti di polizia urbana.

Parimenti deve essere esercitata vigilanza affinché il costruttore mantenga la via pubblica costantemente sgombrata di materiali lungo tutto il fronte del cantiere e nelle immediate vicinanze salvo apposita autorizzazione del Sindaco e con l'obbligo del costruttore ad eseguire le opere atte ad eliminare eventuali danni apportati al suolo pubblico.

Le materie terrose o gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle eventuali demolizioni, quando non siano utilizzabili in cantiere, devono essere trasportati in giornata in appositi luoghi di pubblica discarica oppure su immobili di proprietà del costruttore o del committente.

Il costruttore deve provvedere affinché i mezzi all'uopo impiegati abbiano il letto e le sponde integri e siano caricati e condotti in modo che nessuna quantità del materiale trasportato venga sparsa lungo il tragitto. Ove si verifichi spargimento di materiale il costruttore deve provvedere immediatamente a pulire la pubblica via su cui esso è caduto.

ART. 61 - ACCESSO AI LAVORI DI FUNZIONARI ED AGENTI

I funzionari e gli agenti municipali incaricati della sorveglianza edilizia hanno il diritto di accedere ovunque si eseguono lavori edilizi, come definito al comma terzo dell'art. 1 precedente al fine di ispezionare tutta l'opera soggetta all'osservanza del presente Regolamento e controllare la rispondenza tra le opere in corso di esecuzione e quelle autorizzate con apposita concessione del Sindaco.



C A P O X

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.

ART. 62 - ABROGAZIONE DI NORME

Con effetto dall'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate le norme che in precedenza hanno disciplinato la materia urbanistico-edilizia nel territorio del Comune di Randazzo.

ART. 63 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Si intendono confermato tutte le licenze e le concessioni edilizie già autorizzate all'atto dell'adozione del presente Regolamento, anche se in contrasto con le presenti norme, relative ad opere le cui strutture al di sopra del piano di campagna (o di marciapiede) siano già state iniziate alla data di trasmissione del Regolamento stesso al competente Assessorato Regionale.

Purché non contrastino con la destinazione d'uso del lotto interessato prescritta nel Piano Regolatore Generale, si intendono validi i progetti edilizi sui quali si è già espressa favorevolmente la Commissione edilizia Comunale prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, anche se le relative concessioni edilizie non sono state rilasciate a causa di ulteriori adempimenti presso altri uffici, enti od amministrazioni.

Restano validi i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità e gli alloggi popolari, ancorché in corso di finanziamento da parte dello Stato, della Regione, della Cassa per il Mezzogiorno, dall'Amm.ne Prov.le del Comune, nonché da Enti diretti dalle suddette Amministrazioni, a condizione che la relativa volumetria non superi quella regolamentare prescritta per il lotto interessato.

Dalla data di trasmissione del presente Regolamento Edilizio e del Piano Regolatore Generale all'Assessorato Regionale per il territorio e l'ambiente e fino all'approvazione di detto strumento urbanistico, l'attività edilizia nel territorio comunale viene esplicata in conformità alle prescrizioni di cui alla L.R. n. 21 del 1973 ed alla L.R. n. 71 del 1978, intendendosi consentiti per le zone territoriali omogenee B tutti gli interventi edilizi di cui al punto II dello stesso art. 28 della citata L.R. n.21 del 1973.

Per i lotti interclusi di superficie inferiore a mq. 200,00 la normativa dell'art. 28 della L.R. n. 21/1973, si applica anche in deroga ai parametri urbanistici derivanti dal presente Regolamento.

ART. 64 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento approvato dall'Autorità governativa Regionale, entra in vigore il giorno successivo al termine previsto dalla Legge per la pubblicazione dello stesso all'Albo Pretorio.

Dalla data di deliberazione di adozione, votata dal Consiglio Comunale, e fino alla trasmissione del presente Regolamento Edilizio all'Assessorato Regionale per il Territorio e l'Ambiente saranno obbligatoriamente applicate le normali misure di salvaguardia.

Il presente Regolamento diviene operante dalla data della sua presentazione all'Assessorato Reg.le per il Territorio e l'Ambiente con le limitazioni di cui all'art. 28 della L.R. n. 21/1973, e nel rispetto delle prescrizioni normative del Piano di ricostruzione vigente nel Comune.

