

26 h

COMUNE DI MILETO

PROVINCIA DI CATANZARO

PIANO REGOLATORE

GENERALE

Approvato con delibera consiliare

n. 169 del 10.12.1981 - Vistato dal

C. R. C. nella seduta del 11.2.1982

pub. 83408

ripubblicato all'Albo Pretorio, unita
mente alle deliberazioni del C. R. C. - prima vista
tratti in 15 giorni consecutivi dal 10.2.1982

al 28.2.1982,

Centrato in vigore il 1.3.1982.

REGOLAMENTO EDILIZIO

PROG. ARCH. MICHELE MICELI

Michele Miceli

INDICE

Parte prima

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio	pag.	1
2 - Richiamo alla disciplina urbanistica e alle disposizioni generali di legge	"	1
3 - Responsabilità e requisiti dei proprietari, dei committenti, dei progettisti, dei direttori di lavori e degli esecutori	"	1

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

4 - Attribuzioni della Commissione Edilizia	"	2
5 - Composizione della Commissione Edilizia	"	2
6 - Funzionamento della Commissione Edilizia	"	3

CAPO III - DENUNCIA DI OPERE EDILIZIE - CONCESSIONE EDILIZIA

7 - Opere soggette a concessione edilizia	"	4
8 - Lavori eseguibili senza concessione	"	4
9 - Lavori eseguibili d'urgenza	"	5
10 - Domande di concessione	"	5
11 - Documentazione a corredo della domanda - Progetto e allegati	"	6
12 - Concessioni edilizie - Norme particolari	"	8
13 - Accettazione delle domande di concessione edilizia	"	9
14 - Progetti di massima	"	9
15 - Istruttoria preliminare dei progetti	"	9

Art. 16 - Concessione edilizia	pag.	10
17 - Validità della concessione edilizia	"	10
18 - Durata della concessione	"	10
19 - Deroghe	"	11
20 - Responsabilità	"	11
CAPO IV - AUTORIZZAZIONI		
Art. 21 - Attività soggette ad autorizzazione	"	12
22 - Lottizzazioni	"	12
23 - Convenzioni per lottizzazioni	"	14
24 - Obblighi dei proprietari	"	15
CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE		
25 - Cautele contro danni e molestie	"	16
26 - Cautela per la tutela di avanzi storici ed artistici	"	16
27 - Inizio dei lavori	"	16
28 - Controllo sull'esecuzione dei lavori	"	17
29 - Responsabilità degli esecutori di opere	"	17
30 - Cantieri	"	17
31 - Deroghe alle norme di recinzione	"	18
32 - Segnalazioni luminose	"	18
33 - Ponti e scale di servizio	"	19
34 - Demolizioni	"	19
35 - Opere di sterro	"	20
36 - Interruzione dei lavori	"	20
37 - Rimozione degli steccati	"	20
38 - Canali e fontane pubbliche	"	20
39 - Occupazione del suolo pubblico	"	21
40 - Costruzione ed occupazione parziale dei fabbricati	"	21

Art. 41 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o agibilità	pag. 21
42 - Mancata licenza di abitabilità	" 22
43 - Provvedimenti per opere arbitrarie	" 22

Parte seconda

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI

44 - Indici e parametri	" 23
45 - Definizioni degli indici e dei parametri	" 23

CAPO II - COORDINAMENTO URBANISTICO

46 - Destinazione delle superfici	" 27
47 - Zone territoriali omogenee	" 27
48 - Porticati ad uso pubblico	" 28
49 - Rettifica di allineamenti tortuosi	" 28
50 - Altezza e distanza dei fabbricati	" 28
51 - Cortili	" 28
52 - Costruzioni accessorie	" 28
53 - Parcheggi privati	" 29
54 - Autorimesse private	" 29
55 - Recinzioni	" 30
56 - Prescrizioni edilizie particolari	" 30

Parte terza

STANDARDS - NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1n - Validità delle norme di attuazione	" 1n
2n - Interventi sugli edifici esistenti	" 1n
3n - Superfici di piano ed indici urbanistici	" 1n

Art. 4n - Applicazione degli indici di fabbrica-
bilità territoriale e fondiaria pag. 3n

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5n - Modalità di attuazione del piano " 4n

6n - Intervento urbanistico preventivo " 5n

7n - Piani di lottizzazione " 5n

8n - Intervento edilizio diretto " 5n

9n - Utilizzazione delle superfici e compo-
sizione dell'area di intervento minimo " 6n

10n - Destinazione d'uso " 6n

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

11n - Divisione del territorio comunale in zone " 6n

12n - Le zone residenziali " 7n

13n - Centro storico o zona omogenea A " 9n

14n - Zone totalmente edificate o zone B1 " 11n

15n - Zone totalmente edificate da risanare o
zone B 1r " 13n

16n - Zone parzialmente edificate o di com-
pletamento edilizio o zone B2 " 13n

17n - Zona di espansione edilizia semintensi-
va o zone C si " 15n

18n - Zone di espansione edilizia estensiva o zone
C se. " 16n

19n - Zone a verde privato " 17n

20n - Zone per spazi pubblici o riservati alle
attività collettive, a verde pubblico
o a parcheggi " 18n

21n - Zone per attrezzature ed impianti di in-
teresse generale o zone F " 20n

22n - Zone per attività artigianali e piccole
industrie " 21n

23n - Zone industriali " 22n

Art. 24n - Zone di rispetto	pag. 22n
25n - Zone di industrializzazione agricola o zone D e	" 23n
26n - Zone agricole o zone E	" 24n
27n - Zone destinate alla viabilità	" 24n
28n - Zone ferroviarie	" 27n
29n - Zone di protezione dei corsi d'acqua	" 27n
30n - Alberature esistenti	" 27n

Parte quarta

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

57 - Decoro degli edifici	" 31
58 - Intonacature, coloriture, rivestimen- to degli edifici	" 31
59 - Sporgenza su spazi pubblici	" 31
60 - Serramenti esterni	" 32
61 - Aree private: recinzioni e manutenzio- ne - scolo delle acque	" 32
62 - Marciapiedi	" 32
63 - Gronde e convogliamento delle acque pluviali	" 33
64 - Canne da fumo - comignoli	" 33
65 - Iscrizioni - insegne	" 34
66 - Numeri civici - tabelle stradali - servitù pubbliche e speciali	" 34
67 - Opere di edifici aventi carattere arti- stico e storico	" 34
68 - Rinvenimento di elementi di carattere archeologico	" 35

CAPO II - NORME IGIENICHE

Art. 69 - Spazi interni agli edifici	pag.	35
70 - Uso dei distacchi tra fabbricati	"	36
71 - Convogliamento delle acque luride	"	36
72 - Scale	"	36
73 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	"	36
74 - Piani interrati	"	37
75 - Piani seminterrati	"	37
76 - Piani terreni	"	38
77 - Piani sottotetto	"	38
78 - Norme comuni a tutti i piani abitabili	"	38
79 - Fabbricati in zona rurale	"	39
80 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	"	39

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE
SCOPERTE

81 - Manutenzione	"	40
82 - Depositi su aree scoperte	"	40

CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

83 - Stabilità e sicurezza delle nuove co- struzioni	"	41
84 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	"	41

CAPO V - USO DI SUOLO - SPAZIO E SER-
VIZI PUBBLICI

85 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	"	42
86 - Scarichi - acque pubbliche	"	43

CAPO VI - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 87 - Sanzioni	pag. 43
88 - Opere autorizzate in precedenza al presente regolamento	" 44
89 - Opere preesistenti non conformi e loro adeguamento al presente regolamento	" 44
90 - Entrata in vigore del presente regolamento	" 45

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
NORME PRELIMINARI

Art. 1

Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio

Il presente regolamento, assieme alle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico, disciplina l'attività costruttiva edilizia ed ogni altra attività con questa connessa, esercitate nell'ambito del territorio Comunale.

Dalla data di approvazione del presente regolamento edilizio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali contrarie alle norme in esso contenute o con esse incompatibili.

Art. 2

Richiamo alla disciplina urbanistica e alle 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 specificamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Art. 3

Responsabilità e requisiti dei proprietari, dei committenti, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli esecutori.

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento non limita in alcun modo le responsabilità dei proprietari, dei committenti, dei progettisti, dei direttori dei lavori

vori e degli esecutori nei limiti delle rispettive competenze per atti od omissioni punibili dalla legge o contrari a regolamenti vigenti.

Ciò vale anche se, in ottemperanza del presente regolamento, venissero prescritte particolari disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere professionisti tecnici (architetti, ingegneri, geometri, periti edili ecc.) nei limiti dei regolamenti professionali vigenti.

I costruttori e gli esecutori delle opere devono avere i requisiti prescritti dalle norme di legge e regolamenti vigenti.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 4

Attribuzioni della Commissione Edilizia.

Allo scopo di affiancare l'Autorità Comunale nell'opera regolatrice dell'attività costruttiva edilizia, è istituita, con funzioni consultive, una Commissione Edilizia Comunale.

