



COMUNE DI SANTA CROCE DI MAGLIANO
PROVINCIA DI CAMPOBASSO

UFFICIO TECNICO

OGGETTO: REGOLAMENTO EDILIZIO - NORME DI ATTUAZIONE

Regolamento

Edilizio

Legge n. 765/1967

RE

in conformità all'articolo 1, paragrafo 1,
della legge costituzionale n. 52 del 28.6.69
del 20.6.71

approvato 29.5.72

10/07

INDICE ANALITICO

TITOLO I - Disposizioni generali	1
CAPO I - Norme preliminari	1
Art. 1 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio	1
Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge	1
CAPO II - Commissione edilizia	1
Art. 3 - Attribuzioni della Commissione edilizia	1
Art. 4 - Composizione della Commissione edilizia	1
Art. 5 - funzionamento della Commissione edilizia	2
CAPO III - Licenza di costruzione	2
Art. 6 - Opere soggette a licenza di costruzione	2
Art. 7 - Lavori eseguibili senza licenza	2
Art. 8 - Lavori eseguibili d'urgenza	2
Art. 9 - Domanda di licenza	3
Art. 10 - Documentazione a corredo delle domande Progetto e allegati	3
Art. 11 - Istruttoria preliminare dei progetti	3
Art. 12 - Licenza di costruzione	4
Art. 13 - Validità della licenza di costruzione	4
Art. 14 - Durata, decadenza, rinnovo e revoca della licenza di costruzione	4
Art. 15 - Deroghe	4
Art. 16 - Responsabilità	5
CAPO IV - Autorizzazioni	5
Art. 17 - Attività soggette ad autorizzazione	5
Art. 18 - Lottizzazioni	5
CAPO V - Esecuzione e controllo delle opere	6
Art. 19 - Inizio dei lavori	6
Art. 20 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	6
Art. 21 - Ultimazione dei lavori Dichiarazione di abitabilità o di agibilità	6
TITOLO II - Disciplina urbanistica	7
CAPO I - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri	7
Art. 22 - Indici e parametri	7
CAPO II - Ordinamento edilizio comunale	8
Art. 23 - Programma di fabbricazione	8

TITOLO III - Disciplina della fabbricazione	9
CAPO I - Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano	9
Art. 24 - Campionature	9
Art. 25 - Aspetti e manutenzione degli edifici	9
Art. 26 - Aggetti e sporgenze	9
Art. 27 - Arredo urbano	10
Art. 28 - Portici	10
Art. 29 - Marciapiedi	10
CAPO II - Norme igieniche	11
Art. 30 - Spazi interni agli edifici	11
Art. 31 - Uso dei distacchi tra fabbricati	12
Art. 32 - Illuminazione, ventilazione e dimensionamento dei vani abitabili	13
Art. 33 - Piani interrati	14
Art. 34 - Piani seminterrati	14
Art. 35 - Piani terreni	14
Art. 36 - Piani sottotetto	15
Art. 37 - Scale	15
Art. 38 - Forni, focolari, camini, condotti di calore, canne fumarie	5
Art. 39 - Tubazioni e condotti di scarico	15
Art. 40 - Canali per la raccolta delle acque meteoriche	16
Art. 41 - Fosse biologiche bacini chiarificatori	16
Art. 42 - Pozzi e cisterne	18
Art. 43 - Concimaie	18
Art. 44 - Ricoveri per gli animali	19
Art. 45 - Edifici a destinazione particolare	19
Art. 46 - Fabbricati in zona agricola	19
Art. 47 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	20
CATO III - Norme relative alle aree scoperte	20
Art. 48 - Manutenzione delle aree	20
Art. 49 - Depositi su aree scoperte	20
CAPO IV - Norme di buona costruzione	
Art. 50 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	20
Art. 51 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	20
Art. 52 - Prevenzione dei pericoli d'incendio.	21

CAPO V - Uso di suolo, spazio e servizi pubblici	21
Art. 53 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico	21
Art. 54 - Passi carrabili	22
Art. 55 - Manomissioni del suolo stradale	22
Art. 56 - Rinvenimenti e scoperte	22
Art. 57 - Usi di scarichi e di acque pubbliche	23
CAPO VI - Garanzia della pubblica incolumità	23
Art. 58 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	23
Art. 59 - Ponti e scale di servizio	23
Art. 60 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	24
Art. 61 - Responsabilità degli esecutori di opere	24
Art. 62 - Rimozione delle recinzioni	24
TITOLO IV - Sanzioni e disposizioni Transitorie	24
Art. 63 - Sanzioni	24
Art. 64 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	25
Art. 65 - Osservanza dei Regolamenti Comunali	25
Art. 66 - Disposizioni transitorie	25
Art. 67 - Modifiche	25
ALLEGATO A - Norme edilizie particolari relative alle varie zone indicate nel programma di fabbricazione	26
Art. 1 - Suddivisione in zone del territorio	27
Art. 2 - Zone residenziali	27
Art. 3 - Zona D - Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali	28
Art. 4 - Zona E - Parti del territorio destinate ad uso agricolo o boschivo	28
Art. 5 - Zona F - Parti del territorio destinato ad attrezzature ed impianti di interesse generale	28
Art. 6 - Strade	28
Art. 7 - Zone vincolate a verde pubblico, servizi pubblici, canali, servitù di elettrodotto, zone di rispetto cimiteriale, di zone di rispetto stradale	29
Art. 8 - Parcheggi	29

TITOLO I.
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I.
Norme preliminari

Art. 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

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

Art. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice civile che «le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali», per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia (1).

CAPO II.
Commissione edilizia

Art. 3

Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia dà parere al sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a licenza di costruzione di cui all'art. 6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 17;
- d) sulla interpretazione nonché su eventuali modifiche del presente regolamento.

Art. 4

Composizione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia è composta:

- a) del sindaco o di un assessore suo delegato, che la presiede;
- b) del tecnico comunale;
- c) dell'ufficiale sanitario;
- d) dell'assessore all'urbanistica e alla programmazione o ai lavori pubblici;
- e) di un ingegnere o architetto, designato dal Consiglio comunale.
- f) di un geometra, residente nel Comune, designato dal Consiglio comunale;
- g) di tre esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati dal Consiglio comunale.

I commissari di cui alle lettere e), f), g), durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. (*)

Per gli affari di speciale importanza il sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

data ipotesi la commissione di accertamento va costituita negli enti locali in modo che gli stessi possano intervenire e influire nel decisione degli atti del sindaco

Art. 5

Funzionamento della Commissione edilizia

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

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, oltre il tecnico comunale.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti. In caso di parità prevale il voto del presidente.

Il tecnico comunale relaziona sui progetti sottoposti all'esame della commissione edilizia.

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

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente e dai membri della commissione presenti.

Il segretario provvederà ad annotare il parere espresso dalla commissione sulla domanda e sui disegni di progetto. La copia che resterà in possesso del Comune dovrà essere firmata da tutti i membri della commissione. *prescritto*

CAPO III.**Licenza di costruzione**

Art. 6

Opere soggette a licenza di costruzione

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

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

nessuna del presente articolo in quanto applicabili, volgono per qualunque costruzione in esecuzione nel

Art. 7

Lavori eseguibili senza licenza

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

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

Art. 8

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al sindaco e di presentare la domanda di licenza di cui all'articolo 9, entro i successivi otto giorni. *in conformità dell'art. 9.*

Art. 9

Domanda di licenza

La domanda di licenza per eseguire lavori di cui al precedente art. 6, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, ~~e dal progettista~~, deve essere indirizzata al sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti (1);
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempimento, della decadenza di ufficio dalla licenza. Il direttore dei lavori e il costruttore dovranno comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico, mediante lettera raccomandata. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge (3) per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica;
- d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestata la licenza di costruzione.

Art. 10

Documentazione a corredo delle domande — progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in duplice copia debitamente firmati dal proprietario (o dal suo ~~legale~~ rappresentante) ^{e dal progettista}, che dovrà altresì apporre il timbro dell'ordine o collegio professionale cui appartiene:

- a) corografia in scala non inferiore a 1 : 5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) planimetria quotata nella scala 1/1.000 o 1/2.000 catastale estesa ad una zona circostante il lotto in questione che garantisca una chiara comprensione della ubicazione del lotto stesso. Tale zona sarà comunque non inferiore a m. 100 presi radialmente a partire dai limiti del lotto e riporterà la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- ✓ c) planimetria in scala 1/200 quotata planimetricamente ed altimetricamente, ove siano rappresentate le esistenti costruzioni e quelle da eseguirsi con l'indicazione chiara dei limiti di proprietà, degli spazi liberi circostanti anche se di proprietà di terzi, delle vie e delle piazze, dei cortili e pozzi di luce, con l'indicazione delle dimensioni di detti cortili e pozzi di luce e delle altezze dei fabbricati che si prospettano o vengono a prospettarvi.

Dovranno altresì essere indicate le aree di parcheggio o di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 o le rampe di accesso ai parcheggi sotterranei;

- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della eventuale linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1 : 100.

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

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

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

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21 x 31.

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

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

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

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Art. 11

Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti da sottoporre all'esame della Commissione edilizia deve essere compiuta entro 20 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elabo-

rati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali — dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti (4) — il parere favorevole della competente Soprintendenza ai monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di licenza di costruzione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della licenza stessa.

Art. 12

Licenza di costruzione

Il sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge (5) e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della licenza di costruzione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso ~~sia luogo~~ al rilascio di licenza di costruzione, nella licenza stessa dovrà essere annotato il ~~parere~~ ^{avviso} conforme della Commissione edilizia.

Copia della licenza di costruzione sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti (5) e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

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

Art. 13

Validità della licenza di costruzione

La licenza di costruzione è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia. (1)

La licenza di costruzione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto all'art. 9/d.

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

Art. 14

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della licenza di costruzione

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

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

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto «una tantum» il rinnovo della licenza che il sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

La licenza di costruzione decade:

- 1) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella licenza, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova licenza.

Le opere cui si riferisce la licenza debbono comunque essere ultimate entro tre anni dal loro inizio.

L'ufficio tecnico comunale terrà un registro aggiornato delle pratiche delle licenze edilizie rilasciate.

Art. 15

Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (6) e previa delibera del Consiglio comunale, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, può concedere licenze di costruzione in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici. 7

Art. 16

Responsabilità

Il proprietario titolare della licenza, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, (1) e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella licenza di costruzione.

CAPO IV.

Autorizzazione

Art. 17

Attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione:

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità;
- 2) i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;
- 3) i depositi su aree scoperte;
- 4) le occupazioni di suolo pubblico. *in via Sansepolcra*

Art. 18

Lottizzazioni

Sono considerate aree da lottizzare quelle aree che, in rapporto alle prescrizioni di zona del programma di fabbricazione, risultino di dimensioni uguali o maggiori dell'unità minima di lottizzazione indicata nella tabella 3^a. Saranno altresì soggette a lottizzazione unitaria obbligatoria le aree in questo modo vincolate nel programma di fabbricazione.