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATO REGENERALE CONUNALE



C A P O I

NORME PRELIMINARI

ART. 1 - SCOPO DELLE PRESENTI NORME

Le presenti norme, dettate in esecuzione delle vigenti leggi che ineriscono la materia urbanistica, hanno lo scopo di disciplinare l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) nel territorio del Comune.

Le presenti norme urbanistiche sono coordinate con le norme del Regolamento edilizio comunale.

ART. 2 - APPLICABILITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Alle presenti norme e sottoposto chiunque privato o pubblica Amministrazione, voglia esplicitare nel territorio del Comune una qualsiasi attività interessante il P.R.G.

ART. 3 - MEZZI DI ATTUAZIONE

Nel territorio del Comune la disciplina urbanistica si esplica mediante il P.R.G., costituito dalla Relazione, delle presenti Norme di attuazione e da n. 5 tavole di analisi e n. 13 tavole di progetto.

Il P.R.G. si attua a mezzo dei piani esecutivi. Essi sono:

- a. Piano particolareggiato, ai sensi della legge n. 1150/1942 integrata e modificata con L. N.; 765/1967 e della L.R. n.; 71/78;
- b. Programma pluriennale di attuazione, ai sensi della L. N.; 10/1977 e dalla L.R. n.; 71/78;
- c. Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L. n. 457/1978 e della L.R. n.; 71/1978;
- d. Piano di lottizzazione (P.L.) ai sensi della L. N.; 1150/1942 integrata e modificata, con L. n. 765/1967 ed in ottemperanza alle leggi regionali vigenti;
- e. Piano di settore per l'edilizia economica e popolare; per l'adeguamento della rete di vendita commerciale; per l'edilizia scolastica; per le zone di verde attrezzato; per gli impianti produttivi e similari, in ottemperanza a disposizioni di legge e regolamenti vigenti.

Ove si riscontrassero differenze tra gli elaborati grafici a diversa scala del P.R.G. devono essere rispettati gli obblighi e le prescrizioni indicati nell'elaborato a scala maggiore.

ART. 4 - LOTTIZZAZIONE DI AREE

I Piani di lottizzazione devono essere redatti nel rispetto delle prescrizioni di cui alle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967 e della L.R. n. 71/1978.

La delimitazione dell'area da lottizzare deve essere sottoposta al parere della Commissione comunale Edilizia.

Il P.L. è autorizzato dal Consiglio Comunale, previo parere dell'Ufficio del Genio Civile e della Soprintendenza ai monumenti per quanto di competenza ed il nulla osta dell'Autorità regionale, secondo prescritto dalle leggi vigenti.

Il progetto del P.L. determina i limiti degli isolati, od aliquota di essi, e provvede alla identificazione delle aree ai sensi delle leggi vigenti.

L'esecuzione del P.L. di iniziativa privata è a totale carico dei proprietari proponenti.

E' facoltà del Comune, in sede dei P.L. presentati per l'approvazione, coordinare detti piani tra loro, oppure coordinare i piani proposti con altri già approvati.

I P.L. devono essere presentati al Sindaco da parte dei proprietari delle aree interessate ai piani stessi.

I firmatari di tali piani sono responsabili nei confronti di tutti gli aventi diritto al suolo oggetto del P.L.

Ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali i P.L. devono essere redatti da professionisti laureati ed abilitati e sono costituiti dai seguenti elaborati:

- a. stralcio della planimetria dello strumento urbanistico operante, interessante la zona che si propone di lottizzare;
- b. planimetria stralcio della mappa catastale comprendente i terreni oggetto del P.L., corredata dall'elenco dei proprietari interessati e con annesso computo delle superfici;
- c. planimetria in scala non inferiore ad 1:500, con le principali quote piano altimetriche dello stato attuale; in essa devono essere indicati gli edifici esistenti con la relativa volumetria, le alberature d'alto fusto, i confini dei lotti con la indicazione dei relativi proprietari, la delimitazione degli isolati contigui a quello (o quelli) oggetto del P.L.;
- d. planimetria in scala non inferiore ad 1:500, con la indicazione degli edifici da costruire, la sistemazione di quelli eventualmente da conservare e la volumetria di essi, gli eventuali nuovi confini dei lotti, le destinazioni d'uso dei vari corpi di fabbrica, i percorsi carrabili e pedonali, gli spazi di sosta e di parcheggio. le aree per attrezzature di pubblico interesse. le infrastrutture tecniche di cui all'art. 9, lettera c) della L.R. n. 71/1978;
- e. assonometria isometrica e profili regolatori che fissino la volumetria di tutti gli edifici in rapporto alla configurazione del terreno;
- f. eventuali grafici ed elenchi inerenti la nuova attribuzione delle aree ai vari proprietari e schema di convenzione tra gli interessati e se necessario;
- g. norme tecniche di attuazione del P.L.
- h. schema di convenzione tra i privati proponenti il P.L. ed il Comune, redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 71/1978.