Questa sarà chiamata ad esprimere il proprio parere su:

- a) tutti i problemi di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) progetti di opere soggette a concessione edilizia;
- c) progetti di opere soggette ad autorizzazione;
- d) progetti di massima, in via preliminare, relativi ad opere di particolare importanza;
- e) le eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

Art. 5

Composizione della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia si compone come di seguito esposto.

Sono membri di diritto:

- a) il sindaco o un assessore suo delegato, che la presiede;
- b) il tecnico comunale, senza diritto di voto;
- c) l'ufficiale sanitario;

Sono membri elettivi:

- d) n° 3 consiglieri comunali, due della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale;
- e) n° 3 esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, di cui uno almeno dovrà essere ingegnere od architetto; oppure, ove ciò risultasse impossibile, diplomato ed iscritto all'Albo

Professionale; essi sono designati dal Consiglio Comunale.

f) il comandante dei vigili del fuoco od un suo delegato;

I commissari di cui alle lettere d) ed e) durano in carica 3 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.

Per i componenti della Commissione valgono le incompatibilità previste dalla legge.

Art. 6

Funzionamento della Commissione Edilizia.

La Commissione si riunisce, in via ordinaria, una volta al mese, su convocazione del sindaco, e in via straordinaria ogni volta che se ne presenti la necessità a parere del sindaco, o dietro richiesta di almeno tre membri.

Le adunanze sono valide quando intervenga almeno la metà più uno dei Commissari.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

Il presidente designa tempestivamente tra i Commissari i relatori dei singoli progetti.

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 della adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.

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

CAPO III

DENUNCIA DI OPERE EDILIZIE - CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 7

Opere soggette a concessione edilizia.

Nel territorio del Comune non si potrà procedere alla esecuzione di alcuna delle seguenti opere senza prima avere avuto l'autorizzazione dalla competente Autorità Comunale ed il conseguente permesso del sindaco:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione e restauro, riattamento, modifica e trasformazione, ricostruzione totale od anche parziale, sia all'interno che all'esterno di fabbricati pubblici o privati; costruzioni di chioschi ed impianti di distributori di carburante;
- b) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti piazze ed aree di uso pubblico;
- c) scavi, rintocchi e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali di alto fusto;
- d) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- e) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;
- f) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tavole, statue e pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, pensiline e tettoie semipermanenti
- g) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato.

Art. 8

Lavori eseguibili senza concessione.

La concessione edilizia non è richiesta 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 variazione alcuna alla disposizione dei locali;

- c) spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici, e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.

Art. 9

Lavori eseguibili d'urgenza.

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

Art. 10

Domande di concessione

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 7, 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;
- 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.

Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, devono 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 concessione edilizia.

Art. 11

Documentazione a corredo della domanda- Progetto e allegati.

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui allo art. 7, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati (firmati allo stesso modo della domanda di concessione) in triplice copia:

- a) stralcio della mappa catastale, in scala 1:2000 ed 1:1000, per una zona estendentesi per almeno m. 100 oltre i confini della proprietà, in tutte le direzioni, con la esatta indicazione delle costruzioni esistenti nella zona rappresentata nello stralcio, i nomi dei proprietari confinanti, gli estremi catastali dell'immobile, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive (quali: servitù di passaggio pubblico e privato, di prospetto, di cortile comune, altius non tollendi, di monumentalità, militari ecc.), nonché la precisa indicazione dei vincoli di zona di cui al programma di fabbricazione;
- b) planimetria generale della località in scala 1:500; detta planimetria va estesa ad una zona di almeno 50 metri, in tutte le direzioni, dai confini della proprietà interessata con la indicazione:
 - 1- dell'orientamento;
 - 2- della lunghezza dei lati che delimitano l'area interessata dalla costruzione;
 - 3- della costruzione progettata;
 - 4- di tutte le costruzioni esistenti nella detta zona di 50 metri, con indicazione della loro altezza;
 - 5- della larghezza delle strade e degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta la costruzione progettata o che comunque la interessano;
 - 6- degli elementi necessari alla esatta individuazione della località con le distanze precise dei più vicini incroci stradali;
 - 7- del numero civico;
 - 8- degli spazi liberi, dei cortili, dei cavedi di ragione di terzi esistenti lungo i confini della progettata costruzione;
 - 9- degli spazi privati soggetti a servitù di pubblico passo confinanti con i lati dei mappali interessati dal progetto;
- c) dimostrazione dell'osservanza della densità edilizia;
- d) le piante quotate di ciascun piano (quando non siano identiche tra loro) in scala 1:100 con la indicazione:
 - 1- delle canne di fumo;
 - 2- degli eventuali mezzi di carico e di raccolta delle immondizie.
 - 3- del rapporto di illuminazione dei vani;
- e) dimostrazione del calcolo dei cortili e dei cavedi;
- f) i prospetti esterni ed i prospetti interni visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, in scala 1:100 con la indicazione:

1- delle quote del bordo superiore del canale di gronda e del soffitto dell'ultimo piano, sia in corrispondenza del filo stradale, sia in corrispondenza di ciascun arretramento;

2- della posizione prestabilita per la collocazione delle insegne;

3- dei materiali di rivestimento e delle tinte;

g) almeno una sezione verticale, in scala 1:100 in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di metri 20, con la indicazione:

1- dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;

2- delle altezze totali delle fronti sia verso gli spazi pubblici che verso gli spazi interni misurate come è indicato all'art. 46 del presente regolamento;

3- delle altezze nette interne di ogni piano;

4- delle altezze da pavimento a pavimento, in ogni piano;

5- delle dimensioni della camera d'aria per i locali sotto tetto.

h) il progetto relativo ai mezzi di scarico delle acque, che va redatto su pianta del piano terreno, in scala 1:100, o del piano rialzato, dell'intera proprietà.

La canalizzazione può essere indicata con una semplice linea; non è tuttavia ammesso il disegno a matita.

Devono essere indicati i diametri e le pendenze dei vari tratti di canalizzazione, i pozzetti di corte e quelli di decantazione, nel caso vi siano acque industriali o nel caso esistano nello stabile autorimesse per complessivi tre o più automezzi.

Quando manchi la fognatura comunale dovrà indicarsi come si provvederà allo smaltimento delle acque bianche e nere.

I disegni di cui alla lettera c) e g) dovranno essere quotati nelle principali dimensioni; nel caso di divergenza fra le quote e le dimensioni grafiche fanno 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 da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, da indicazioni relative al rifornimento dell'acqua potabile ed a tutti gli altri impianti e servizi della costruzione progettata.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21X31

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

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

Per le opere di cui alle voci b), c), e), f), g) dell'art. 7 non è necessaria tutta la documentazione di cui all'art. 11 e potrà essere sufficiente anche una sola relazione descrittiva sufficiente ad individuare ogni dettaglio delle opere da eseguire.

E' in facoltà della Commissione Edilizia richiedere quanto altro disposto dall'art. 7;

Art. 12

Concessioni edilizie - Norme particolari.

a) Edifici di pregio storico e artistico.

Per i progetti inerenti ad immobili di pregio artistico o di interesse storico o paesistico, sottoposti ai vincoli contemplati dalle leggi 1/6/39 n° 1089 e 2/6/39 n° 1497 e, per progetti di edifici fronteggianti vie e piazze soggette a vincolo ambientale e comunque da inserirsi in complessi adiacenti ad edifici di particolare interesse storico artistico, la concessione dovrà essere rilasciata previo nulla osta al progetto, ottenuto dalla competente Sovrintendenza ai Monumenti.

b) Prevenzione degli incendi.

In casi di particolare importanza, a giudizio della Amministrazione Comunale, il rilascio della Concessione sarà subordinato alla preventiva approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Il relativo certificato di prevenzione incendi è da richiedersi dall'interessato al suddetto Comando Provinciale VV.FF. a norma della legge 27/12/41 n° 1750.

c) Attività produttive.

Il rilascio delle licenze per le attività produttive è subordinato al parere dell'Ispettorato Provinciale del Lavoro ed alla osservanza delle particolari prescrizioni che l'Amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire con particolare riguardo a:

1- scarico delle acque industriali;

2- ubicazione degli spazi esterni destinati a depositi.

d) Quando la Commissione edilizia abbia espresso parere favorevole ad un progetto, per il rilascio della concessione edilizia gli interessati dovranno corredarlo di:

1- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo di cui agli art. 3,5,6,11 della legge n. 10 del 28-1-77 e successive modificazioni ed integrazioni;

2- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo per

la Cassa di Previdenza Ingegneri ed Architetti o Geometri e Periti Edili;

3) ricevute attestanti gli avvenuti pagamenti degli oneri di cui alla legge n. 10 del 28/1/1977.

Le strutture antisismiche si atterranno alle prescrizioni della legge 2 febbraio 1974, n. 64, e successive variazioni ed integrazioni.