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

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

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

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento — rilasciato in data non anteriore a sei mesi — con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1 : 1.000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) mappa della zona nel rapporto almeno 1 : 5.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1 : 1.000 indicate:

1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;

2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;

3) la posizione di tutti gli edifici con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;

e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1 : 500;

f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1 : 500;

g) planimetria generale nel rapporto almeno 1 : 1.000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;

h) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:

1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle present inorme e dallo strumento urbanistico vigente;

2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;

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

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

L'autorizzazione a lottizzare è subordinata alla stipula di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura dei proprietari.

Tale convenzione è approvata dal Consiglio comunale, il quale in questa sede esamina ed approva anche il progetto di lottizzazione alle cui previsioni tecnico-urbanistiche sono legati e connessi gli oneri, i vincoli, i termini e le varie clausole della convenzione. Nelle lottizzazioni convenzionate le aree destinate alle pubbliche attrezzature dovranno avere delle caratteristiche, in relazione alla forma ed alla ubicazione, tali da garantire alla popolazione servita il reale godimento delle stesse.

Non potranno perciò essere computate in sede di convenzione le aree su dirupi, caverne, fossi, vasche di raccolta delle acque, etc. e comunque le aree la cui conformazione e ubicazione non consenta una ottimale ubicazione per le attrezzature collettive.

CAPO V.

Esecuzione e controllo delle opere

Art. 19

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal ~~tecnico~~ tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

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

Il titolare della licenza dovrà fornire a sua cura e spese il personale e i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

Art. 20

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi (1) e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la licenza, sarà assicurata dal controllo esercitato dal ~~Comune~~ Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

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

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

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

Art. 21

Ultimazione dei lavori

Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, ~~chiedendo~~ la visita del tecnico del Comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie (8) e nella licenza di costruzione, il sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

TITOLO II. DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I.

Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

Art. 22

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti come segue e riferiti ai tipi edilizi descritti nella tab. 3^a allegata al presente regolamento:

a) **Densità territoriale.** E' il rapporto fra il numero di abitanti e la superficie del territorio comprendente anche quella delle strade, piazze, zone verdi, edifici pubblici ecc.

b) **Indice di fabbricabilità territoriale.** Indica il rapporto tra la cubatura (esclusa quella relativa agli edifici pubblici) che può essere realizzata e la superficie del territorio comprendente anche strade, piazze, zone verdi ecc.

c) **Area di pertinenza residenziale.** Indica la percentuale di area destinabile nell'ambito delle lottizzazioni e dei piani di zona alla formazione dei lotti edificatori sui quali vanno applicati i relativi indici edilizi.

d) **Aree per attrezzature inclusi i parcheggi.** Indica la percentuale di area da riservare per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati, zone verdi e parcheggi, computata in osservanza ai disposti del D.M. in applicazione dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, che deve essere riservata, in sede di attuazione del Programma di fabbricazione, nell'ambito di lottizzazioni e piani di zona.

e) **Aree per la viabilità.** Indica la percentuale di area da riservare alla viabilità interna nell'ambito di lottizzazioni e piani di zona.

f) **Unità minima di lottizzazione.** Indica la superficie minima delle aree soggette a lottizzazione obbligatoria. Pertanto tutte le aree aventi dimensioni uguali o maggiori dell'unità minima di lottizzazione sono soggette a lottizzazione unitaria obbligatoria.

g) **Indice di piantagione.** Indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

h) **Indice di fabbricabilità fondiaria.** Indica il rapporto tra il volume edificabile e l'area pertinente ed è espresso dalla formula

$$I_f = \frac{V}{A} = \frac{\text{Volume}}{\text{superficie lotto}}$$

L'area pertinente A è data dall'area del lotto disponibile, escluso ogni apporto di aree pubbliche e superfici stradali di lottizzazione.

Ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità fondiaria va computata anche l'area vincolata a servitù di arretramento dal filo stradale.

Il calcolo dei volumi si farà vuoto per pieno, con la somma dei prodotti del perimetro esterno dei singoli piani fuori terra per le relative altezze, misurate da pavimento a pavimento, detta cubatura dovrà comprendere quella relativa:

- a) ai balconi coperti e circondati da pareti (bowindows) ed alle costruzioni in oggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, cucine, bagni, quando non aggettano su aree pubbliche.
- b) alle costruzioni accessorie e di servizio (garages, depositi etc.) ed ai volumi tecnici (ascensori, scale etc.).
- c) all'eventuale intercapedine compresa tra il piano di riferimento e l'intradosso del solaio del piano terreno, o rialzato, se soprastante il suddetto piano, quando si vengano a creare dei locali che abbiano, o possano avere tutti i requisiti necessari per ottenere la agibilità o l'abitabilità a norma del seguente art. 34; detti locali, anche se sottostanti il piano di riferimento, saranno conteggiati nella cubatura, unitamente alle murature che li determinano, con inclusione dei corridoi e disimpegni di accesso.

Rimarranno invece esclusi dal conteggio:

- le rientranze dei balconi, delle terrazze e delle pensiline;
- le terrazze coperte, purchè non eccedenti il 30% della superficie coperta dell'edificio;
- i volumi tecnici: extra-corsa ascensori, serbatoi dell'acqua, vani scala limitatamente alla parte sopra il piano dell'ultimo solaio;
- i locali sotto-tetto quando non siano destinabili ad abitazione in conformità con l'art. 36;
- i locali interrati.

Agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità negli edifici con porticati, i volumi delle parti porticate saranno valutate come segue:

- saranno esclusi dal calcolo se destinati ad uso pubblico;
- saranno computati con la riduzione del 50% quando le realizzazioni, pur essendo di iniziativa privata e non

destinata ad uso pubblico, siano destinate ad uso condominiale e siano vincolate a non subire modificazione alcuna.

Nel caso di sopraelevazione od ampliamento di edifici esistenti, dovrà essere conteggiata anche la cubatura già esistente.

i) Rapporto di copertura

Indica la frazione di terreno Ac che è consentito coprire con l'edificio in confronti di quella pertinente A di cui al precedente paragrafo ed è data dal rapporto $R = Ac/A$ (Ac = Area coperta, A = Area totale di pertinenza).

L'area Ac sarà data dalla proiezione orizzontale massima dell'edificio fuori terra, comprese le eventuali costruzioni accessorie (bowindows, ecc.) con esclusione dei soli oggetti costituiti da pensiline balconi e simili.

Nel caso di ampliamento di edifici esistenti, dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta dell'edificio.

L'area vincolata a servitù di arretramento del filo stradale è computata come facente parte dell'area totale A .

l) Numero dei piani. Si intende il numero dei piani fuori terra compreso l'eventuale piano arretrato, il seminterrato e il sottotetto, se abitabili ai sensi dei seguenti articoli 34 e 36.

m) Altezza massima. L'altezza del fabbricato deve essere misurata dal marciapiedi della sede stradale se il fabbricato è prospiciente alla suddetta sede ed è allineato sul filo stradale e dal piano di sistemazione esterna in tutti gli altri casi.

Nel caso in cui fossero previste delle differenze di quota tra le aree circondanti il fabbricato si assumerà come quota di riferimento quella media tra le quote di progetto degli spigoli del fabbricato.

L'altezza si misurerà dunque dal piano di riferimento, come sopra definito, alla linea di copertura definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto alla linea di gronda del tetto o, se questo ha pendenza superiore al 35% ai due terzi della proiezione verticale del tetto.

n) Superficie minima del lotto. Per ogni tipologia è fissata una superficie minima del lotto edificatorio. Nei lotti di superficie inferiore a quella del lotto minimo non è consentita l'edificazione.

o) Distacco dagli edifici. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza delle pareti e bowindows. E' stabilito in rapporto alle altezze degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

p) Distacco dai confini. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza delle pareti o bowindows e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

q) Spazi interni consentiti. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici o da muri. Sono classificati nei seguenti tipi:

- cortile aperto
- cortile chiuso
- patio
- chiostrina

la cui definizione e normativa sono indicate nell'art. 30.

CAPO II.

Ordinamento edilizio comunale

Art. 23

Programma di fabbricazione

Al presente regolamento edilizio è annesso il Programma di Fabbricazione redatto a norma della vigente legislazione urbanistica (1).

Il Programma di Fabbricazione fa parte integrante del presente regolamento ed è costituito dai seguenti documenti allegati:

1) relazione generale contenente anche le tabelle 1^a e 2^a riportanti il dimensionamento del programma di fabbricazione;

2) norme edilizie particolari relative alle varie zone indicate nel Programma di Fabbricazione, contenute nell'allegato «A» al presente regolamento;

3) tabella con le indicazioni delle caratteristiche edilizie ed urbanistiche delle tipologie previste dal Programma di Fabbricazione (tab. 3^a), contenuta anch'essa nell'allegato «A» al presente regolamento;

4) Planimetria generale contenente la suddivisione in zona del territorio comunale.

TITOLO III. DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I.

Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art. 24

Campionature

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

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

Art. 25

Aspetto e manutenzione degli edifici

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

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

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

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

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

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

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti (11).

Art. 26

Aggetti e sporgenze

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.

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

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

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

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

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

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

Art. 27

Arredo urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 28

Portici

I porticati da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti dovranno essere pavimentati con materiali ritenuti idonei allo scopo dal Sindaco, su parere della Commissione Edilizia.

Sono a carico del Comune solamente la costruzione e la manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla servitù di passaggio (art. 40 della Legge 17-8-1942 n. 1150).

La altezza non dovrà essere inferiore a m. 2,90 misurata dal piano di calpestio del porticato all'intradosso del solaio; in caso di portici ad archi o volte l'altezza sarà misurata all'imposta.

Art. 29

Marciapiedi

Nei centri abitati del territorio Comunale, i proprietari degli edifici, dei muri di cinta, cancelli, cancellate e recinzioni prospicienti o adiacenti alle vie e piazze pubbliche, sono tenuti a concorrere alla metà della spesa di prima costruzione dei marciapiedi che il Comune deliberasse di costruire.

Tale concorso è obbligatorio anche per le case con fronte a portico, per la parte eccedente il portico stesso. Il riparto della spesa suindicata fra i vari proprietari sarà fatta in proporzione della larghezza dei prospetti delle rispettive proprietà.

Nel caso di edifici in condominio, la ripartizione della spesa suddetta verrà fatta seguendo i criteri coi quali il condominio stesso provvede alla ripartizione delle spese di manutenzione, oppure in mancanza di ogni altro criterio, in base alla cubatura appartenente a ciascun proprietario.

Quando il medesimo serve non soltanto i proprietari aventi finestre sulla strada o piazza, ma altresì i proprietari di case con appartamenti prospettanti sui cortili, la cubatura di proprietà dei medesimi sarà conteggiata per metà.

Inoltre tutti i lati degli edifici prospicienti giardini o cortili, passaggi laterali o zone di distacco, aie, ecc., dovranno essere contornati da un marciapiede della larghezza non inferiore a cm. 80 e dell'altezza non inferiore a cm. 12 sopra il piano di campagna.

CAPO II.