I piani di lottizzazione in uno alla convenzione con la quale vengono regolati gli oneri e le modalità di esecuzione secondo le vigenti disposizioni di legge, devono essere approvati dal Consiglio Comunale. sentito il parere della Commissione Edilizia.

Al fine dell'attuazione il rilascio delle concessioni di costruzione nell'ambito dei piani di lottizzazione approvati è subordinato in ogni caso all'impegno di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 11 della L.R. n. 71/1978 ed alla osservanza delle prescrizioni di legge.

Chiunque esegua opere di urbanizzazione del terreno deve previamente ottenere il rilascio di apposita concessione da parte del Sindaco.

Le planimetrie degli edifici erigendi devono essere comprese sempre e comunque entro il perimetro delle aree coperte indicate nel piano di lottizzazione approvato dall'autorità comunale.

Nel caso di lotti confinanti con edifici esistenti per i quali non risultino osservate le presenti norme il distacco dal confine non può essere inferiore al distacco previsto dall'art. 8 della legge n. 1684 del 1962, né alla metà di quello massimo stabilito per il relativo tipo edilizio.

ART. 5 - PARAMETRI URBANISTICI

Il coefficiente di fabbricabilità è determinato dal rapporto tra il volume edificando su un'area e la superficie di essa; esso si esprime in mc/mq.

L'indice di copertura è determinato dal rapporto tra la superficie coperta di fabbriche e quella totale del lotto interessato; esso si esprime in decimi della superficie del lotto.

Il volume massimo in ciascun isolato è determinato dal prodotto della superficie, dell'isolato per il coefficiente di fabbricabilità prescritto.

Sino all'approvazione del presente P.R.G. vigente, e s'intendono qui riportati, il valore del coefficiente di fabbricabilità e di altezza massima degli edifici realizzandi nei lotti interclusi in zona territoriale omogenea B, di cui all'art. 28 della l.r. n. 21/1973 ed all'art. 21 della L.R. n. 71/1978.

ART. 6 - VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE

La costruzione di uno o più edifici aventi complessivamente la cubatura prevista nello strumento urbanistico operante per la zona di terreno su cui essi parzialmente insistono, computata ai sensi del presente regolamento, esclude che possa addivenirsi ad ulteriori costruzioni sulle aree eventualmente rimaste scoperte ed alla sopraelevazione degli edifici costruiti.

Il divieto di ulteriore edificazione per gli edifici privati é sancito mediante atto con il comune da trascriversi nei registri immobiliari: soltanto dopo tale adempimento può essere rilasciata la concessione alla costruzione.

Qualora leggi, regolamenti e disposizioni successive dovessero consentire una maggiore densità edilizia il privato proprietario può avvalersi di tali disposizioni.



C A P O I I

AZZONAMENTO GENERALE

ART. 7 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme di attuazione e per assicurare il conveniente ordinamento della fabbricazione il territorio comunale é suddiviso, secondo le prescrizioni del P.R.G. nelle seguenti zone:

- zone territoriali omogenee A, B, C, essendo la zona A quella di interesse monumentale storico ambientale; la zona B quella edificata e di completamento; la zona C quella di espansione;
- le zone territoriali omogenee D, E, F, definite dall'art. 2 del D.M. 2.4.1968 n. 3519.

Nel caso di trasferimento, ammesso solo per motivi di pubblico interesse, di una delle attrezzature segnate nel Piano Regolatore, gli interessati possono proporre all'Amministrazione Comunale una nuova destinazione dell'area rimasta libera da attrezzature, in conformità alla situazione urbanistica delle zone limitrofe. In merito al trasferimento ed alla nuova destinazione d'uso del suolo delibera il Consiglio Comunale, previo parere della Commissione edilizia.