Art. 13

Accettazione delle domande di concessione edilizia

All'atto della presentazione della domanda di concessione l'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta, intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione, il nome dell'accettante e tutti gli altri dati necessari per rintracciarla e comprovare la avvenuta presentazione della domanda.

Art. 14

Progetti di massima

E' consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima per opere particolari, allo scopo di ottenere un giudizio preliminare ed eventuali direttive per la esecuzione e la progettazione delle opere.

Art. 15

Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli uffici comunali competenti.

Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali - dove e quando richieste dalle leggi e disposizioni vigenti - il parere favorevole della competente Soprintendenza ai Monumenti.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione edilizia e sulla relativa ricevuta.

Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

Art. 16

Concessione edilizia.

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

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione edilizia, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto, debitamente vistata.

L'eventuale dissenso del sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato; nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di concessione edilizia, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia.

Copia della concessione edilizia deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia; essa sarà anche pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

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

Art. 17

Validità della concessione edilizia.

La concessione è data dal sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità dello strumento urbanistico e del regolamento edilizio.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa.

Essa non incide sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge n° 10 del 28-1-1977 e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa.

Resta fermo il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n° 1150.

Art. 18

Durata della concessione

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

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogata, con provvedimenti motivati, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico - costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione, in tale caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Art. 19 ←

Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio Comunale, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

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

Art. 20

Responsabilità

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

CAPO IV

AUTORIZZAZIONI

Art. 21

Attività soggette ad autorizzazione.

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

- 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.

Art. 22

Lottizzazioni.

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

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri o 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 ad 1:1000, 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 1:5000, con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con la indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1000 indicante:
 - 1- la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni, illuminazioni dei lotti e simili;
 - 2- la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico; queste aree non potranno essere inferiori a mq. 12 per abitante insediato (art. 4 del D.M. 2/4/1968);

- 3- la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
- 4- la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e la indicazione delle loro destinazioni;
- e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari tra loro, nel rapporto almeno 1:500;
- f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi generali nel rapporto almeno 1:500;
- g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- h) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
 - 1- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigenti;
 - 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 alla 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 sostituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

5) 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 è rilasciata dal sindaco, previa deliberazione e approvazione della convenzione da parte del Consiglio comunale.

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

Art. 23

Convenzione per le lottizzazioni.

L'autorizzazione Comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura dei proprietari, che preveda:

- 1- la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisata all'art. 4 della legge 29/9/1964 n° 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nei limiti di cui al successivo n° 2;
- 2- l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in base all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- 3- i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente n° 2;
- 4- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione Consiliare, nei modi e forme di legge.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Sono fatte salve le autorizzazioni rilasciate sulla base di deliberazione del Consiglio Comunale, approvate nei modi e forme di legge, aventi data anteriore al 2/12/66.

Il termine per la esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico dei proprietari è stabilito in dieci anni a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge, salvo che non sia stato previsto un termine diverso.

Le autorizzazioni rilasciate dopo il 2/12/66 e prima della entrata in vigore della presente legge e relative lottizzazioni per le quali non siano stati stipulati atti di convenzioni contenenti gli oneri e i vincoli precisati al comma 2 del presente articolo restano sospese fino alla stipula di dette convenzioni.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modifiche che l'autorità comunale abbia ritenuto di apportare, è notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 gg. dalla notifica, se l'accettano.

Ove manchi tale accettazione il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, in conformità delle richieste

gli interessati o di procedere alla espropriazione delle aree.

Art. 24

Obblighi dei proprietari.

Quando uno o più proprietari abbiano ottenuta la approvazione di un progetto di lottizzazione devono addivenire alla stipulazione, a loro spese, di un atto da trascrivere dal quale scaturisce l'obbligo da parte loro, nei confronti del Comune, di costruire e mantenere le strade di lottizzazione e di provvedere agli allacciamenti alle reti dei servizi pubblici (acqua, energia elettrica, telefono ecc.) ed alla costruzione delle combinature stradali e delle fognature, con impianti di depurazione ove questi ultimi si reputino necessari, il tutto secondo le prescrizioni degli uffici competenti.

Per ogni categoria di lavori dovrà essere presentato il relativo progetto per l'esame e l'approvazione da parte degli uffici Comunali.

Il modo, i termini e le gradualità dell'esecuzione delle varie spese verranno stabiliti all'atto della stipulazione di cui sopra.

Nel caso di inadempienza del proprietario agli obblighi assunti con detto atto, l'Amministrazione Comunale, previa diffida all'interessato, avrà facoltà di eseguire di ufficio, in tutto od in parte, le opere di cui sopra non eseguite dal titolare o dai suoi aventi causa, con l'aumento di una quota, non superiore al 15% dell'importo delle opere, a titolo di rimborso spese di progetto e generali; tali somme saranno recuperate a mezzo ruolo da dare in riscossione all'esattore Comunale secondo la procedura delle imposte e tasse.

Nell'atto suddetto verrà pure stabilito il tempo entro cui dovranno essere eseguite le opere di urbanizzazione dell'area lottizzata e che avrà decorrenza dalla data di stipulazione dell'atto.

Se entro i termini stabiliti non saranno state eseguite le opere prescritte, ove l'Amministrazione Comunale non decida di costituirsi al concessionario secondo quanto espresso al comma quarto del presente articolo, la autorizzazione si intende decaduta in tutto o per la parte non ancora realizzata.

Qualora una parte delle opere (strada, fognatura ecc.) passi in proprietà del Comune, che ne curerà allora la manutenzione, i termini, anche economici, della convenzione dovranno risultare nell'atto sopradetto.

CAPO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 25

Cautela contro danni e molestie.

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano nuove costruzioni o siano riparazioni o demolizioni di fabbricati già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno alle persone e alle cose, e ad attenuare, quando è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione di dette opere.

Art. 26

Cautela per la tutela di avanzi storici ed artistici.

• Se nel restaurare o nel demolire un edificio qualsiasi si venga a scoprire qualche monumento o avanzo che abbia pregio artistico o storico, si devono osservare gli obblighi prescritti dalle leggi dello Stato ed avvisare immediatamente il sindaco il quale ordinerà i provvedimenti necessari al caso.

Art. 27

Inizio dei lavori. ↙

L'inizio dei lavori deve essere preventivamente comunicato all'ufficio tecnico Comunale e, contemporaneamente, dovranno essere notificati i nomi del direttore dei lavori e del costruttore, qualora non fossero stati designati all'atto della presentazione della richiesta o fossero stati nel frattempo cambiati.

Eventuali successivi cambiamenti del direttore dei lavori e del costruttore dovranno essere tempestivamente comunicati all'amministrazione Comunale.

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

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

Art. 28

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.

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

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

Nella 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 concessione.

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

Art. 29

Responsabilità degli esecutori di opere.

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

Il sindaco potrà fare 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. 30

Cantieri.

Chiunque intenda far costruire, ricostruire, demolire un fabbricato od un muro di cinta, dell'altezza di oltre 4 (quattro) metri del livello che interessi il suolo stradale e di-

sturbi o renda pericoloso il transito, deve, prima di dare inizio alle opere, recingere il luogo destinato all'opera con assito od altra recinzione piena, di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a m. 2,50 (due e cinquanta).

I serramenti delle aperture di ingresso in tali recinti devono aprirsi all'interno, essere muniti di serrature e di catenacci, ed essere mantenuti chiusi nelle ore di sospensione dei lavori.

Tutti i materiali e gli arnesi di costruzione devono essere disposti nell'interno del recinto.

Nei cantieri dove si eseguono nuove costruzioni o grandi restauri, ed in genere ovunque si intraprendono opere edilizie importanti, deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1- nome e cognome del proprietario o indicazione della Ditta dalla quale dipende il lavoro;
- 2- nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3- nome e cognome del costruttore che ha assunto l'esecuzione dell'opera e quello dell'assistente, se esiste;
- 4- estremi della autorizzazione Comunale (n° e data della concessione edilizia);
- 5- estremi della autorizzazione del Genio Civile (n° e data dell'approvazione).

Art. 31

Deroghe alle norme di recinzione.

Alle disposizioni sulla recinzioni dei cantieri può essere derogato:

- 1- quando si tratti di lavori di poca entità e di breve durata, nei quali casi l'autorità Comunale può consentire che in luogo dell'assito si appongano i soli segnali luminosi di cui al seguente articolo;
- 2- quando si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura di tetti, o quando alla costruzione dell'assito ostino ragioni di pubblico transito.

In tali casi devono collocarsi sulla via sottostante due o più segnali che avvertano i passanti del pericolo.

Art. 32

Segnalazioni luminosi.

Gli assiti o gli altri ripari devono essere provvisti, ad ogni angolo, di lampade rosse collocate in modo tale da essere facilmente visibili.

Tali lanterne devono essere mantenute accese durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

Art. 33

Ponti e scale di servizio.