Norme igieniche

Art. 30

Spazi interni agli edifici

I. — Cortili.

Si definiscono:

a) cortili chiusi, gli spazi interni completamente o parzialmente circondati da muri, esistenti o potenziali, anche se detti muri appartengono a proprietari diversi.

b) cortili aperti: quelli che sono collegati con la strada direttamente o a mezzo di passaggio laterale (anche se di altro proprietario). Sia negli edifici di nuova costruzione che in quelli da sopraelevare od ampliare, i cortili sia aperti che chiusi dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

1) nessun lato del cortile dovrà essere minore di m. 6

2) l'altezza di ciascun muro costituente parzialmente o totalmente uno dei lati del cortile, quando in esso o in quello opposto si aprono finestre di vani abitabili, non potrà superare il doppio della distanza orizzontale della mezzeria del muro considerato a quella del muro opposto.

Qualora il muro abbia andamento planimetricamente spezzato, la suddetta norma si applica a ciascun tratto.

3) ai fini del computo della distanza di cui al n. 2, si prescindere dall'eventuale esistenza di balconi o altre sporgenze in aggetto, purché il parapetto sia a giorno o l'aggetto non superi m. 1,50; in ogni altro caso, e in particolare quando gli aggetti siano coperti e chiusi da pareti ed infissi (bow-windows) o abbiano lo scopo di aumentare le dimensioni dei vani utili di abitazione, delle cucine, dei bagni, latrine, corridoi, ecc., le superfici verticali in corrispondenza del perimetro esterno degli aggetti massimi, saranno da considerarsi come pareti, in tale caso inoltre la superficie sottostante l'aggetto non sarà considerata ai fini della determinazione della superficie minima del cortile di cui al n. 4.

4) l'area minima utile complessiva del cortile non dovrà essere minore di $\frac{1}{5}$ della somma delle superfici di tutte le pareti prospettanti il cortile, senza detrazione dei vuoti delle luci che si aprono nei muri stessi.

Detta norma sarà applicata qualunque sia la forma del cortile. Non saranno portate in conto né l'area dei passaggi laterali né le superfici delle pareti prospettanti sui medesimi. La misura dell'area dei cortili va computata detraendo alla superficie netta del cortile stesso le superfici delle proprietà orizzontali in genere, cioè balconi, gronde, eccedenti il ventesimo della superficie netta del cortile.

5) La distanza orizzontale della mezzeria di ciascuna finestra o portafinestra di vano abitabile dal muro opposto o dal piede della scarpa di terreni in pendenza o terrazzati, non dovrà essere inferiore a m. 10,00.

6) Le gronde prospicienti il cortile non potranno sporgere oltre cm. 100.

7) L'altezza di ciascun muro, sia per la determinazione della quota altimetrica raggiungibile di cui al n. 2, che per determinazione della sua superficie ai fini del calcolo della superficie utile del cortile di cui al n. 4 sarà misurata dal più basso fra i davanzali e le soglie delle finestre o portafinestre dei vani abitabili che prospettano sul cortile, fino al piano di posa della rispettiva copertura, o alla maggiore altezza raggiunta dagli abba ini di soffitte, dai torrini degli ascensori, dalle scale e dei serbatoi dell'acqua, quando complessivamente occupino più di $\frac{1}{5}$ della lunghezza del muro considerato, o della copertina dei parapetti pieni, qualunque sia la loro lunghezza.

Nel caso di cortili coperti le altezze di cui sopra saranno riferite al più basso tra i davanzali e le soglie superiori alla copertura stessa.

8) Le rientranze dei cortili saranno ammesse quando la profondità non superi la metà del lato aperto sul cortile, altrimenti esse verranno equiparate alle chiostre e dovranno perciò rispondere alle norme fissate per le medesime, sia agli effetti delle dimensioni che degli ambienti che vi possono prospettare.

9) I balconi in nicchia, sui quali si aprono finestre o portefinestre dei vani abitabili saranno ammessi purché la profondità non sia superiore a m. 2,50 e la lunghezza sia almeno il doppio della profondità, con un minimo di metri 2,00; l'altezza non dovrà essere inferiore a m. 2,50.

10) Qualora l'intero cortile sia diviso in sezioni, ciascuna delle quali sia a quota diversa, sia per andamento naturale del terreno, sia per realizzazione di cortili penali, il dimensionamento delle altezze e delle superfici, potrà avvenire separatamente per ciascuna sezione.

11) Eventuali pensiline o tettoie soprastanti terrazze praticabili, saranno conteggiate nel computo dell'altezza raggiungibile e delle superfici delle pareti, come se l'area coperta da dette pensiline fosse recinta da pareti.

12) Qualora l'altezza che si vuole raggiungere superi quella realizzabile con l'applicazione delle norme precedenti, la maggiore altezza potrà essere realizzata, mediante uno o più arretramenti, purché ciascun arretramento non sia minore di $1/2$ della differenza tra l'altezza che si vuole raggiungere e quella che sarebbe altrimenti realizzabile.

Ai fini del computo di cui al n. 4 dovranno essere comprese anche le pareti realizzate in arretramento. L'altezza totale e le superfici delle pareti saranno anche in tal caso misurate con gli stessi criteri di cui al n. 7.

13) La superficie utile del cortile di cui al n. 4 dovrà essere preferibilmente realizzata alla quota del più basso tra i davanzali e le soglie delle finestre o porta-finestre dei vani abitabili che prospettano sul cortile.

Se esistono uno o più piani arretrati, le superfici scoperte che vengano a crearsi conseguentemente agli arretramenti, potranno contribuire alla costituzione della superficie minima del cortile utile, purché:

a) la profondità dell'arretramento non superi la metà della lunghezza del lato arretrato;

b) la superficie del cortile prima del successivo incremento corrisponda ai requisiti di cui ai nn. 7 e 13, non considerando le pareti che determinano l'incremento stesso con il loro arretramento.

14) nel caso di cortili coperti, il piano di copertura dovrà essere impostato e realizzato in modo da consentire n'adeguata illuminazione e ventilazione naturale dei locali sottostanti la copertura stessa; inoltre il colmo della copertura né alcuna sua sovrastruttura, potrà superare il più basso dei davanzali delle finestre, né l'altezza di cm. 60 sulla soglia delle porte finestre, superiori alla copertura stessa e prospicienti il cortile.

I locali così ricavati sotto la copertura, o che da questa prendono aria e luce, potranno essere adibiti esclusivamente ad abitazione temporanea e dovranno avere l'altezza richiesta per la loro destinazione; eventuali lucernari non saranno presi in considerazione nel proporzionamento dei cortili.

In particolari casi di destinazione potrà essere consentita la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale e comunque in tutti quei casi in cui ciò è consentito da altri regolamenti o da leggi.

15) Eventuali nuove costruzioni all'interno dei cortili, anche se esistenti, debbono soddisfare a tutte le norme del presente regolamento, in particolare per quanto riguarda il dimensionamento dei cortili che vengano a crearsi in conseguenza, nonché l'osservanza del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, estesi all'intero lotto ed alle costruzioni già esistenti.

Le coperture di detti edifici debbono essere facilmente accessibili per la pulizia.

16) I cortili non adibiti a giardino dovranno essere pavimentati e forniti di apposita fognatura per lo scolo delle acque meteoriche.

17) Qualunque spazio libero, anche ad uso di giardino privato, quando vi abbiano necessario prospetto locali di abitazione, e che non sia da considerarsi un passaggio laterale, sarà equiparato ai cortili, per quanto riguarda le disposizioni del presente regolamento relative, in particolare, alle dimensioni dei cortili stessi, eccezion fatta per i patii.

II) Chiostrine

La costruzione di pozzi luce o chiostrine può ammettersi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi di disimpegno, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni, nocive e moleste, e purché non siano vietate dalle prescrizioni di zona.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie e nella parte inferiore in comunicazione con la via o con i cortili, a mezzo di un condotto avente una superficie non inferiore a mq. 4,50, con il lato minore non inferiore a m. 1,50.

Il condotto e la chiostrina dovranno essere facilmente accessibili, pavimentati e muniti di apposita fognatura per lo scolo delle acque, e mantenuti perfettamente puliti.

Le dimensioni minime delle chiostrine, anche se aperte su un lato, non dovranno essere inferiori alle seguenti:

altezza della chiostrina	lato minimo	area
fino a m. 12	m. 3,50	mq. 13,15
da m. 12 a m. 18	m. 4,50	mq. 20,25
da m. 18 in su	m. 5,50	mq. 30,25

Dette dimensioni dovranno intendersi nette da quelle delle proiezioni orizzontali qualsiasi sporgenza sotto gronda, compresa anche la gronda per la parte eccedente cm. 20 in aggetto.

L'altezza della chiostrina è data dall'altezza del muro più alto che la determina, misurata dal più basso fra i davanzali e le soglie delle aperture che vi prospettano; la superficie utile dovrà essere realizzata con le stesse modalità previste dal presente articolo, punto II, n. 13 comma I.

Nelle chiostrine non sono permesse rientranze dei perimetri, né balconi in nicchio, né balconi in aggetto.

III) Patii

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

Nei patii possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

Art. 31

Uso dei distacchi tra fabbricati

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

Art. 32

Illuminazione, ventilazione e dimensionamento dei vani abitabili

I. — Tutti i vani destinati ad abitazione dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

1) Essere illuminati ed areati direttamente dalla strada, da cortili, paesaggi laterali o zone di distacco, con una o più finestre aventi complessivamente la superficie pari almeno a $1/3$ della superficie del pavimento del vano, con un minimo di mq. 1,80

	FRAZIONE	MINIMO
vani sottotetto o sottoterra	$1/12$	1,20
vani seminterrati per abitazione permanente	$1/3$	2,00
vani seminterrati per abitazione temporanea	$1/3$	1,80

Le dimensioni saranno misurate sul vano murario che determina l'apertura stessa.

Quando la superficie necessaria è realizzata con due o più aperture separate, ciascuna apertura non dovrà avere dimensioni inferiori alla metà dei minimi sopra stabiliti.

2) Avere un'altezza non minore di m. 2,50 ad eccezione dei piani seminterrati, terreni e sottotetto, che dovranno rispondere ai requisiti di cui agli artt. 34, 35 e 36.

Per i locali coperti a volta o con soffitti centinati o inclinati, si assumerà la media fra quella del piano di imposta e quella del colmo dell'intradosso. Per i soffitti a travi e travicelli, le altezze saranno misurate dal pavimento al di sotto dei travicelli.

3) Avere una larghezza minima di m. 2,00 una superficie minima di mq. 8,00 ed una cubatura di almeno mc. 40,00 qualora i locali siano utilizzati per dormire da più persone, dovrà aversi la capacità di almeno mc. per ogni posto letto sempre con il minimo di mc.

4) La cubatura, la superficie o l'altezza degli ambienti non potrà essere ridotta con tramezzi o soppalchi, quando si venga ad ottenere ambienti per superficie, cubatura od altezza che non corrispondano alle dimensioni minime sopra stabilite.