ART. 8 - INDEROGABILITA' DELLA DESTINAZIONE DI ZONA

Le destinazioni di zona sono inderogabili, salvo quanto specificato dall'art. 5 relativamente al trasferimento delle attrezzature, e nel rispetto delle norme dettate dall'art. 1 della L. 3.1.1978 n. 1.

Gli edifici da costruirsi nelle varie zone devono corrispondere agli usi specifici previsti nel P.R.G. ed alle norme edilizie fissate per le varie zone, nel rispetto delle Prescrizioni di cui al D.M. 2.4.1968 n. 3519.

Tale principio si applica, oltre che agli edifici di proprietà privata, anche agli edifici per servizi pubblici e di pubblica utilità, in relazione a quanto fissato dall'art. 2.

ART. 9 - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Le norme attuative di queste zone sono riportate nell'art. 20 del Regolamento Edilizio.

ART. 10 - INSEDIAMENTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

Le norme che disciplinano questi interventi sono riportate nell'art. 52 del Regolamento Edilizio.

ART. 11 - ZONE DI VERDE E DI RISPETTO

Le zone di verde si suddividono in:

zone di verde pubblico, b) zone di verde attrezzato, c) zone di verde di rispetto, d) zone di verde boschivo, e) zone di parco, f) zone di verde agricolo.

Le costruzioni preesistenti al P.R.G. e ricadenti nelle zone di verde pubblico, verde attrezzato, verde di rispetto, verde per parco, verde boschivo, secondo le indicazioni contenute negli elaborati grafici del presente strumento urbanistico, non possono essere ampliate né sopraelevate, per esse è soltanto consentita la manutenzione ordinaria.

a) Nelle zone destinate a VERDE PUBBLICO sono consentite soltanto attrezzature per il gioco dei bambini e la sosta.

È concessa la facoltà di costruire chioschi od altre attrezzature connesse con la utilizzazione del verde pubblico purché la loro cubatura non superi i mc. 400 e le relative costruzioni siano limitate ad una per ettaro.

b) Nelle zone destinate a VERDE ATTREZZATO, pubblico o privato, è ammessa soltanto la costruzione delle attrezzature indicate negli elaborati grafici dello strumento urbanistico.

Nelle costruzioni i parametri dimensionali da adottare sono indice di fabbricabilità non maggiore di 1 mc/mq., rapporto di copertura non maggiore di 2/10, altezza massima di m. 10,00, distacchi ed arretramenti non minori di m. 10,00.

c) Nelle zone di VERDE DI RISPETTO, pubblico o privato, è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione in conformità alle vigenti leggi ed al D.M. 1.4.1968 n. 3518 ed al R.D. 27.7.1934, n.1265.

Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinari, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dalle lettere a – b – c dell'art. 20 della L.R. n. 71/78.

d) Nelle zone di VERDE BOSCHIVO sono consentiti soltanto fabbricati destinati alle colture boschive, il volume costruibile è di mc. 200 per ettaro comprensivo degli edifici esistenti.

e) Nelle zone destinate a PARCO pubblico non è ammessa edificazione alcuna, salvo la costruzione di posti di ristoro e ricreazionali e chioschi ed alloggi per custode, in fabbricati isolati ed a condizione che: la cubatura di ciascuna costruzione non superi il valore di mc.400 e l'altezza massima sia di metri 4,50. La distanza tra due costruzioni deve essere non minore di m- 1,500,00.

f) Nelle zone destinate a VERDE AGRICOLO (zona omogenea E) sono ammessi fabbricati destinati al servizio dell'agricoltura a condizione che la superficie da essi occupata, non superi il valore massimo di 0,02 del lotto di proprietà.

Per eventuali costruzioni residenziali e rurali in tali zone è consentito il coefficiente di fabbricazione massimo di 0,03 mc/mq e sono prescritte le sottoelencate caratteristiche dimensionali:

I fabbricati possono avere sviluppo delle fronti non superiore a m. 20,00: non sono consentiti cortili chiusi né chiostrine;

è ammesso un numero massimo di due elevazioni fuori terra, e pertanto l'altezza massima conseguibile è di m. 7,00.