I ponti, i cavalletti, le andatoie, le scale di servizio ai lavori e le incastellature devono essere posti in opera con le migliori regole d'arte ed in modo da prevenire qualsiasi sinistro agli operai e la caduta dei materiali.

Quando non è possibile o non è permessa la recinzione del cantiere, il primo ponte di servizio verso il pubblico passaggio, anche se trattasi di ponte a sbalzo, non può essere costruito ad una altezza minore di metri 4 (quattro), misurata dal suolo al punto più basso della armatura del ponte, e dovrà essere adottata ogni maggiore cautela a garanzia della pubblica incolumità.

Le impalcature di ponti devono essere munite di parapetto solido, composto da almeno due correnti, di cui il superiore costituito da una tavola o da un travetto, e l'inferiore da una tavola poggiante alla impalcatura a guisa di zoccolo.

I traversini devono essere solidamente ancorati nella muratura e collegati con i ponti di servizio.

Le fronti dei ponti verso strada saranno munite di stuoie o graticci.

Qualora si usino ponteggi o altri mezzi di tipo speciale, essi dovranno presentare almeno pari grado di sicurezza di quelli sopra indicati, a parere dell'autorità Comunale, la quale potrà sempre richiedere l'applicazione di particolari strutture di sostegno e di recinzione, ove lo ritenga necessario per pubbliche esigenze.

In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'E.N.P.I.-

Art. 34

Demolizioni.

Nelle opere di demolizione è vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dalla sommità delle opere che si demoliscono, i materiali rimossi.

Tali materiali devono essere calati, con le dovute cautele, entro recipienti od incanalati entro appositi condotti.

Le demolizioni devono essere eseguite in modo da evitare scuotimenti di terreno e conseguenti danni ai fabbricati vicini, nonché eccessivo sollevamento di polvere.

In particolari casi e periodi potranno essere vietate le demolizioni e limitato l'uso di macchine rumorose e moleste, a qualsiasi uso adibito.

Art. 35

Opere di sterro.

Per i lavori di scavo in fregio ad aree pubbliche o sottoposte a servitù di pubblico passaggio, dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per impedire qualsiasi scoscendimento.

Le pareti degli scavi, quando non siano assicurate con puntelli, sbadacchiature e rivestimenti completi o parziali, dovranno avere una inclinazione adeguata in relazione alla natura del terreno ed alla profondità dello scavo.

Art. 36

Interruzione dei lavori.

Se per qualsiasi ragione i lavori vengono sospesi, devono essere eseguite le opere ritenute necessarie per eliminare eventuali brutture e per garantire la solidità delle parti costruite.

In caso di inadempienza delle prescrizioni di sicurezza pubblica il sindaco dovrà provvedere per la esecuzione di ufficio ai sensi dell'art. 55 della Legge Comunale e Provinciale e dell'art. 76 della Legge sui Lavori Pubblici.

Trascorso un mese da tale data di interruzione dei lavori, deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico con materiali, ponti e puntellature.

Art. 37

Rimozione degli steccati.

Immediatamente dopo il compimento delle opere il concessionario deve far togliere gli steccati, i ponti e le barriere posti per il servizio dei medesimi, provvedere al ripristino del suolo stradale e restituire alla circolazione il suolo viabile.

Le opere di ripristino del suolo stradale sono a carico del concessionario.

Art. 38

Canali e fontane pubbliche.

Per l'esecuzione delle opere nessuno può servirsi dell'acqua corrente nei fossi e canali pubblici, o defluenti da pubbliche fontane, senza il permesso dell'autorità Comunale.

Art. 39

Occupazione del suolo pubblico.

L'occupazione, anche temporanea, del suolo e dello spazio pubblico e le manomissioni del suolo viabile e dello spazio pubblico per la esecuzione dei lavori di qualsiasi natura, devono essere preventivamente autorizzate dall'autorità Comunale in conformità di quanto prescritto dal regolamento per la occupazione del suolo pubblico.

Art. 40

Costruzione ed occupazione parziale dei fabbricati.

Qualora si voglia dar corso alla esecuzione di una parte delle opere per la quale si è ottenuta l'autorizzazione, senza che ciò sia fatto cenno nella denuncia, è di obbligo richiedere una preventiva speciale autorizzazione.

Tale autorizzazione, come il permesso per l'abitabilità ed occupazione parziale di opere regolarmente autorizzate, potrà essere concessa sotto l'osservanza delle modalità che saranno stabilite, caso per caso, dall'amministrazione Comunale.

Art. 41

Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Non appena un edificio sia ultimato in ossatura e copertura, il proprietario, prima di iniziare le opere di intonacatura, deve farne denuncia presso l'ufficio tecnico del Comune, il quale dovrà compiere un primo sopralluogo per accertare se la costruzione è conforme alle norme del presente regolamento ed alle eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

Uguale denuncia deve essere fatta all'ultimazione di tutto il fabbricato, con domanda di ultimo accertamento per il rilascio del permesso di abitabilità o di agibilità.

Questa visita viene eseguita a cura dell'ufficio tecnico con l'intervento dell'ufficiale Sanitario.

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 il diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Nessun edificio, a qualunque uso destinato, sia di nuova costruzione che modificato, può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che il sindaco accordi il permesso di abitabilità o di agibilità.

Tale atto amministrativo può essere rilasciato soltanto quando sia accertata l'osservanza di tutte le norme edilizie, con speciale riguardo a quelle contenute nel presente regolamento

nel regolamento di Igiene.

La concessione avviene solamente su conforme parere scritto dell'ufficiale Sanitario e dell'ufficio tecnico Comunale (artt. 220 e 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie del 27/7/1934 n° 1265), nonché in base alla licenza di uso della costruzione relativa alle opere o parte di queste in cemento armato (solette, travi, pilastri, balconi ecc.) rilasciata dal Prefetto della Provincia.

Inoltre tutte le costruzioni industriali, commerciali e di carattere speciale sono soggette, ai fini della sicurezza contro i pericoli di incendio, al collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco che il proprietario deve aver cura di richiedere in tempo affinché il sindaco possa concedere il permesso di abitabilità o di agibilità.

Art. 42

Mancata licenza di abitabilità.

L'eventuale rifiuto del sindaco di autorizzazione che una casa di nuova costruzione, od in parte rifatta o modificata, sia abitata, sarà a cura del medesimo notificato agli interessati.

E' in facoltà del sindaco di ordinare e far eseguire lo sgombero delle case che venissero abitate contro il disposto presente e di assoggettare a procedimenti, per violazione delle Leggi Sanitarie, chiunque dia facoltà di abitare locali costruiti o riparati prima che i medesimi siano autorizzati alla abitabilità.

Art. 43

Provvedimenti per opere arbitrarie.

Qualora siano iniziati lavori senza autorizzazione o, quando autorizzati, non siano condotti secondo le norme stabilite nell'autorizzazione stessa e secondo quelle contenute nel presente regolamento, il sindaco, previo accertamento delle contravvenzioni, ne ordina la sospensione immediata, con riserva di ordinare i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni e la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso non siano adottati e notificati i provvedimenti definitivi.

Qualora vengano proseguiti i lavori per i quali sia stata notificata l'ordinanza di sospensione il sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione, a spese del contravventore, delle opere eseguite, senza pregiudizio delle sanzioni penali di cui alla parte IV del presente regolamento.

PARTE SECONDA
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI

Art. 44

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree ai fini della edificazione ammessa dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti di seguito.

Art. 45

Definizioni degli indici e dei parametri.

- 1- Indice di fabbricabilità territoriale -
E' il rapporto (mc/mq) fra il volume costruibile, in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.
Si applica soltanto in sede di formazione di piani di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.
- 2-3-4-5- Attrezzature -
Le superfici per verde pubblico, parcheggi, aree per l'istruzione e servizi, devono essere riservate, in sede di formazione dei piani di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
- 6- Destinazioni d'uso -
Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifico.

Non possono essere consentite altre destinazioni.

7- Indice di fabbricabilità fondiaria -

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume realizzabile e l'area edificabile; si ritengono incluse in detta area le superfici verdi condominiali e quelle di rispetto stradale, eventualmente pertinenti ai lotti edificabili, mentre si ritengono escluse le sedi viarie da cedere al Comune.

8- Superficie del lotto -

Dove esiste questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

9- Indice di copertura -

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto.

Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggior estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

10- Altezze -

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano strettamente contenuti nei limiti indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna è la distanza misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, nè di due metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

11- Volume -

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato,

con esclusione dei volumi porticati e di quelli tecnici (scale, ecc.).

E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se chiuso.

12- Numero dei piani -

Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente articolo.

13-14 - Distacco tra gli edifici -

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

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

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

15-16- Distacco Dai confini -

E' la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

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

17- Accessori -

Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori non sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale, in rapporto al predetto volume, stabilito nella tabella dei tipi edilizi.

18- Lunghezza massima dei prospetti -

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta mistilinea.