Tuttavia potrà essere realizzata la costruzione di duplex che determinino un'altezza minore di m. 1,80 e ciò sia nelle abitazioni esistenti che in quelle di nuova costruzione, a condizione che:

- a) l'altezza di ciascun vano non risulti inferiore a metri 2,40
- b) la cubatura e la superficie del vano che si vuole soppalcare non siano inferiori rispettivamente a mc. e mq. 20,00, con il lato minore non inferiore a m. 3,50
- c) la superficie del soppalco non superi i $2/3$ della superficie del vano da soppalcare, ed il terzo residuo non sia minore di mq. 4,00 con il lato minore non inferiore a m. 1,20
- d) la superficie illuminante ed areante sia dimensionata sulla superficie totale dei pavimenti. Qualora sia unica, disposta cioè nella parete avente l'altezza totale, essa dovrà essere tale da assicurare l'aerazione e la illuminazione tanto al vano più alto che a quello più basso.
- e) la profondità netta massima, misurata dal piano delle finestre, non superi tre volte la minore delle altezze dei due piani sovrapposti.
- f) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta, anche se destinati all'abitazione temporanea, salvo che per le cucine in alcova, per le quali si possono applicare le norme di cui al presente articolo punto II. Le latrine ed i bagni potranno essere realizzati con l'osservanza delle norme di cui al successivo punto IV.

II) Cucine

Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina, rispondente ai requisiti di cui al precedente punto I; tuttavia qualora la cucina sia in alcova, potrà avere una superficie minima di mq. 4,00, ed una cubatura di mc. 11,20 ed essere priva di finestra, purchè comunichi con il vano contiguo a mezzo di un'apertura della superficie non inferiore a mq. 4 e detto vano abbia tutti i requisiti del citato punto I; qualora la cucina in alcova abbia una finestra della superficie di mq. 1,00 od addirittura ne sia priva, la finestra del vano contiguo dovrà essere dimensionata sul pavimento totale del vano e della cucina.

Ogni cucina dovrà essere dotata di camino e di acquaio.

L'acquaio dovrà essere in porcellana, o altro materiale idoneo e dotato di acqua potabile corrente (salvo che non sia assolutamente possibile provvedervi), con scarico delle acque di rifiuto.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumario completamente indipendente fino al comignolo.

Sopra ogni apparecchio di cucina deve essere posta una cappa di tiraggio adeguata per ricevere il gas della combustione, le esalazioni della cucina e qualora si abbia una cucina in alcova priva di finestra o non idonea, la cappa dovrà essere munita di aspirazione forzata.

I camini e i caminetti a legna devono essere costruiti secondo le regole dell'arte.

Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite da materiali impermeabili fino all'altezza minima di m. 1,50; anche i pavimenti dovranno essere impermeabili.

III) Corridoi

I corridoi debbono avere una larghezza minima di m. 1,10 ed essere ben ventilati anche se indirettamente.

IV) Servizi igienici

Ogni alloggio destinato ad uso di abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere almeno un gruppo latrina-bagno, costituito da vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno o doccia; per le camere affittate separatamente, dovrà aversi almeno un gruppo latrina-bagno ogni 5 camere o frazioni di esse, situato allo stesso piano delle camere.

Le botteghe dovranno essere provviste almeno di una latrina a loro servizio esclusivo costituita da vaso e lavabo.

I vasi delle latrine debbono essere di porcellana o di altro materiale idoneo, con sifone idraulico e cassetta di lavaggio capaci di scaricare almeno 8 litri di acqua alla volta; il lavabo ed il bidet debbono essere anch'essi pure in porcellana od altro materiale idoneo; la vasca da bagno, o la doccia potrà essere collocata nella stessa latrina od in locale separato.

Le case alle quali sia assolutamente impossibile provvedere l'acqua corrente, dovranno essere munite di depositi d'acqua, riforniti da pozzi o cisterne.

Alle latrine non si potrà accedere dalle cucine, anche se munite di antilatrine e di vaso a sifone idraulico, mentre vi si potrà accedere da qualsiasi altro locale, anche direttamente.

Gli ambienti destinati a latrina non potranno avere superficie inferiore a mq. 2,00 con il lato minore di almeno m. 1,10.

Le pareti dovranno essere rivestite di materiali impermeabili almeno fino all'altezza di m. 1,50 dal pavimento; anche i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Le pareti che dividono le latrine dagli altri locali dovranno essere in matura ed avere spessore non minore di cm. 10.

Le latrine dovranno essere ben illuminate ed areate direttamente dall'esterno, in modo che vi sia un continuo ricambio d'aria per mezzo di finestre (la cui luce netta non sia inferiore a mq. 0,80) aprendosi su strade, cortili, passaggi laterali, zone di distacco, o chiostrine solo in casi di assoluta necessità.

La ventilazione potrà essere realizzata con tiraggio naturale o forzato mediante cavedio opportunamente dimensionato:

- a) in caso di restauro qualora se ne ravvisi l'assoluta necessità.
- b) negli edifici pubblici;
- c) negli alberghi, motel, attrezzature per la ricezione turistica in genere;
- d) nelle case di abitazioni, qualora sia già fornita di servizio igienico secondo le norme generali.

Le materie fecali delle latrine dovranno essere immesse nelle fosse biologiche costruite secondo le prescrizioni dell'articolo 41.

Le latrine dovranno essere sistemate nell'interno delle case, ed ancor più specificatamente, nell'interno dell'alloggio; non dovranno sporgere dal corpo di fabbrica, salvo che non siano ad avancorpo continuo di matura, e facciano parte integrante dell'architettura della facciata, sia essa visibile da spazi pubblici che privati.

Art. 33

Piani interrati

VEDI MOD. DELIBERA C.C. n° 36 del 14.11.2006
APP. CON DEL. G.R. n° 484 del 7.05.2007

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti (13). Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 34

Piani seminterrati

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

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 33.

Art. 35

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali e metodi riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 3,00.

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

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

Art. 36

Piano sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m. 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,30, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Art. 37

Scale

Gli edifici per uso di abitazione dovranno essere provvisti di scale in modo che per ogni 350 mq. di area coperta si abbia almeno una scala.

La larghezza delle scale progettate, in ogni modo, non dovrà mai essere inferiore a ml. 1,00.

Le scale dovranno essere ben areate ed illuminate da finestre praticate nelle pareti esterne aventi una luce netta non inferiore a mq. 1,80 per ogni ripiano ed aprentesi su strade, cortili, passaggi laterali, zone di distacco o chiostrine.

Negli edifici plurifamiliari si dovrà predisporre al piano terreno, generalmente in corrispondenza del portone o del cancello, una bocca d'aria, (eventualmente realizzata da un sovrasporto a wasistass) in modo da assicurare un ricambio dell'aria nel vano delle scale, lento ma continuo.

Negli appartamenti unifamiliari, costituiti da non più di due piani, la larghezza della scala potrà essere ridotta a cm. 80 e la illuminazione e ventilazione potrà avvenire indirettamente attraverso i vani di abitazione come se si trattasse di corridoi.

Dalle scale, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, latrine, bagni, corridoi, ecc.

Tutte le suddette norme si applicano anche agli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittive di legge o di regolamento.

Dalla gabbia scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura.

Le gabbie delle scale e degli ascensori non devono avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine ecc., o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando provinciale dei Vigili del fuoco.

Art. 38

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

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

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

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonchè gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoruscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne cofinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonchè dai vigili del fuoco per quanto di competenza (2).

Art. 39

Tubazioni e condotti di scarico

Ogni bocchetta di scarico di acque, lavabi, bagni, docce, bidets ed in genere di tutte le acque di rifiuto, dovrà essere fornita di sifone, in modo da impedire ogni cattiva esalazione. I condotti di scarico di dette acque dovranno essere indipendenti, nel loro percorso, dai tubi di scarico delle latrine, ed immettere in appositi pozzi interruttori a chiusura idraulica, muniti di tubo di areazione del diametro interno non minore di cm. 5, prolungato fin sopra al tetto dell'edificio, e provvisto di reticella in ottone od in altro metallo non ossidabile, atto ad impedire efficacemente il passaggio degli insetti.

Nelle zone rurali i suddetti condotti potranno sfociare all'aperto nei campi, purchè lo sbocco avvenga ad una distanza di almeno 20 m. dalla casa e dal pozzo o cisterna dell'acqua potabile.

I condotti collettori degli scarichi delle acque chiare e dei tubi eduttori dei liquidi provenienti dai pozzi neri a depurazione biologica o da altri sistemi di pozzi neri approvati dall'Autorità Comunale e dei quali sia permessa l'immissione nelle fogne pubbliche, a norma del presente regolamento, possono confluire in un unico collettore se la fogna principale è costituita da un'unica canalizzazione che raccoglie tanto le acque chiare che luride.

Nel caso invece che la fognatura sia costituita da due canalizzazioni separate, anche i condotti delle acque chiare e di quelle luride dovranno essere separate in tutto il loro percorso fino all'immissione nella fognatura pubblica.

La posa in opera dei condotti collettori degli scarichi e dei condotti stessi fino alla fogna principale è a totale carico dell'assuntore dei lavori.

Tanto i condotti delle acque di rifiuto che quelli eduttori dei liquidi provenienti da pozzi neri di cui sopra, dovranno essere costituiti da tubi cilindrici, di materiale resistente ed impermeabile, con giunture ermetiche a perfetta tenuta, sia dei liquidi che dei gas.

I condotti di scarico, delle acque di rifiuto e delle latrine dovranno avere diametro adeguato alle portate, ma comunque non mai inferiore a cm. 10 nelle calate, ed a cm. 12 nei collettori. Inoltre essi non potranno attraversare allo scoperto locali adibiti ad abitazioni anche solo diurna, magazzini, depositi di genere alimentari ed a laboratori in genere.

La pendenza dovrà essere la massima possibile consentita caso per caso ma comunque non mai inferiore all'1%.

Le tubazioni dell'acqua potabile devono essere esclusivamente di ferro zincato o di piombo.

Tutti i condotti, prima di essere ricoperti od in qualche modo nascosti, dovranno essere sottoposti all'approvazione della autorità comunale, la quale dovrà verificarne la perfetta impermeabilità ed efficacia e, dove lo creda, fare i dovuti esperimenti, le cui spese saranno a totale carico dell'assuntore dei lavori.

Art. 40

Canali per la raccolta delle acque meteoriche

Tutte le coperture dei fabbricati debbono essere munite di canali di gronda (metallici, in cemento armato od altri materiali idonei), sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque piovane ai tubi di scarico e opportunamente distribuiti.

In detti canali di gronda, è assolutamente vietato immettere acque luride.

I condotti per le acque di scarico dei tetti devono essere in ghisa, in eternit, in plastica od in altro materiale impermeabile, purché ritenuto idoneo dalla Commissione Edilizia e dall'Ufficiale Sanitario.

Inoltre essi dovranno essere in numero sufficiente e di diametro conveniente per smaltire la pioggia, non avere né aperture né interruzioni di sorta lungo il percorso; le giunzioni dei tubi dovranno essere perfettamente impermeabili; inoltre dovranno essere applicati di preferenza internamente ai muri in apposita nicchia chiusa e rifinita.

Le acque piovane delle coperture, condotte in basso nei modi sopra indicati, e quelle provenienti dalle corti e dai giardini, dovranno essere incanalate e convogliate, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, nelle apposite fogne stradali.