L'arretramento dal ciglio stradale delle fabbriche di cui ai precedenti commi deve essere conforme al D.M. 1.4.1968 n. 3518, e comunque non inferiore a m. 20,00; il minimo distacco dai confini di proprietà è di m. 5,00 e pertanto deve risultare un distacco complessivo non inferiore a m. 10,00 tra due costruzioni contigue, salvo il caso di costruzioni in aderenza lungo il confine comune.

Nelle aree non campite nei grafici del Piano Regolatore Generale e indicate quale zona E, si può edificare secondo la L.R. n. 71/1978 e le prescrizioni di cui al presente articolo.

Nelle zone di verde agricolo é ammesso l'insediamento di:

- a. impianti produttivi connessi alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le prescrizioni di cui all'art. 22 della L.R. n.71/1978;
- b. impianti produttivi innocui e molesti, oltre quelli di cui al precedente punto a), purché siano rispettate le sottoindicate condizioni:
 1. L'area prescelta deve avere superficie non maggiore di mq. 20.000 e a cura del richiedente deve essere allacciata ad una strada pubblica, e dotata di tutte le infrastrutture, tecniche necessarie;
 2. La distanza minima tra impianto molesto e gli impianti di cui al precedente punto a) e le zone residenziali deve essere non inferiore a m. 200; quelle tra impianto innocuo e zona residenziale non inferiore a m. 50;
 3. Il rapporto di copertura non può superare il valore di 5/10 dell'intero lotto;
 4. L'arretramento delle fabbriche dalla ciglia stradale deve essere non inferiore a m. 20,00.

La distanza tra i limiti di due insediamenti produttivi contigui deve essere, non inferiore a km. 2,000, e dev'essere assicurato in ogni caso il rispetto del R.D. 14.4.1927 n. 1245 e successive modificazioni.

Nelle aree di verde agricolo comprese entro il perimetro di isolati residenziali (zone omogenee "B" e "C") è vietata qualsiasi costruzione.

In tutto il territorio comunale é fatto divieto di abbattere alberi di alto e medio fusto. Ove si debba procedere all'abbattimento di taluni alberi, previa autorizzazione caso per caso per dimostrata ed assoluta necessità, deve essere provveduta alla messa a dimora nella restante area di altrettanti alberi della stessa essenza o di essenze similari. Le delimitazioni suddette non si applicano quando trattasi di normale attività agricola, in zona non destinata alla edificazione.

Le distanze minime degli impianti sanitari e cimiteriali da osservarsi nella edificazione devono rispondere alle prescrizioni di legge vigenti.

A protezione del manto stradale fuori del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti devono essere osservate le distanze minime stabilite dal D.M. 1.4.1968 n. 3518.

In applicazione delle prescrizioni di cui all'art. 15 della L.R. n. 78/1976 le costruzioni debbono arretrarsi di ml. 200 dal limite dei boschi e dalle fasce forestali.

L'area che resta inedificata in conseguenza dei ritiri previsti da leggi o regolamenti concorre alla formazione della superficie fondiaria.

ART. 12 - TIPI EDILIZI

Le norme attuative pertinenti a ciascun tipo edilizio sono riportati nell'art. 19 del Regolamento Edilizio.



C A P O III

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ART. 13 - STRADE PUBBLICHE, PRIVATE E PARCHEGGI

Le strade pubbliche di nuova costruzione devono in ogni caso essere larghe non meno di m. 10,00, anche se in prolungamento di strade esistenti.

L'autorizzazione a costruire strade a parcheggi privati da lasciare aperti al pubblico uso può essere concessa previo impegno scritto e trascritto da parte del richiedente di provvedere convenientemente alla loro costruzione, illuminazione e pulizia, secondo le prescrizioni del Comune.

Le strade private a fondo cieco comuni- canti con uno spazio pubblico devono essere chiuse con muro o cancello, fatta eccezione per i casi previsti dall'ultimo comma del precedente articolo.

La denominazione stradale e 1a numerazione civica, apposte per necessità anagrafiche anche sulle vie non facenti parte del demanio stradale del Comune, non mutano la condizione giuridica delle medesime.

In sede di piani esecutivi del P.R.G. può disporsi dal Consiglio Comunale che le strade private siano destinate all'uso pubblico, oppure acquisite al pubblico demanio.