19- Spazi interni agli edifici -

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile -

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

b) Patio -

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

c) Cortile -

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che lo circondano.

Chiostrina -

Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una norma minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

Indice di piantumazione -

Indica il numero di piante di alto fusto (n/ha) prescritto ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

Larghezza stradale -

La larghezza della strada si misura come media delle distanze minime comprese tra i due cigli che le competono, non tenendo conto della maggiore ampiezza eventualmente dovuta all'incrocio con vie trasversali.

Ciglio della strada -

Si definisce ciglio della strada (D.M. del 1° Aprile 8, art. 2) la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali delle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili).

CAPO II

COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 46

Destinazione delle superfici.

Ai fini di regolamentare e coordinare le possibilità di edificazione sul territorio comunale, al presente regolamento edilizio viene allegato un programma di fabbricazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

In esso sono individuate, in base alla legge del 6 agosto 1967 n° 765 ed al D.M. 2 aprile 1968:

- 1- le superfici destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi pubblici;
- 2- le superfici destinate agli insediamenti residenziali e produttivi, mediante zone omogenee;
- 3- le superfici vincolate ad usi di interesse pubblico.

Art. 47

Zone territoriali omogenee.

Si definiscono zone territoriali omogenee ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 e del D.M. 2 aprile 1968:

- A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.;
- C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
- D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento della proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
- F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 48

Porticati ad uso pubblico

La manutenzione e la riparazione della pavimentazione dei porticati di uso pubblico spettano al Comune, salvo gli obblighi contrattuali che pongano la spesa a carico dei proprietari.

L'autorità Comunale si riserva di stabilire le modalità costruttive per i solai e i soffitti, la illuminazione e la scelta dei materiali per la pavimentazione.

Il volume di tali porticati non sarà computato ai fini della densità edilizia.

Art. 49

Rettifica di allineamenti tortuosi.

In caso di costruzione e riattamento di edifici il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità massima di ml. 1,50 dalla linea della costruzione, o m. 3,00 dalla recinzione già esistente sulla linea stradale.

Art. 50

Altezza e distanza dei fabbricati.

Per le altezze dei fabbricati e le distanze degli stessi tra loro valgono le prescrizioni stabilite con le "norme di attuazione".

Art. 51

Cortili

I cortili aperti devono risultare di superficie maggiore od eguale ad 1/4 della superficie delle pareti che li circondano.

I cortili chiusi sono ammessi nelle sole zone A (centro storico), B1 e B2 (di complet.) e devono avere il lato minore uguale ad almeno 1/3 del lato di chiusura più lungo.

Nel computo delle superfici i muri perimetrali di proprietà di terzi, che non raggiungano l'altezza di m. 10,50, saranno considerati di tale altezza, salvo per i muri di cinta di altezza inferiore a m. 3,00 e non sopraelevabili per convenzione.

Per i fabbricati di altezza superiore a m. 10,50 sarà computata l'altezza effettiva.

Art. 52

Costruzioni accessorie.

Salvi i pareri della Sezione Urbanistica Compartmentale e della Soprintendenza ai Monumenti per la Calabria, l'amministrazione Comunale potrà autorizzare, in deroga alle norme sulle

distanze, richieste dal presente regolamento, la costruzione di modeste opere accessorie e complementari ai fabbricati esistenti, anche in vicinanza di edifici a vincolo e notificati, quando ciò sia imposto da precise esigenze igieniche e di decoro edile.

Art. 53:

Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

Nella dizione "nuove costruzioni" sono comprese le ricostruzioni ma non gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le modifiche.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero nelle aree esterne, ovvero in maniera promiscua, od anche in aree che non formino parte del lotto, purchè esse siano servite all'edificio con vincolo permanente di destinazione parcheggio, a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario, come dall'art. 8 della Legge Urbanistica del 6/8/1967 765 e da circolare del Ministero LL.PP. n° 3210 del 28/10/67.

Art. 54

Autorimesse private.

Salvi i pareri della Sezione Urbanistica Compartmentale e della Soprintendenza ai Monumenti per la Calabria, ove richieste, nelle aree libere circostanti i fabbricati, o nei cortili, ammessa la costruzione di autorimesse private, ad uso esclusivo del fabbricato cui sono annesse, ed il loro volume è escluso dal computo del volume consentito dalle norme di zona, quando essi rispondano requisiti:

A - copertura piana:

l'altezza di gronda, al filo superiore, non maggiore di m. 2,80 e deve essere almeno di m. 3,00 dai fabbricati circostanti, sempre che l'altezza di gronda non superi l'altezza del davanzale dei locali abitabili più bassi prospicienti l'autorimesse; ove la supera la distanza dovrà essere di m. 3,00 più il doppio dell'eccedenza di altezza oltre il davanzale; se il piano superiore di copertura dell'autorimesse supera il suo livello di gronda, si terrà conto di tale maggiore altezza.

L'autorimesse può essere eretta sul confine senza impedire l'edificazione di costruire a distanza di m. 6,00 dal confine stesso, salva l'osservanza delle distanze regolamentari dagli altri fabbricati, e potrà essere appoggiata a muro divisorio preesistente, di altezza non inferiore a quella dell'autorimesse.

Le autorimesse devono occupare più di 1/2 di ogni lato del perimetro del lotto e non devono avere sviluppo superiore a 1/5 dello

sviluppo del perimetro del lotto, escludendo il lato verso strada

tipo B

- siano interrate, seminterrate, col piano di copertura a verde, a quota inferiore a quella del piano di calpestio del locale abitabile più basso;
- occupino al massimo 1/5 dell'area libera relativa al fabbricato cui sono annesse, e non più di 1/4 comprendendo le rampe di accesso (tale norma vale tanto per le autorimesse del tipo A che per quelle del tipo B).

Per gli edifici preesistenti all'approvazione dello Strumento Urbanistico le autorimesse private potranno essere autorizzate dall'amministrazione Comunale qualora non superino una superficie pari alla metà di quella definita con le norme sopraspecificate.

Art. 55

Recinzioni.

Le recinzioni verso strade pubbliche o private dovranno avere una parte muraria di altezza non maggiore di ml. 1,00 e sovrastante cancellata trasparente di altezza massima di m. 2,00

E' concesso realizzare in muratura pilastri e simili, a costruire strutture di sostegno per cancellate metalliche e simili.

Lungo i confini di proprietà private possono anche essere in opera muraria fino all'altezza massima di m. 3,00.

Per gli stabilimenti industriali, depositi ecc., l'amministrazione Comunale potrà prescrivere recinzioni piene.

Per le opere di recinzione è necessario quanto previsto all'art.7 ed all'art. 11.

Art. 56

Prescrizioni edilizie particolari.

Possono essere autorizzate altezze maggiori, delle massime consentite dal presente regolamento qualora gli edifici siano di particolare importanza e di notevoli qualità architettoniche.

Tale autorizzazione sarà rilasciata a seguito di approvazione della Commissione Edilizia, dell'Ufficiale Sanitario, con il parere favorevole della Sezione Urbanistica Compartimentale e con l'approvazione Ministeriale, se prescritto, e con il parere della Soprintendenza ai Monumenti, qualora siano in prossimità di edifici soggetti a vincolo.

Per gli stabilimenti industriali potranno essere imposti distacchi maggiori di quelli indicati nelle norme di zona, tenendo conto della natura dell'industria.

Per le aree attigue agli edifici scolastici, per le distanze e le altezze si dovranno osservare le norme relative a detti edifici.

In ogni caso si dovranno rispettare gli altri limiti stabiliti dalle norme di zona.

PARTE TERZA
STANDARDS - NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO 1
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1n (1)

- Validità delle norme di attuazione

La disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme; per quanto non più specificamente è previsto da esse si applicano le vigenti norme urbanistiche.

Art. 2n

Interventi sugli edifici esistenti

Gli edifici esistenti che non rispondono a quanto previsto dal piano regolatore generale per la zona su cui essi sono ubicati, in assenza dei piani particolareggiati, potranno subire trasformazioni per essere adeguati alle presenti norme oppure solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, di adeguamento igienico e tecnologico.

Art. 3n

Superfici di piano ed indici urbanistici

1) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)

La superficie per opere di urbanizzazione primaria comprende le aree necessarie a realizzare (Legge 29/9/1964 n. 847, modificata ed integrata con legge 865 del 22/11/1971):

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica amministrazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

2) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria comprende le aree necessarie a realizzare (legge sopra citata) :

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

3) Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale comprende la superficie per l'urbanizzazione primaria e la superficie fondiaria.

Essa include le aree per le strade previste internamente al suo perimetro e classificate del tipo D, E, F. all'art. 27 delle presenti norme; esclude, invece, le strade classificate del tipo A, B e C all'art. 27 delle presenti norme.

La superficie territoriale non può essere inferiore alla superficie minima di intervento di cui al punto n. 5.