Detti fognoli, dovranno essere costruiti con tubo di materiale impermeabile e con giunture ermetiche, secondo le disposizioni, forma e pendenza che verrà prescritta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per la loro costruzione, anche se resa obbligatoria dal Comune, deve essere ottenuta una licenza di costruzione, da richiedersi nelle forme stabilite.

Qualora sia modificata la sede e la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi hanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli a tutte loro spese secondo l'esigenza della nuova opera comunale.

Nelle vie o piazze ove manca la fogna comunale, ma vi si trovino solamente cunette e fognoli laterali, potranno essere immessi in questi le acque piovane delle coperture e dei cortili, mentre dovrà provvedersi diversamente allo smaltimento delle acque luride in base a disposizioni che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale caso per caso.

Art. 41

Fosse biologiche bacini chiarificatori

Nelle zone ove esiste la fognatura delle acque nere e bianche, è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni, che di quelle esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, di allacciarsi, previa interposizione di pozzetti di ispezione, di chiarificazione, di fosse biologiche od altri sistemi di depurazione consentiti dall'Autorità Sanitaria.

Per le zone di nuova espansione il proprietario è tenuto a chiedere agli uffici comunali competenti le indicazioni e le norme del caso.

Per le località sprovviste di fognature, compresa la zona rurale, è obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), incanalando le acque bianche emesse dalla camera aerobica, in drenaggi artificiali o naturali, che assicurino la innocuità biologica dei liquami filtrati.

La costruzione di pozzi neri a tenuta sarà consentita solamente quando per mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente, sia esclusa ogni possibilità di impianti depuratori dei tipi sopraindicati.

E' vietato immettere nelle fogne stradali i liquami provenienti dai pozzi neri a tenuta; tutti quelli i cui liquami si trovassero abusivamente immessi nelle fognature, nonché le cosiddette fosse Mouras, che sono assolutamente vietate, saranno trasformati in regolari impianti di depurazione.

I cosiddetti bottini mobili o fosse asportabili sono proibiti; quelli esistenti dovranno essere soppressi o sostituiti con impianti conformi al presente regolamento.

In ogni caso le caratteristiche degli impianti, per sistema tipo e modalità di esecuzione, dovranno ricevere l'approvazione dell'Autorità Comunale, sentito il parere degli uffici competenti e dovranno corrispondere a tutti i requisiti costruttivi ed igienici stabiliti dalle vigenti disposizioni di Legge e di Regolamento.

La licenza di eseguire impianti anche di tipo generalmente approvato o consigliato dall'Autorità Comunale, sarà concessa caso per caso in relazione alle speciali condizioni di altimetria, di ubicazione, di fognatura ecc., esistenti nella località in cui dovrebbe essere eseguito l'impianto medesimo.

L'Autorità Comunale ha la facoltà di controllare sia in corso di opera che a lavori ultimati, ogni lavoro concernente le fosse biologiche i bacini chiarificatori, ecc., avendo il potere di negare l'agibilità quando non siano osservate le prescrizioni regolamentari; ha altresì la facoltà di esaminare lo stato di quelle esistenti e di ordinare ai proprietari le riparazioni ritenute necessarie per la tutela della pubblica salute.

Nelle riparazioni o nelle soppressioni dei pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori ecc., dovranno adottarsi, sotto la responsabilità solidale del proprietario e dell'assuntore del lavoro, tutte le cautele della scienza e della pratica, per la sicurezza degli operai.

I pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori ecc., fuori d'uso o da sopprimersi, devono essere completamente vuotati, accuratamente disinfettati, e riempiti con materiali idonei; in caso di demolizione tutto il materiale di risulta, dovrà essere trasportato immediatamente fuori del centro abitato, in luoghi appositamente designati dall'Autorità Comunale.

Le fosse biologiche, bacini chiarificatori, ecc., dovranno essere collocati all'esterno degli edifici e sempre su suolo privato; solo quando le necessità costruttive non lo permettano, potranno essere realizzati in sotterranei od in altri locali, purché non abitabili che abbiano diretta comunicazione con l'area esterna.

I loro muri dovranno essere indipendenti da quelli dell'edificio, o distare da questi almeno cm. 30.

Inoltre essi dovranno distare di almeno m. 10 dai locali di vendita o deposito di derrate alimentari e di almeno m. 25 da pozzi, cisterne ed altri serbatoi di acqua potabile, salva la facoltà per il Sindaco di concedere minori distanze in casi del tutto eccezionali, ove sia provata l'assoluta impossibilità a realizzare le suddette distanze, e con l'osservanza delle disposizioni dell'art. 42.

Quando la costruzione viene eseguita in calcestruzzo di cemento o in cemento armato o ad anelli di cemento armato di spessore non inferiore a cm. 10 lo spessore del fondo non dovrà mai essere minore di cm. 15 in modo da assicurare la perfetta tenuta; lo spessore della soletta della copertura potrà essere di cm. 10.

Quando la costruzione è invece in muratura, il pavimento dovrà essere costruito da una gettata di calcestruzzo dello spessore non minore di cm. 20.

Le pareti saranno costruite con coltrina di mattoni pieni murati a cemento dello spessore non minore di cm. 41 ed essere intonacate all'esterno a cemento.

Per l'impiego di altri materiali dovrà ottenersi la preventiva autorizzazione dell'Autorità Comunale.

Le pareti interne dovranno essere intonacate a cemento e lisciate su tutta la superficie interna, compresa la copertura ed il pozzetto di penetrazione, avranno gli angoli arrotondati ed il fondo concavo per la facile estrazione delle materie.

I pozzetti di penetrazione saranno eseguiti con pareti di mattoni dello spessore non inferiore a cm. 13 e rinforzati da uno strato di malta di cemento di almeno cm. 15, quando non vengono eseguiti con pareti di calcestruzzo di cemento lo spessore dovrà essere di almeno centimetri 15.

Tutte le aperture dovranno essere chiuse da due chiusini di metallo, di pietra, o cemento a chiusura ermetica; tra i due chiusini o soprastante ad essi dovrà collocarsi uno strato di terriccio dello spessore non minore di cm. 20; in modo da garantire una miglior chiusura.

Le aperture che hanno lo scopo di passaggio di persone addette alla pulizia non dovranno avere diametro minore di cm. 60.

Le camere aerobiche delle fosse biologiche e dei bacini chiarificatori dovranno essere provvisti di condotto diretto di aereazione costituito da materiale non facilmente deteriorabile provvisto di reticelle di ottone o di altro metallo non ossidabile, atto ad impedire efficacemente il passaggio degli insetti.

I pozzi neri non potranno assolutamente essere provvisti di sfiatoio.

Le fosse a depurazione biologica devono essere costituite da due scomparti, l'uno costituente la fossa anaerobica, di dimensioni proporzionate al numero dei servizi ed all'uso dell'edificio, ma comunque non mai minore di mc. 2,00 l'altro costituente la fossa aerobica, di capacità pari almeno ad un terzo di quella anaerobica.

Per gli edifici di abitazione, per i negozi, gli alberghi e gli altri edifici per abitazione collettiva dovranno inoltre osservarsi le seguenti disposizioni:

a) la capacità della fossa anaerobica dovrà essere almeno di mc. 0,100 per ogni persona che può abitare l'edificio, conteggiando:

- per gli edifici di abitazione: una unità per ogni vano abitabile, compresa la cucina, con esclusione delle latrine, bagni, corridoi, ripostigli ecc.
- per gli alberghi ed altri edifici ed alloggi di abitazione collettiva: una unità per ogni letto ricettivo.
- per i negozi: una unità per ciascun vano.
- per gli edifici industriali, artigianali, magazzini, depositi, autorimesse, ecc.: una unità per ogni persona che lavora nell'azienda.

b) La capacità non dovrà comunque essere inferiore a mc. 2, né superiore a mc. 7,50, e cioè dovrà aversi almeno una fossa biologica per ogni 75 persone o frazioni di 75 che possono abitare l'edificio.

c) Qualora si debba avere più di una fossa biologica, in ciascuna di esse potranno scaricare solamente quelle latrine che complessivamente servono non più di 75 persone, conteggiate come in a), tenendo presente che le latrine che debbono sfociare in fosse biologiche diverse, debbono avere tubazioni e collettori di scarico indipendenti tra di loro, fino all'origine, anche se appartenessero alla stessa colonna.

I bacini chiarificatori sono tollerati solamente in unità di abitazione isolate ed indipendenti, con un numero di vani abitabili non superiore a 15.

E' consentito l'uso di bacini chiarificatori prefabbricati purché accettati dall'Autorità Comunale.

Tutte le norme sopra stabilite dovranno essere adottate anche nel caso di restauri; ove ciò non sia possibile si seguiranno le norme che, caso per caso, verranno prescritte dall'Autorità Comunale.

Le fosse biologiche, i bacini chiarificatori, ecc. che non potessero essere efficacemente riparati, dovranno essere soppressi a cura e spese del proprietario e ricostruiti in conformità del presente regolamento, entro il termine che sarà assegnato caso per caso dall'Autorità Comunale.

Art. 42

Pozzi e cisterne

Chiunque intenda utilizzare con impianti fissi le acque del sottosuolo, di sorgente o piovane, dovrà in ogni caso farne preventiva domanda al Sindaco, documentandola, circa l'ubicazione dell'opera, il modo di captazione dell'acqua e la sua distribuzione ed utilizzazione.

Le opere di presa dovranno essere costruite con manufatti riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario.

Il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, rilascerà regolare autorizzazione, riservandosi però il diritto di revocarla per giustificati motivi di tutela igienica.

I pozzi e le cisterne od altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile, dovranno essere costruiti con buona muratura di mattoni pieni murati con malta di cemento, od in calcestruzzo, e rivestiti internamente con uno strato di malta di cemento dello spessore di almeno cm. 2, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, del suolo sottostante o circostante, inoltre il terreno circostante, almeno per una distanza di m. 2,00 dal orlo esterno del pozzo o della cisterna, dovrà essere pavimentato con un vespaio di almeno cm. 40, e soprastante battuto di cemento contenente idonei materiali impermeabilizzanti ed aventi una pendenza di almeno il 2% al fine di ottenere un sollecito allontanamento delle acque meteoriche.

Essi dovranno essere eseguiti lontano da ogni abitazione o causa di inquinamento del terreno circostante, tenuto conto della direzione del movimento della falda acquifera; pertanto devono distare di almeno m. 25 dai pozzi neri, dalle concimaie, bottini, fossi di scolo e da altri depositi inquinanti e non aprirsi ad un livello inferiore rispetto ad essi.

Solo in casi eccezionali, il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, può concedere che una tale distanza sia diminuita.

In ogni caso, l'acqua, prima dell'uso, dovrà essere sottoposta alla analisi chimica e batteriologica.

Se non è accertata e dichiarata la potabilità dell'acqua, è fatto divieto di usarla per alimentazione, lavatura di ortaggi, preparazione di sostanze alimentari e di bevande, nonché per la lavatura dei recipienti destinati a contenere dette sostanze e bevande.

Le cisterne saranno autorizzate solamente ove non sia possibile assicurare in altra maniera la provvista di acqua potabile.