ART. 14 - NUOVI ALLINEAMENTI STRADALI E RETTIFICA

Nei piani esecutivi del P.R.G. e nei progetti edilizi devono essere rispettati gli allineamenti stradali e fabbricativi prescritti negli elaborati grafici.

Ai fini delle esigenze del traffico e dell'assetto urbanistico il Consiglio Comunale può, nel caso di costruzione e ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, prescrivere la rettifica di allineamenti irregolari.

ART. 15 - RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI, ARTISTICI.

Il proprietario dell'immobile in cui vengono eseguiti lavori di scavo od attività edilizia, il direttore dei lavori ed il costruttore, devono immediatamente denunciare alle Autorità competenti il ritrovamento di opere (mobili ed immobili) od oggetti archeologici di rilevante interesse artistico o storico ed etnologico.

Il Sindaco deve ordinare i provvedimenti richiesti dalle urgenti necessità per la conservazione dei beni formanti oggetto della scoperta.

I beni di cui al primo comma precedente sono soggetti alle disposizioni di cui alla legge n.; 1089 del 1939.

ART. 16 - VINCOLO PAESISTICO

Ai sensi della L. 29.6.1939 n. 1497 sono dichiarate aree di notevole interesse paesistico quelle delimitate con apposita perimetrazione negli elaborati grafici del P.R.G.

S'intendono qui riportate integralmente le prescrizioni di cui agli artt. 15, 18 - terzo comma, 19 della L.R. n.78 del 12.6.1976.

ART. 17 - VINCOLO MONUMENTALE

Sono soggette a tale vincolo le costruzioni, o parti di esse, comprese negli elenchi di cui alla L. 1.6.1939 n.1089 e indicate con apposita campitura negli elaborati grafici del P.R.G.

Ciascuna opera da realizzare nelle suddette costruzioni è soggetta alle speciali norme dettate dalla competente Soprintendenza ai Monumenti e dal Sindaco, oltre che dallo Ufficio del Genio Civile.

Ove la tutela del carattere monumentale della costruzione lo richiedi, il Sindaco può negare la concessione di opere edilizie, salvo nel caso di manutenzione ordinaria.



C A P O I V

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 18 - ABROGAZIONE DI NORME DIVERSE

Sono abrogate tutte le disposizioni in atto vigenti nel territorio del Comune se in contrasto con le presenti N.A.

La data dell'abrogazione di cui al pre- cedente comma decorre dalla data di entrata in vigore del presente P.R.G.

ART. 19 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Si intendono confermate tutte le concessioni edilizie, anche se in contrasto le. presenti N.A., relative ad opere le cui strutture al di sopra del piano di campagna (e di marciapiede) siano già state iniziate alla data di entrata in vigore del presente P.R.G.

Purché non contrastino con la destinazione d'uso del lotto interessato prescritta negli elaborati grafici del P.R.G., si intendono validi i progetti edilizi sui quali si è già espressa favorevolmente la Commissione Edilizia comunale prima dell'entrata in vigore dello stesso P.R.G., anche se le relative concessioni edilizie non sono state rilasciate a causa di ulteriori adempimenti presso altre Amministrazioni. quali l'Ufficio del Genio Civile e la Soprintendenza ai Beni ambientali e culturali per la Sicilia Orientale.

Restano validi i progetti di opere pubbliche e di pubblica utilità e gli alloggi popolari destinati alla generalità, ancorché in corso di finanziamento da parte dello Stato, della Regione, della Cassa per il Mezzogiorno, della Amministrazione Provinciale, e del Comune, nonché da Enti diretti dalla suddette Amministrazioni, a condizione che la relativa volumetria non superi quella regolamentare prescritta per il lotto interessato.

Dalla data di trasmissione del presente P.R.G. al competente Assessorato regionale, e fino all'approvazione di detto strumento urbanistico, l'attività edilizia nel territorio comunale viene esplicata in conformità alle prescrizioni dell'art. 28 della L.R. n. 21/1973 e dell'art.21 della L.R. n.71/1978

ART. 20 - ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO REGOLATORE

Il P.R.G. approvato dall'autorità governativa regionale entra in vigore il giorno successivo al termine previsto dalla legge per la pubblicazione dello stesso all'Albo pretorio.