Su di essa si applica l'indice di fabbricabilità territoriale moltiplicandolo per l'estensione in mq. della superficie stessa: si ottiene così il numero di mc. edificabili e, quindi, il numero di abitanti che la superficie deve accogliere.

4) Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria è quella che si ha dalla superficie territoriale togliendo le aree per le opere di urbanizzazione primaria.

Essa può essere divisa in lotti.

Sulla superficie fondiaria si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria moltiplicandolo per l'estensione in mq. della superficie stessa: si ottiene così il numero di mc. edificabile su di essa e, nel caso di lotti, il numero di mc. edificabili sui lotti singoli.

5) Superficie minima di intervento (S_m)

La superficie minima di intervento è l'area minima richiesta per gli interventi sia preventivi che diretti; essa è variabile da zona a zona.

6) Indice di fabbricabilità territoriale (I_t)

L'indice di fabbricabilità territoriale è il numero che esprime la quantità di mc. edificabili per ogni mq. di superficie territoriale (mc/mq).

7) Indice di fabbricabilità fondiaria (I_f)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il numero che esprime la quantità di mc. edificabili per ogni mq. di superficie fondiaria (mc/mq).

8) Distacchi minimi (D_m)

I distacchi minimi sono le minime distanze che negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia occorre lasciare dagli altri fabbricati, dai confini di proprietà, dai cigli stradali e dai confini di zona.

Art. 4n

Applicazione degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria

- a) Gli indici di fabbricabilità territoriale I_t si applicano quando è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli arti-

coli 5 e 6 delle presenti norme e cioè nei piani particolareggiati di esecuzione e nei piani di lottizzazione.

- b) Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano per l'edificazione sui singoli lotti : si determinano i volumi costruibili su ciascuno di essi moltiplicando gli indici per i mq. dei lotti.

Per le zone sulle quali è ammesso l'intervento urbanistico diretto gli indici di fabbricabilità fondiaria sono indicati dalle presenti norme.

Per le zone sulle quali è richiesto l'intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione e piani particolareggiati di esecuzione gli indici di fabbricabilità fondiaria sono determinati dai piani stessi in modo tale che la cubatura risultante dalla somma delle cubature dei singoli lotti non superi quella che si ha moltiplicando la superficie della zona interessata dal piano per l'indice di fabbricabilità territoriale corrispondente.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5 n

Modalità di attuazione del piano

Il piano regolatore generale si attua mediante l'intervento urbanistico preventivo, cioè con piani particolareggiati di esecuzione e piani di lottizzazione, e mediante l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone : centro storico o zona A, zona residenziale di ristrutturazione e di risanamento e zona B 1 r, zona di espansione semintensiva e zone C s i, zone di espansione estensiva e zone C e, zone artigianali, zone industriali, verde privato.

Nella zona storica, nelle zone di risanamento, nelle zone artigianali e nelle zone industriali è previsto, per casi particolari, anche l'intervento edilizio diretto.

In tutte le altre zone il piano si attua con l'intervento edilizio diretto.

Art. 6n

Intervento urbanistico preventivo

L'intervento urbanistico preventivo è costituito dai piani particolareggiati di esecuzione e dai piani di lottizzazione approvati secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica.

I piani di lottizzazione ed i piani particolareggiati di esecuzione devono comprendere almeno la superficie minima di intervento fissata per le varie zone.

Dopo l'approvazione di questi piani o, comunque, dopo la loro entrata in vigore, possono essere presentati singoli progetti per ottenere la concessione edilizia.

Art. 7n -

Piani di lottizzazione

La lottizzazione di terreno a scopo edilizio, in base all'art. 28 della legge urbanistica, è autorizzata dal Comune.

Le domande di autorizzazione, i progetti di lottizzazione, le convenzioni per le lottizzazioni e gli obblighi dei proprietari sono regolamentati dagli articoli 22, 23, e 24 del R.E. comunale.

Art. 8n

Intervento edilizio diretto

nelle zone in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, co-

me è previsto dall'art. 5, l'edificazione dei singoli lotti è consentita a seguito del rilascio della concessione edilizia.

Art. 9 n

Utilizzazione delle superfici e composizione dell'area di intervento minimo

Una superficie territoriale o fondiaria la cui cubatura è già stata utilizzata secondo l'indice massimo di fabbricabilità corrispondente, non può essere adoperata una seconda volta, salvo il caso di ricostruzione, perchè ad ogni mq. di essa corrisponde il numero di mc. fissato dall'indice di fabbricabilità da utilizzare una sola volta, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà.

L'area minima di intervento, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà.

Art. 10 n

Destinazione d'uso

I progetti di intervento edilizio preventivo e quelli di intervento edilizio diretto devono precisare la destinazione d'uso dei suoli dei fabbricati; qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso deve avere l'autorizzazione comunale.

TITOLO III
ZONIZZAZIONE

Art. 11n

Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti zone omoge-

nee :

- a) zona storica o zona A;
- b) zone totalmente edificate o zone B 1;
- c) zone totalmente edificate da risanare o zone B 1 r;
- d) zone di completamento edilizio o zone B 2;
- e) zone di espansione edilizia semintensiva o zone C Si;
- f) zone di espansione edilizia estensiva o zone C Sc;
- g) zone a verde privato;
- h) zone per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggio;
- i) zone per attrezzature ed impianti di interesse generale o zone F.
Esse sono suddivise in :
 - zona ospedaliera;
 - zona fieristica;
 - zona mercati;
 - stazione autopulman;
 - zone per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - parchi pubblici urbani;
 - zona sportiva intercomunale;
- l) zone per attività artigianali e piccole industrie;
- m) zone industriali;
- n) zone di rispetto;
- o) zone agricole;
- p) zone di industrializzazione agricola.

Art. 12 n

Le zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alle residenze e quindi sono escluse tutte le attività non compatibili con i caratteri

di quiete od igiene ad esse proprie - industrie, laboratori per l'artigianato produttive e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, staffe, scuderie, porcilate, pollai e tutte quelle attività che l'Amministrazione Comunale riterrà, a suo giudizio, incompatibili con tali zone. Ad eccezione della zona A in tutte le zone residenziali sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purchè sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 3 volte la superficie dell'officina e purchè i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Nelle zone di completamento edilizie ed in quelle di espansione sono ammessi laboratori artigianali che non producano rumori od odori molesti.

Le aree minime da lasciare per parcheggi in tutte le zone residenziali sono :

- mq. 2,5 per persona insediata, nel caso di interventi urbanistici preventivi con piani particolareggiati di esecuzione o con piani di lottizzazione convenzionata;
- **mq. 1 per ogni 20 mc.** di costruzione nel caso di interventi edilizi singoli.

Nel caso di insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 41 sexies della legge urbanistica); tale quantità per le zone A e B è ridotta alla metà, purchè siano previste adeguate attrezzature integrative (Art. 5 del D.M. 2/4/68).

Le costruzioni sulle zone agricole ed industrializzazione agricola devono distare non meno di m. 200 dalle zone di espansione dei centri abitati.

Art. 13 n

Centro storico e zona omogenea A

Questa zona comprende la superficie interessata dal **primo impianto urbanistico di Mileto**, con agglomerati urbani che rivestono carattere storico-urbanistico ed ambientale, e le aree circostanti che fanno parte integrante del centro storico.

Nel centro storico sono vietate le costruzioni sulle aree inedificate fino alla entrata in vigore dei piani particolareggiati di esecuzione estesi ad almeno ogni isolato ed unità di azionamento.

Sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento e di restauro che non comportino aumento della volumetria, alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche della destinazione d'uso degli edifici.

Sono ammesse costruzioni di accessori per esigenze igieniche e funzionali; essi potranno avere una cubatura non maggiore di 1/10 di quella esistente, devono essere compresi nelle altezze preesistenti e non prospettare su spazi pubblici.

Qualora entro due anni dalla adozione del P.R.G. non siano stati redatti i piani particolareggiati e, comunque, non siano ancora in vigore, saranno ammesse costruzioni, a seguito di demolizioni, che rispettino le norme appresso indicate per la zona A.

I piani particolareggiati del centro storico devono avere lo scopo di:

- a) recuperare l'impianto urbanistico originario prevedendo anche la demolizione delle costruzioni sulle sue quattro piazze mineri;
- b) verificare le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizio e le destinazioni d'uso degli edifici;
- c) promuovere, attraverso progetti redatti in scala non inferiore ad 1/1000, le scelte di assetto planovolumetrico, funzionale e di

risanamento degli insediamenti finalizzati al loro uso sociale, anche mediante l'applicazione della legge statale del 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;

- d) definire particolari standards urbanistici ed edilizi;
- e) formulare le convenzioni-tipo con le quali realizzare con gli operatori i previsti investimenti di rinnovo;
- f) individuare :

1) le aree sulle quali, ad avvenuta approvazione del piano particolareggiato, gli interventi sono autorizzabili mediante licenza edilizia singola;

2) le aree dove gli interventi sono autorizzabili previo progetto planovolumetrico convenzionato sulla base del piano particolareggiato;

3) i beni immobili da destinare ad attrezzature pubbliche.