I pozzi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura o calcestruzzo, munita di sportelli chiudibili.

Le cisterne dovranno avere un ampio pozzetto ove l'acqua possa depurarsi per filtrazione ed essere costruite in modo da potersi facilmente pulire; dovranno inoltre essere munite di speciale dispositivo che consente la fuoriuscita della prima acqua piovana. Tanto la cisterna che i pozzetti dovranno essere convenientemente areati.

La loro capacità deve essere calcolata in rapporto al numero degli abitanti e dei capi di bestiame.

Nella zona circostante i pozzi e le cisterne, è vietato cospargere il terreno di concimi fosfatici ed antiparassitari in genere.

Per i pozzi tubolari saranno dettate disposizioni di volta in volta dall'Ufficio Tecnico e di Igiene.

Art. 43

Concimaie

Le concimaie non sono ammesse nei centri abitati del Comune; per la tenuta del letame e per la costruzione e ubicazione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni di legge e quelle particolari che saranno prescritte di volta in volta dal Prefetto; esse dovranno essere costruite in maniera tale da essere perfettamente impermeabili e dovranno risultare a distanza non inferiore a m. 25 dalla casa di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via; inoltre non dovranno essere ad un livello superiore a quello dove si apre il pozzo dell'acqua potabile.

Sarà facoltà del Sindaco, dietro parere dell'Ufficiale Sanitario, in casi eccezionali e purché la concimaia sia a valle rispetto alla direzione del movimento della falda acquifera sotterranea e si presenti in condizioni tali da garantire una assoluta impermeabilità, di concedere che la suddetta distanza venga ridotta, oppure quando sia dimostrato trattarsi di un nuovo tipo di concimaia che per la sua costruzione e per la sicurezza del funzionamento offra le migliori garanzie dal punto di vista igienico.

La superficie della platea non deve essere inferiore a mq. 4,00 per ogni capo di bestiame normalmente tenuto nella stalla.

La platea di ammassamento del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

Art. 44

Ricoveri per gli animali

Non sono ammessi nei centri abitati del Comune, salvo che siano esplicitamente consentiti dalle prescrizioni di zona.

Al ricambio dell'aria si provvederà anche con finestre a wasistass.

I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie, saranno costruite con materiale impermeabile; le cunette, inoltre, devono finire in appositi pozzetti, pure a pareti impermeabili, collocati fuori del ricovero.

Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento o rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza di m. 2,00 dal pavimento.

Ove sia possibile gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno sarà disposto che essa scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento. Tutti gli spigoli dovranno essere lisci ed arrotondati.

Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a pacchetto alle porte, tingeggiando le pareti di colore bleu oltremare ed impiegando eventualmente i moschicidi.

Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai, ecc., mediante tramezzi in muratura fino al soffitto, né avere diretta comunicazione con i medesimi a mezzo di porte o finestre; dovranno essere complete di locali destinati alla lavatura dei recipienti ed al deposito ed alla filtrazione del latte, dotati di acqua potabile, con pavimenti lavabili e balza pure lavabile di altezza non inferiore a m. 2,00.

Il letame prodotto dal bestiame dovrà essere allontanato ogni giorno alle apposite concimaie.

Tra la stalla ed il fienile e l'abitazione, qualora vi sia continuità nel fabbricato, dovrà essere creato un muro tagliafuoco dello spessore non inferiore a cm. 33, costruito con mattoni e cemento (o in calcestruzzo) e reso impermeabile.

Detto muro dovrà proseguire oltre il manto di copertura per un'altezza non inferiore a m. 1,00.

Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne l'aerazione, allo scopo di evitare il pericolo dell'autocombustione derivante dalla fermentazione dei foraggi.

Nei centri agricoli in cui è consentita la costruzione di stalle per animali da traino, è fatto divieto di costruire locali abitabili al di sopra di dette stalle.

La stalla non potrà distare dai locali abitabili meno di m. 10.

L'allontanamento dal centro abitato del letame prodotto dal bestiame dovrà avvenire quotidianamente o prima delle ore 6,30 a.m. Il letame dovrà essere trasportato in campagna e depositato in apposite concimaie.

Art. 45

Edifici a destinazione particolare

Gli edifici o parte di essi destinati ad uso albergo, alloggio o ricovero temporaneo di persone, od aventi particolare destinazione, dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate da leggi o regolamenti o da prescrizioni di pubblica sicurezza.

Art. 46

Fabbricati in zona agricola

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

Art. 47

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, ~~entro due anni dalla approvazione del presente regolamento~~, debbono essere asportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendo almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aereato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti (15), le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III.

Norme relative alle aree scoperte

Art. 48

Manutenzione delle aree

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

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

Art. 49

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 17. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

CAPO IV.

Norme di buona costruzione

Art. 50

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

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

Art. 51

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti (16).

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

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

Art. 52

Prevenzione dei pericoli d'incendio

I focolari non saranno consentiti se non sopra struttura in muratura o sopra materiali incombustibili. I focolari, le stufe, le caldaie, dovranno avere canna propria ed isolata dalle altre, essa dovrà prolungarsi non meno di un metro al di sopra del tetto e terminare con una testa a fumaio in muratura od altro materiale adatto.

Tutti i condotti del fumo devono essere isolati nel tratto di attraversamento del tetto con una controcanna di dimensioni maggiori per ricavarvi un'intercapedine di almeno 3 cm. per la circolazione dell'aria.

E' vietato liberare il fumo ad un livello inferiore a quello della copertura dell'edificio e porre i condotti del fumo all'esterno di qualsiasi facciata dell'edificio.

Il vapore che si scarica da motori o altri apparecchi a vapore ed ogni altro gas di scarico devono essere eliminati a mezzo di camini o canne che si innalzino almeno 1 metro oltre il culmine del tetto o di almeno m. 1,70 oltre il solaio di calpestio esterno a quota più alta dell'edificio.

Nel piano cantina i locali caldaia per il riscaldamento, deposito combustibile, motore ascensore ed altri eventuali servizi della casa devono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile. Nel caso venga installato un impianto a nafta, il serbatoio deve essere installato tenendo presente le leggi vigenti in materia.

L'accesso alla scala delle cantine dovrà rispettare le prescrizioni dei Vivili del Fuoco.

Le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere sempre uno spessore minimo di cm. 25 se in muratura e di cm. 20 se in c.a.

Le rampe ed i pianerottoli devono avere sempre struttura portante.

Le gabbie degli ascensori e delle scale ed i relativi disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, ecc., e comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici.

I tetti di lunghezza superiore a m. 30 devono essere attraversati, possibilmente verso la mezzeria, da un muro di sicurezza contro gli incendi (muro tagliafuoco) dello spessore di almeno cm. 38 e che abbraccia tutta la profondità dell'edificio e che sorpassi la copertura di almeno 50 cm.

Gli eventuali vani di comunicazione saranno muniti di serramenti incombustibili e non disgregabili.

L'Autorità Comunale, su parere della Commissione edilizia, potrà ordinare che detti muri tagliafuoco vengano costruiti anche sui muri confinanti delle singole proprietà.

E' assolutamente vietato l'impiego di materiali combustibili per la copertura del tetto.

Nei fabbricati rurali, le stalle ed i fienili debbono di norma essere isolati dalle abitazioni e, ove siano contigui, devono essere separati da un muro dello spessore di cm. 38 ed avere nel tetto un muro tagliafuoco di altezza non inferiore a m. 1,00.

Gli impianti di gas di petrolio liquefatto per uso domestico dovranno essere eseguiti secondo le seguenti disposizioni:

1) la bombola di g.p.l. dovrà essere installata all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione (ad es. su balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed areate direttamente verso l'esterno);

2) la tubazione fissa metallica deve essere protetta, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tal tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso.

CAPO V.**Uso di suolo spazioe servizi pubblici**

Art. 53

Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo ed il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco, che la potrà concedere, sentito il parere della Commissione Edilizia, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona ed all'igiene, e purché lo consentano le condizioni della proprietà confinante e le esigenze della viabilità per:

- a) costruzioni in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione, che debbano sporgere interamente o parzialmente sul suolo e sottosuolo pubblico;
- b) creazione di sporgenze o balconi, sia aperti che chiusi;
- c) intercapedini coperte sotto il suolo stradale;
- d) aperture al livello del suolo per arieggiare gli scantinati;
- e) pese pubbliche;
- f) impianti per servizi pubblici di trasporto;
- g) canalizzazioni idriche, elettriche, del gas e simili.

Nel relativo atto di concessione, da rilasciarsi secondo le forme stabilite dalla legge, il sindaco può fissare il canone annuo o «una tantum» che il concessionario deve versare al comune, nonché la modalità e le prescrizioni che deve osservare sia nella esecuzione dei lavori, che durante il periodo di concessione.

La concessione è subordinata al pagamento del canone stabilito salvo che si tratti di sporgenze aventi semplici scopi decorativi e non siano in alcun modo utilizzate.

La domanda dovrà specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire. Alla domanda dovranno allegarsi una planimetria nella quale sia dettagliatamente indicato lo spazio che si richiede di occupare con tutti gli elementi atti ad individuarne la esatta ubicazione, nonché tutti i disegni in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire.

Questi ultimi potranno essere presentati dopo che l'amministrazione comunale abbia espresso parere favorevole di massima alla concessione.

Analogamente e con la medesima procedura, potrà essere richiesta al Sindaco l'occupazione temporanea del suolo pubblico. In tal caso, il Sindaco, qualora ritenga di concederla, nel rilasciare la licenza, stabilirà, oltre le norme e le prescrizioni da osservare, il canone di uso e la cauzione a garanzia per gli eventuali lavori di ripristino che potessero rendersi necessari, nonché il periodo di durata dell'occupazione stessa.

Qualora fosse necessario prolungare il termine stabilito nella licenza, il titolare della medesima deve presentare almeno 10 giorni prima della scadenza una nuova domanda, senza alcuna documentazione, indicando la possibile durata della ulteriore occupazione ed ottenere nuova licenza.

Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'autorizzazione dell'occupazione temporanea o scaduto il termine stabilito nella licenza senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il titolare della licenza deve sgomberare senza indugio il suolo e lo spazio occupato, ripristinando l'area oggetto della concessione allo stato immediatamente precedente all'autorizzazione.

Il Comune ha sempre la facoltà, senza corrispondere alcun compenso al titolare della licenza, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze del titolare medesimo, di servirsi degli assiti realizzati su suolo pubblico per adibirli alla pubblicità; è però riservato al titolare della licenza di apporvi, senza alcun compenso al Comune, avvisi ed insegne che riguardino la costruzione medesima e le ditte costruttrici, per una superficie massima di 1/5 della superficie esterna dell'assito e nei punti che saranno indicati dal Comune.

Art. 54

Passi carrabili

E' vietato transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico.

Per il loro attraversamento allo scopo di entrare negli stabili o uscirne, deve essere richiesta al Sindaco l'autorizzazione alla costruzione di apposito passo carrabile, che potrà essere concesso con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.

Il richiedente ha l'obbligo di ripristinare il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso vi deve svolgere nonché quello pubblico pedonale.

Art. 55

Manomissione del suolo stradale

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di vie o spazi pubblici, senza autorizzazione del sindaco per qualunque ragione ed in particolare per:

a) piantare pali; b) immettere o restaurare condutture nel sottosuolo; c) costruire fogne.

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le particolari norme che saranno impartite nell'atto di autorizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al deposito di una cauzione da effettuarsi alla tesoreria comunale, sulla quale il Comune si rinvierà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione è eseguito dal Comune a spese del titolare stesso.

Art. 56

Rinvenimenti e scoperte

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

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

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

Art. 57

Usi di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella licenza di cui all'art. 6/c.

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

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

CAPO VI.

Garanzia della pubblica incolumità

Art. 58

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretto;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

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

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

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

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

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

Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, l'esecutore dei lavori è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione del Sindaco secondo i dettami dell'art. 53 del presente Regolamento.

Art. 59

Ponti e scale di servizio

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

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

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

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

Art. 60

Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

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

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

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

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 61

Responsabilità degli esecutori di opere

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

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

Art. 62

Rimozione delle recinzioni

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

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

In caso di inadempienza il sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti (1).

TITOLO IV.

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 63

Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia ed urbanistica (1).

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

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

Art. 64

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

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

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

Art. 65

Osservanza dei Regolamenti Comunali

Oltre le norme contenute nel presente Regolamento, dovranno osservarsi tutte le norme contenute in altri Regolamenti Comunali, ad eccezione di quelle che sono contrastanti od incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.

In particolare si richiamano i Regolamenti di Igiene, Fognatura, Acquedotto, Polizia Urbana.

Art. 66

Disposizioni transitorie

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

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

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

Art. 67

Modifiche

Modifiche al presente Regolamento ed al Programma di Fabbricazione.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare in tutto od in parte il presente Regolamento, nonché il Programma di Fabbricazione. Le modifiche apportate debbono essere approvate seguendo lo stesso procedimento formale per l'approvazione dello strumento urbanistico che si intende modificare.

art. 68

*giur. "il decimo comma" indicata negli articoli che precedono e sostituita con
cui indicata si veda in volta del decimo e così finché non sia istituito
suo formale consenso.*

ALLEGATO "A."

Norme edilizie particolari relative alle varie zone
indicate nel Programma di Fabbricazione.

NORME EDILIZIE PARTICOLARI RELATIVE ALLE VARIE ZONE INDICATE NEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.

ZONA D — Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali.

Nelle zone destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggio (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10,00%.

Art. 1

Suddivisione in zone del territorio

Le costruzioni industriali dovranno osservare un arretramento dai cigli stradali non inferiore a m. 10,00 sul tutto il territorio Comunale è suddiviso in zone differenziate, indicate nelle planimetrie allegate in scala 1/2000 con opportuni simboli ed aventi le caratteristiche che si rilevano dalla Tabella _____, con le relative tipologie indicate nella Tabella _____.

Art. 2

Zone residenziali

a) *destinazioni ammesse*: abitazioni unifamiliari e collettive in genere; negozi e botteghe; magazzini; garage; laboratori piccoli e con lavorazioni assolutamente innocue; depositi di foraggi ed attrezzi agricoli (nei soli nuclei agricoli); studi professionali; esercizi commerciali; autorimesse pubbliche, uffici; luoghi di divertimento e cinematografi; attrezzature e servizi sociali.

b) *destinazioni escluse*: industrie in genere ed in particolare quelle moleste o nocive e tutte quelle attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, risultassero in contrasto con le destinazioni di zona.

c) *prescrizioni di zona*:

ZONA A — Parti del territorio che rivestono particolare interesse storico e ambientale: particolari limitazioni di altezza per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative:

— la densità edilizia di zone e fondiaria non devono superare quelle preesistenti computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente.

— Non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte in epoca recente.

— Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse:

— La densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso 15 mc/mq.

— L'altezza massima non può superare quella media degli edifici circostanti.

— Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

ZONA B — Parti del territorio parzialmente o totalmente edificate.

Sono consentite le nuove costruzioni, e la sostituzione edilizia mediante la demolizione e la ricostruzione dei singoli edifici.

Sulle aree edificatorie ancora libere indicate nel Programma di Fabbricazione, sono consentite le tipologie edilizie di cui ai numeri 1-2-5 della tabella _____.

La scelta della tipologia è concordata preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale in funzione sia della migliore utilizzazione del suolo, sia dell'inserimento del fabbricato o della lottizzazione nel tessuto urbano preesistente.

In relazione alla tipologia prescelta, il lotto potrà essere di dimensioni minori, uguali o maggiori dell'unità minima di lottizzazioni di cui alla tabella _____. Nel primo caso, si procederà alla richiesta della licenza edilizia. Negli altri due casi, occorrerà procedere preventivamente alla lottizzazione convenzionata.

La scelta della tipologia andrà fatta tenendo conto che l'altezza massima degli edifici non può superare la media delle altezze degli edifici circostanti ad esclusione degli edifici oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Le distanze dai confini sono quelle relative alle tipologie prescelte e indicate nella tabella _____. E' prescritta in tutti i casi, la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nel caso in cui gli edifici sui lotti limitrofi siano stati costruiti sul confine, il nuovo edificio potrà essere costruito in appoggio a quelli.

E' consentita altresì la sostituzione edilizia a parità di superficie lorda di pavimento esistente, purché il volume così realizzabile non eccede la densità fondiaria di 5 mc/mq.

Per superficie lorda di pavimento esistente s'intende la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano dell'edificio esistente, ad esclusione del terrazzo di copertura, del piano cantinato e del piano seminterrato se non abitato.

Qualora l'area di pertinenza consentisse cubature maggiori di quelle ottenibili per sostituzione a parità di superficie lorda di pavimento, in relazione alla tipologia 1-2-5 consentita nella zona, il progetto potrà essere redatto come se l'area fosse nuda di edifici preesistenti.

ZONA C — Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi.

L'edificazione in questa zona è sempre subordinata all'approvazione del piano di lottizzazione convenzionato di cui all'art. 18 del R.E.

La delimitazione delle zone soggette a piano di lottizzazione convenzionata unitaria è indicata nella planimetria del Programma di Fabbricazione.

Sono consentite le tipologie 1-2-3-4-5-6 secondo le indicazioni del Programma di Fabbricazione.

NORME EDILIZIE PARTICOLARI RELATIVE ALLE VARIE ZONE INDICATE NEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.

Art. 1

Suddivisione in zone del territorio

Tutto il territorio Comunale è suddiviso in zone differenziate, indicate nelle planimetrie allegate in scala 1/2.000 con opportuni simboli ed aventi le caratteristiche che si rilevano dalla Tabella C, con le relative tipologie indicate nella Tabella C.

Art. 2

Zone residenziali

a) destinazioni ammesse: abitazioni unifamiliari e collettive in genere; negozi e botteghe; magazzini; garage; laboratori piccoli e con lavorazioni assolutamente innocue; depositi di foraggi ed attrezzi agricoli (nei soli nuclei agricoli); studi professionali; esercizi commerciali; autorimesse pubbliche, uffici; luoghi di divertimento e cinematografi; attrezzature e servizi sociali.

b) destinazioni escluse: industrie in genere ed in particolare quelle moleste o nocive e tutte quelle attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, risultassero in contrasto con le destinazioni di zona.

c) prescrizioni di zona:

ZONA A — Parti del territorio che rivestono particolare interesse storico e ambientale:

— Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative:

— le densità edilizie di zone e fondiaria non devono superare quelle preesistenti computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente.

— Non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte in epoca recente.

— Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse:

— La densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso i 5 mc/mq.

— L'altezza massima non può superare quella media degli edifici circostanti.

— Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

ZONA B — Parti del territorio parzialmente o totalmente edificate.

Sono consentite le nuove costruzioni, e la sostituzione edilizia mediante la demolizione e ricostruzione.

Il Sindaco può rilasciare licenze di costruzione nel caso in cui l'edificio ricada in zone di completamento di cortine edilizie lungo strade che, essendo di larghezza minore di m. 10 non consentono la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate, stante l'obbligo dello allineamento.

E' prescritta in tutti i casi, la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici adiacenti.

Nel caso in cui gli edifici sui lotti limitrofi siano stati costruiti sul confine, il nuovo edificio potrà essere costruito in appoggio a quelli.

E' consentita altresì la sostituzione edilizia a parità di superficie lorda di pavimento esistente, purché il volume così realizzabile non eccede la densità fondiaria di 5 mc/mq.

Per superficie lorda di pavimento esistente s'intende la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano dell'edificio esistente, ad esclusione del terrazzo di copertura, del piano cantinato e del piano seminterrato se non abitato.

Qualora l'area di pertinenza consentisse cubature maggiori di quelle ottenibili per sostituzione a parità di superficie lorda di pavimento, in relazione alla tipologia 2.3.4.5.6 consentita nella zona, il progetto potrà essere redatto come se l'area fosse nuda di edifici preesistenti.

ZONA C — Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi.

L'edificazione in questa zona è sempre subordinata all'approvazione del piano di lottizzazione convenzionato di cui all'art. 18 del R.E.

La delimitazione delle zone soggette a piano di lottizzazione convenzionata unitaria è indicata nella planimetria del Programma di Fabbricazione.

Sono consentite le tipologie 7.8.9 secondo le indicazioni del Programma di Fabbricazione.

In particolare la tipologia 7.8.9 che deriva dalla combinazione delle tipologie 7.8.9 e 10.11.12 relative alle sole aree destinate alla 137.

Art. 3

ZONA D — Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali.

Nelle zone destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggio (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% della superficie totale.

Le costruzioni industriali dovranno osservare un arretramento dai cigli stradali non inferiori a m. 10,00, salvo diverse prescrizioni dettate dall'art. 6; dovranno, inoltre, arretrarsi dai confini di proprietà di almeno m. 6 e rispettare una distanza dagli edifici prospicienti parti all'altezza del più alto dei due.

Art. 4

ZONA E — Parti del territorio destinate ad uso agricolo o boschivo.

Tutte le zone od aree non definite come residenziali, stradali, industriali, etc. sono agricole o boschive.

In tali zone sono permesse costruzioni rispondenti ad un indice di fabbricabilità (If) = $0,03 \text{ mc/mq.}$ (per la parte destinata alla abitazione agricola).

Non è fissato l'indice di fabbricabilità per i fabbricati a destinazione esclusivamente rurale (magazzini, stalle, serre, fienili, silos, depositi, etc.).

L'altezza massima per gli edifici destinati ad abitazioni è di ml. 7,50. Non vi sono particolari limitazioni di altezza per gli edifici destinati ad uso rurale.

Tutti i fabbricati dovranno essere arretrati dalle strade di ogni tipo di almeno 10 m. salvo diverse prescrizioni dell'art. 6.

Art. 5

ZONA F — Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Tali aree sono destinate ad ospitare attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo e attrezzature sanitarie ed ospedaliere. Non sono posti particolari vincoli all'edificazione, salvo i seguenti:

— La distanza tra i fabbricati non deve essere inferiore all'altezza del più alto e la distanza dal confine di pertinenza di ognuno di essi: non deve essere minore della metà delle rispettive altezze. Il rapporto di copertura non deve essere superiore ad $1/4$.