Inoltre essi devono subordinare gli interventi edilizi alle seguenti prescrizioni generali :

Le costruzioni private nell'ambito del centro storico non sono ammesse con il solo piano terra ma devono essere a due piani,

- Indice di fabbricazione : in caso di demolizione e ricostruzione il volume ricostruito non può superare quello preesistente, computato senza tener conto di eventuali sovrastrutture aggiunte, in epoca recente, alle antiche strutture.

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;

- altezza dei fabbricati : per le operazioni di risanamento conservativo non è consentite superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni e nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza media degli edifici circostanti;

- distanza dei fabbricati dai cigli stradali (definiti come all'art. 46, punto 22): si mantiene l'allineamento stradale preesistente, con la tolleranza di minime rettifiche;
- distanza dai confini: si mantengono le distanze preesistenti;
- distanze tra i fabbricati: le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

Sono ammessi: uffici, negozi, studi professionali e commerciali, residenze.

Sono escluse: tutte le attività non compatibili con i caratteri di quiete e di igiene ad esse proprie.

Sono tollerate: costruzioni accessorie non adibite ad abitazione.

Art. 14n

Zone totalmente edificate o zone B 1

a) sostituzione edilizia (ricostruzione previa demolizione).

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq. Per le densità superiori a 3 mc/mq sarà consentita la ricostruzione entro il limite del 70% della volumetria eccedente e comunque non oltre il limite di 5 mc/mq.
- altezza dei fabbricati: l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici circostanti. Le altezze degli edifici ricadenti nelle zone B 1 confinanti con il centro storico e, comunque, ricadenti nelle parti di

esse in rapporto visuale diretto col centro storico, sono soggette alle stesse norme che regolano le altezze nella zona A.

- distanza dei fabbricati dai cigli stradali (definiti come al D.M. 1/4/1968); si mantengono gli allineamenti stradali esistenti con la tolleranza di minime rettifiche; essi devono essere sempre assegnati dal Comune.

- distanza tra fabbricati : è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

- distanza dai confini : nel caso di edifici che non vengono ricostruiti in aderenza e nel rispetto della norma precedente relative alla distanza tra fabbricati, è ammessa la distanza minima dal confine di m. 4,00.

In ogni caso, però, la distanza dal confine non può essere inferiore a metà altezza dell'edificio di progetto.

b) nuove costruzioni

- indice di fabbricabilità fondiaria : 3 mc/mq.

- altezza dei fabbricati : si applicano le norme della precedente voce a).

- distanza dei fabbricati dai cigli stradali : si applicano le norme della precedente voce a).

- distanza dai fabbricati : si applicano le norme della precedente voce a).

- distanza dai confini : m. 5 e, comunque, non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato stesso.

- Sono ammesse le costruzioni in aderenza.

Ammissioni, esclusioni, tolleranze : valgono quelle previste per la zona A).

Art. 15 n

Zone totalmente edificate da risanare o zone B 1r.

Nelle zone di risanamento sono vietati gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica fino all'entrata in vigore dei piani particolareggiati di esecuzione.

Sono consentite, però, opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento e di adeguamento igienico e tecnologico.

Queste zone verranno risanate mediante il ridimensionamento viario ed edilizio da attuarsi coi piani particolareggiati di esecuzione che individueranno anche gli spazi da lasciare liberi per parcheggio, slarghi ecc. e per altre use pubblico.

I piani particolareggiati dovranno assoggettare le costruzioni ammesse a seguito di demolizione e le nuove costruzioni alle stesse norme già previste per le zone B 1.

Art. 16 n

Zone parzialmente edificate o di completamente edilizio o zone B 2

In queste zone non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo e, quindi, è ammesso l'intervento edilizio diretto col rilascio di singole concessioni edilizie.

Nelle zone B 2, ed in tutte le altre dove non è specificato in modo diverso per l'edilizia privata residenziale, sono ammesse le costruzioni in aderenza.

1 - Milato, Calabrò, Paravati

a) sostituzione edilizia (ricostruzione previa demolizione):

Si applicano tutte le norme previste all'art. 14, voce a).

b) nuove costruzioni i

- indice di fabbricabilità fondiaria : 2 mc/mq
- altezza dei fabbricati : l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche (ferma restando la densità fondiaria sopra stabilita) per i quali non è consentita, comunque, un'altezza superiore a m. 11,00.
- distanza dei fabbricati dai cigli stradali (definiti come al D.M. 1/4/68) : si mantengono gli allineamenti stradali esistenti con la tolleranza di minime rettifiche. Gli allineamenti stradali devono sempre essere indicati dal Comune, dove esistono, ed assegnati dallo stesso dove non esistono.
- distanza tra i fabbricati : è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- distanza dai confini : i ritiri nelle zone di confine con le altre proprietà dovranno essere almeno pari alla metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiori a m. 5,00.

Ammissioni, esclusioni, tolleranze : valgono quelle previste per la zona A.

2 - S. Giovanni e Compagni

- a) sostituzione edilizia : valgono le stesse norme previste per il Capoluogo.

b) nuove costruzioni :

- indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq.
- altezza dei fabbricati, distanza dei fabbricati dai cigli stradali, distanza tra fabbricati, distanza dai confini di proprietà, ammissioni, esclusioni e tolleranze : valgono le norme previste per il Capoluogo.

Art. 17 n

Zona di espansione edilizia semintensiva o zone **Csi**

In queste zone l'intervento edilizio è subordinato all'entrata in vigore dei piani particolareggiati di esecuzione o dei piani di lottizzazione.

La superficie minima di estensione dei piani di lottizzazione su tali zone è di 1,5 Ha.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

- Indice di fabbricabilità territoriale :

1 - Mileto, Calabrò, Paravati : 2,0 mc/mq.

2 - S. Giovanni e Comparni : 1,5 mc/mq

- Indice di fabbricabilità fondiaria : viene fissato dai piani particolareggiati o dai piani di lottizzazione secondo quanto specificato all'art. 4.

- altezza dei fabbricati : è consentita l'altezza massima di m. 14,50.

- distanza dei fabbricati dai cigli stradali (definiti come al D.M. 1/4/1968) :

ml. 5 per strade di larghezza inferiore a m. 7

ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15

ml. 12 per strade di larghezza superiore a ml. 15

Le distanze di cui sopra saranno sempre misurate in proiezione orizzontale.

Sono esclusi da questa normativa i tratti di strada per i quali appaia indicato diversamente sulle tavole grafiche costituenti lo strumento urbanistico, allegato al regolamento edilizio.

E' esclusa ancora da questa normativa la viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti, nonché le strade pedonali.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle suindicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, con previsioni planovolumetriche.

- distanze dai confini : nei casi di nuove costruzioni i ritiri nelle zone di confine con le altre proprietà dovranno essere almeno pari alla metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiori a m. 5,00.
- distanza tra i fabbricati : per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Ammissioni, esclusioni, tolleranze : valgono quelle previste per la zona A).

Art. 18n

Zone di espansione edilizia estensiva o zone C se

In queste zone l'intervento edilizio è subordinato all'entrata in vigore dei piani particolareggiati di esecuzione o dei piani di lottizzazione.

La superficie minima di estensione dei piani di lottizzazione su tali zone è di 1,50 Ha.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

- Indice di fabbricabilità territoriale :

1 - Mileto, Calabrò e Paravati : 1,5 mc/mq

2 - S. Giovanni e Comparni : 1 mc/mq

- Indice di fabbricabilità fondiaria : viene fissato dai piani particolareggiati o dai piani di lottizzazione secondo quanto specificato all'art. 4.

- altezza dei fabbricati : è consentita l'altezza massima di m. 10,50.

- distanze dei fabbricati dai cigli stradali : valgono le norme definite all'art. 17 per le zone C s i

- distanze dai confini : non inferiori a m. 5,00

- distanze tra i fabbricati : è prescritta fra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e, in ogni caso, mai inferiore a m. 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

Ammissioni, esclusioni, tolleranze : valgono quelle previste per le zone C s i.

Art. 19n

Zone a verde privato

Nelle zone a verde privato l'intervento edilizio è subordinato all'entrata in vigore dei piani particolareggiati di esecuzione o dei piani di lottizzazione .

La superficie minima di estensione dei piani di lottizzazione su tali zone è di 2,5 Ha.

L'estensione dei piani di lottizzazione non è soggetta ad alcuna limitazione per l'ultimo piano che esaurisce tutta la zona perimetra

ta dalle strade di P. R. G. o confinante con zone diverse; questa norma si applica in tutti i casi di intervento urbanistico preventivo.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

- Indice di fabbricabilità territoriale : 0,5 mc/mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria : viene fissato dai piani particolareggiati e dai piani di lottizzazione secondo quanto specificato all'art. 4.
- altezza dei piani : è consentita l'altezza massima di m. 7,50.
- distanza dei fabbricati dai cigli stradali : valgono le norme definite all'art. 17.
- distanza dai confini : non inferiori a m. 8,00.
- Distanza tra i fabbricati : è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto moltiplicata per 2.
- Non sono ammesse costruzioni in aderenza.
- Ammissioni, esclusioni, tolleranze : valgono quelle previste per la zona A.