— l'area scoperta deve essere trattata a giardino con alberi di alto fusto, almeno nella misura del 50% con indice di piantagione di 100 alberi di alto fusto per ogni ettaro.

Art. 6

Strade

1) Strade esterne al perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal Presente Programma di Fabbricazione.

a) definizione del ciglio della strada:

si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili nonché le strutture di delimitazione non transitabili parapetti arginelle e simili).

b) distinzione delle strade:

le strade in rapporto alla loro natura ed alle loro caratteristiche vengono così distinte agli effetti dell'applicazione delle disposizioni di cui ai successivi articoli:

A) *Autostrade*: autostrade di qualunque tipo (legge 7 febbraio 1961. n. 59 art. 4); raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (legge 19 ottobre 1965 n. 1197 e legge 24 luglio 1961 n. 729 art. 9);

B) *Strade di grande comunicazione di traffico elevato*: strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956 n. 371 allegato I); strade statali di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961 n. 729 art. 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della legge 26 giugno 1965 n. 717 art. 7);

C) *Strade di media importanza*: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50;

strade comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a metri 10,50;

D) *Strade d'interesse locale*: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

c) Norme per le distanze.

Le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezioni orizzontale sono così da stabilire:

strade di tipo A) - m. 60.00
 strade di tipo B) - m. 40.00
 strade di tipo C) - m. 30.00
 strade di tipo D) - m. 20.00 ?

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Per le strade vicinali l'arretramento minimo delle costruzioni dall'asse stradale deve essere di ml. 14,50.

d) Distanze in corrispondenza di incroci:

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersecazione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze stabilite nel primo comma del precedente art. 4, afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Resta fermo quanto prescritto per gli incroci relativi alle strade costituenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956 n. 371 allegato 2).

II) Strade interne al perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal Programma di Fabbricazione.

Gli arretramenti minimi delle costruzioni dalla sede stradale (marciapiedi compresi) destinate al traffico dei veicoli determinati come segue:

per la zona B

- m. 3.00 per strade di larghezza inferiore a m. 7.00
- m. 4.50 per strade di larghezza comprese tra 7.00 e 15.00
- m. 6.00 per strade di larghezza superiore a m. 15.00

per la zona C

- m. 2.50 per strade di larghezza inferiore a m. 7.00
- m. 4.00 per strade di larghezza compresa tra 7.00 e 15.00
- m. 5.00 per strade di larghezza superiore a m. 15.00

Qualora le distanze tra fabbricati prospicienti, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse vanno maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

In ogni caso la distanza tra facciate finestrate di fabbricati prospicienti non potrà essere minore di m. 10. *almeno*

III) Strade di progetto.

- le nuove strade comunali di progetto dovranno avere una larghezza minima della carreggiata di m. 12.00 *carreggiata*
2.50 per ogni lato, per marciapiedi ed aree di riserva.
- le nuove strade di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima della carreggiata non inferiore a m. 7.00 + 2.50 su ogni lato, per marciapiedi ed aree di riserva.

Art. 7

Zone vincolate a verde pubblico, servizi pubblici, canali, servitù di elettrodotto, zone di rispetto cimiteriale, zone di rispetto stradale.

In tutte le zone così vincolate non è ammessa la fabbricazione privata per qualsiasi destinazione d'uso.

Art. 8

Parcheggi

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive e a verde pubblico devono prevedere una dotazione di area aggiuntiva per parcheggi pari al 16% della loro superficie totale.

Nelle nuove costruzioni, sia pubbliche che private ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 20 mq. di costruzione.

Nel caso di edifici pubblici, quindi, le aree destinate al parcheggio sono computate come somma di quelle indicate ai commi primo e secondo del presente articolo.

COPIA

COMUNE di S. CROCE di M.

**VARIANTE AL PROGRAMMA
di FABBRICAZIONE**

Tav.

NORMA DI ATTUAZIONE

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA

DEL 20-4-74 CON DELIBERA N° 28

il tecnico

Arch. R. VITIELLO

APR. 1974

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - VARIANTE

NORMA DI ATTUAZIONE

Zona A - E' ammesso il risanamento conservativo dell'intera zona mediante piano planivolumetrico secondo le norme dell'art.7 del D.M.2/4/1968.

Zona B - In tutte le zone B il P.di P.si attua mediante intervento edilizio diretto con gli indici particolari di ciascuna zona indicata come appresso:

Zona di completamento B

"	"	B1
"	"	B2
"	"	B3
"	"	B4

Nella zona B e' consentita la sostituzione edilizia a parita' di superficie lorda di ciascun piano dell'edificio preesistente.E' ammesso superare le altezze preesistenti solo nel caso di piano planivolumetrico esteso all'intera zona,nel qual caso la densita' fondiaria non puo' eccedere i 5 mc/mq.

Zona B₁-Per le nuove costruzioni valgono i seguenti indici

densita' fondiaria 4 mc/mq.

Rapporti di copertura 0,6.

Altezza massima degli edifici mt.10,50.

Numero dei piani tre.

Parcheggio 1 mq=ogni 20 mc.

./.

ZONA B₂

Per le nuove costruzioni valgono i seguenti indici:

Densita' fondiaria 4 mc/mq.

Rapporto di copertura 0,60

Altezza max degli edifici m. 13,50

Numero dei piani: 3 + piano terra

Parcheggio 1 mq/20mc.

ZONA B₃

Densita' fondiaria 5 mc/mq.

Rapporto di copertura 0,6

Altezza max degli edifici m. 13,50

Numero dei piani: 3 + piano terra

Parcheggio 1 mq/20mc.

ZONA B₄

Sono consentite costruzioni per abitazioni unifamiliari:

Superficie minima del lotto mq. 800

Densita' fondiaria 1,5 mc/mq. Indice di copertura 0,20

Altezza max m. 7,50

Non e' ammessa la costruzione a confine. E' prescritta la struttura in C.A. con fondazioni continue: il carico sul terreno non deve superare $0,7 \text{ kg/cm}^2$.

NORMA SPECIALE PER I CASI DI SOPRAELEVAZIONE.

Nelle zone B₁, B₂, ed in quelle B₃, delimitate nella Tavola 'B' (Azzonamento) con segno di tratto e punto, per ragioni di coordinamento e riequilibrio architettonico, in caso di fabbricato preesistente costituito dal solo piano terreno alla data di adozione della presente Variante e' consentita la sopraelevazione, tassativamente limitata ad un solo piano, e comunque

tale da non superare in nessun punto e su qualunque lato l'altezza massima di m. 8,00 (otto) al filo di gronda dal piano di marciapiede.

Si esclude l'applicazione di detta norma nelle zone segnate Con la lettera ' A ' e ' B ' nella Tavola dell' Azzonamento.

COMPARTI VOLONTARI

Nelle zone B_1 B_2 B_3 e B, in caso di intervento edilizio esteso ad un intero isolato o parte di esso delimitato da strade, il P.di F. si puo' attuare a mezzo di intervento urbanistico preventivo.

In tale caso si applicano gli indici per l'applicazione degli Standards Urbanistici relativi a ciascuna zona riportati nella Tabella ' C ' .

ZONA C

L'edificazione in questa zona e' subordinata all'approvazione della lottizzazione convenzionata unitaria accompagnata da perizia geologica al fine di fissare tipologie strutturali, carichi ammissibili sul terreno, distanze tra i fabbricati e altezza. Dette distanze non potranno, in ogni caso, essere inferiori all'altezza del fabbricato piu' alto e comunque a m. 10. Densita' territoriale lmc/mq.

Unita' minima di lottizzazione Ha 1.00.00.

Aree per servizi, attrezzature coll., verde attrezzato 15mq/Ab .

ZONA C_1

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo (lottizzazione convenzionata): superficie minima Ha 1.00.00 secondo gli

indici e le modalita' riportati nella tabella C.

I proprietari dovranno cedere al comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e secondaria secondo le aliquote da determinarsi all'atto della convenzione.

Spazi destinati ad usi pubblici, attivita' libere, parcheggio verde attrezzato 15 mq/ab.

ZONA PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE 18/4/1962 n.167

In tali zone il P.di P.ci attua a mezzo della normativa del piano di zona. L'indice di fabbricabilita' fondiaria e' fissato nella misura di 1,5 mc/mq. Spazi pubblici o riservati all'attivita' collettive, a verde pubblico e parcheggio: mq.15/ab.

ZONA PER IMPIANTI PRODUTTIVI
(Agricole, industriali e artigianali)

Tale zona e' destinata ad edifici ed attrezzature per attivita' produttive (agricole, industriali, artigianale e commerciali); e' consentito l'installazione di magazzini, depositi, silos rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti, uffici e mostre connesse all'attivita' produttiva, nonche' l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

In tale zona sono vietati l'insediamento di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

E' in ogni caso obbligatorio la depurazione degli scarichi e delle fognature secondo le indicazioni impartite dall'Ufficiale Sanitario secondo leggi e regolamenti vigenti.

In tale zona il P.di F. si attua per intervento diretto su di una superficie minima di mq.1.500 con i seguenti indici:

Indice di utilizzazione fondiaria 0,45 mq/mq.

Parcheggio : 0,10 mq/mq. della superficie fondiaria utilizzata come risulta dall'indice di utilizzazione.

E' vietata la costruzione a confine.

La distanza minima tra i fabbricati e' di m.12,00 e dai confini m.6,00; E' prescritta la distanza minima di m.10,00 dal ciglio stradale.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative ai servizi per l'urbanizzazione primaria nella misura del 10%.

ZONA PER ATTIVITA' RICETTIVA

In tali zone e' ammessa la costruzione di alberghi, ristoranti, locali per attivita' ricreative, negozi e bar.

In tale zona il P.di F. si attua per intervento diretto su di una superficie minima di mq.1.000;

Densita' fondiaria 2,00 mc/mq.

Rapporto di copertura 0,33

Altezza max degli edifici m.10,50

Parcheggio 1 mq/10 mc.

ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

La zona a vincolo cimiteriale e' destinata alle attrezzature cimiteriali, nella relativa area di rispetto sono consentite costruzioni di chioschi per la vendita di fiori ed oggetti per il culto. La costruzione ammessa e' a titolo precario.

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Tali zone sono destinate all'istruzione, ai centri civici, sociali, sanitari, culturali, amministrativi, e per pubblici servizi. Il P. di F., in tali zone, si attua mediante intervento diretto.

Rapporto di copertura 0,25.

ZONA AGRICOLA

Tutte le aree o zone non definite come residenziali etc., sono agricole. In tali zone sono permesse costruzioni destinate alle abitazioni agricole con indice di fabbricabilita' di 0,03 mc/mq.

Altezza max degli edifici m. 7,50;

Distanza minima dai confini m. 7,50;

Non e' fissato alcun indice per i fabbricati a destinazione esclusivamente rurale (magazzino, stalla, serra, fienile, silos, deposito etc.).

Per tutti i tipi di fabbricati e' prescritta l'arretramento minimo dalle strade di ogni tipo di m. 10,00, salvo diverse prescrizioni di Legge.