Art. 20n

Zone per spazi pubblici o riservati alle attività collettive,
a verde pubblico e a parcheggi

In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto.
Sarebbe auspicabile, però, l'intervento urbanistico preventivo piani particolareggiati di esecuzione, da redigere subito e da tenere presenti anche se non ancora in vigore, che devono ripartire zone nelle aree per l'istruzione (dall'asilo nido fino alla scuola obbliga), per le attrezzature di interesse comune (religiose

turali ecc. . . .), per gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, per i parcheggi : il tutto in attuazione dell'art. 3 del D.M. 2/4/1968 e secondo i rapporti da caso indicati.

Gli interventi su queste zone sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

a) aree per spazi pubblici, per verde pubblico e per parcheggi :

non sono ammesse costruzioni di alcun genere; sono ammesse soltanto panchine, impianti di illuminazione, arredi semplici e costruzioni di tipo mobile (shieschi ecc.), purchè opportunamente distanziati.

b) aree per attività collettive :

1 - asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo :

- indice di fabbricabilità : 2 mc/mq
- altezza dei fabbricati : secondo le norme tecniche vigenti per il settore
- distanze dei fabbricati dai cigli stradali : valgono le norme definite all'art. 17
- distanze dai confini di proprietà : non inferiore a m. 6
- distanza tra fabbricati : è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto per 1,5 e, comunque, mai inferiore a m. 10,00.

2 - attrezzatura di interesse comune : religioso, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative ed altre :

- indice di fabbricabilità fondiaria : 3 mc/mq.

Per il resto si applicano tutte le altre norme previste al n. 1 del presente articolo.

Negli interventi sopra indicati al n. 1 e n. 2 dovranno essere riservate, ad uso pubblico, aree occorrenti per il parcheggio nella misura di 15 mq/100 mq della superficie totale.

Art. 21n

Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale
o zone F

In queste zone è ammesso l'intervento edilizio diretto ma è consigliabile l'intervento urbanistico preventivo così come è detto all'art. 20 per le altre zone di interesse pubblico.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

a) parehi pubblici urbani :

valgono le stesse norme previste all'art. 20, voce a) per gli altri spazi pubblici non attrezzati.

b) zona fieristica, zona mercati :

- indice di fabbricabilità fondiaria : 2 mc/mq
- ✓ - altezza massima dei fabbricati : secondo le norme tecniche vigenti per il settore
- ✓ - distanze dei fabbricati dai cigli stradali : valgono le norme definite all'art. 17
- ✓ - distanze dai confini di proprietà : non inferiore a m. 8,00
- ✓ - distanza tra i fabbricati : è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto moltiplicata per 2,00 e, comunque, mai inferiore a m. 16,00
- area per parcheggi : a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta ad 1 mq per ogni mc di costruzione così come disposto dall'art. 41 scies della legge urbanistica).

c) zona ospedaliera, zona per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obblico, zona sportiva intercomunale :

- ✓ - indice di fabbricabilità : 4 mc/mq

luta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di capannoni la distanza fra loro è eguale all'altezza di quello più alto e, comunque, mai inferiore a m. 8: ciò nel caso in cui tale distanza è occupata da strade interne

- aree per spazi pubblici o attività collettive, per verde pubblico o per parcheggi: 10% dell'intera superficie.

Sono consentite: attività artigianali ed industriali, purchè a carattere non nocivo.

Sono esclusi: tutti i generi di costruzioni residenziali.

Sono tollerati: alloggi per il personale di custodia ed uffici attinenti all'attività artigianale stessa.

Art. 23 n

Zone industriali

In queste zone il piano si attua allo stesso modo già visto all'art. 22 per le zone artigianali.

Gli interventi su queste zone sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 4 mc/mq.

Sono consentiti tutti i tipi di attività industriale.

Si applicano tutte le altre norme previste all'art. 22.

Art. 24 n

Zone di rispetto

- a) fasce di rispetto lungo le strade, fasce di separazione tra zone diverse ecc.: è vietata qualsiasi costruzione;
- b) zone di rispetto cimiteriale: per esse valgono le limitazioni pre-

- 23n -

viste dall'art. 338 del T. U. delle Leggi Sanitarie del 27/7/1934 n. 1265 modificate con Cass. 14/12/1956 n. 1428 e Legge 17/10/1957 n. 983;

c) zona archeologica : in questa zona qualunque intervento è subordinato al parere della Soprintendenza alle Antichità competente per territorio.

Art. 25n

Zone di industrializzazione agricola o zone D e

Troveranno ubicazione su queste zone le attrezzature atte all'allevamento intensivo e razionale degli animali, alla produzione intensiva agricola ed alla trasformazione od a quanto attiene ai prodotti che ne derivano.

Queste zone non richiedono l'intervento urbanistico preventivo; in fase successiva, se si riterrà necessario, potranno aversi piani urbanistici di dettaglio per selezionare ed ordinare i diversi tipi di produzione e di allevamento.

Gli interventi su queste zone sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

- Indice di fabbricabilità fondiaria : 1,5 mc/mq. Sono escluse dal computo dei volumi le strutture di carattere provvisorio (es. strutture di legno con coperture di plastica).

Per le residenze si ha un indice di fabbricabilità fondiaria aggiuntivo di 0,03 mc/mq.

- altezza delle costruzioni : è consentita l'altezza massima di m. 7,50 (silos, serbatoi ecc. non sono soggetti a limiti di altezza);

- distanze dei fabbricati dai cigli stradali : ml. 20,00 - ml. 30,00 - ml. 40,00 - ml. 50,00 - come definite all'art. 4 del D.M. 1/4/1968;

- area per parcheggi : secondo le norme tecniche vigenti per il settore.

Per il resto si applicano le norme previste nello stesso articolo alla voce b).

Art. 22n

Zone per attività artigianali e piccole industria

In queste zone il piano si attua per mezzo di una sistemazione urbanistica di dettaglio che procederà alla individuazione della rete cinematica ed alle aree da lasciare per spazi pubblici o per attività collettive, per verde pubblico, o per parcheggi (escluse le sedi viarie).

Le aree suddette devono essere assicurate nella misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. In attesa dei piani urbanistici di dettaglio, e per non fermare accettabili iniziative a carattere produttivo, sono ammessi interventi edilizi singoli previo parere favorevole del Consiglio Comunale alla iniziativa produttiva.

La superficie minima di intervento è di 2 Ha.

Gli interventi su queste zone sono soggetti alle seguenti prescrizioni :

- indice di fabbricabilità fondiaria : 3 mc/mq
- altezza dei fabbricati : è consentita l'altezza massima di m. 10,50 - (silos, serbatoi ecc. non sono soggetti a limiti di altezza)
- distanze dei fabbricati dai cigli stradali : valgono le norme definite all'art. 17
- distanze dei fabbricati dai confini : non inferiori a m. 8,00
- distanza tra fabbricati : è prescritta la distanza minima asso-

- 24n -

- distanze dei fabbricati dai confini : eguale all'altezza del fabbricato e, comunque, mai inferiore a m. 6,00;
- distanze tra fabbricati : le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori alle altezze dei fabbricati più alti moltiplicando per due ed, in ogni caso, mai inferiori a m. 8,00.

Art. 26 n

Zone agricole o zone E

- indice di fabbricabilità fondiaria : 0,03 mc/mq per le residenze e 0,07 mc/mq per gli accessori ai fondi; i due indici sono aggiuntivi;
- altezze dei fabbricati, distanze dei fabbricati dai cigli stradali, distanza dei fabbricati dai confini, distanze tra fabbricati : valgono le norme fissate all'art. 25.

Sono ammesse : costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle ecc...; sono ammesse anche laboratori ad uso agricolo, scuole agrarie ed industriali agricole.

Sono tollerate : costruzioni per residenze.

Art. 27 n

Zone destinate alla viabilità

Queste zone comprendono :

- a) le strade ed i nodi stradali,
- b) i parcheggi,
- c) le aree a protezione dei nastri stradali (D.M. 1/4/68 n. 1404).

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali nelle aree di espansione dei centri urbani ha valore di massima fino alla redazione

ne del progetto esecutivo che potrà variare nei limiti determinati da motivi tecnici di esecuzione.

Le strade ed i nodi stradali previsti dal P. R. G. sul territorio comunale, al di fuori delle zone di espansione dei centri abitati e non delimitanti zone omogenee, possono essere variate nelle parti di tracciato dove per esigenze tecniche, economiche od altro è più conveniente prevederle diversamente; ai fini del P. R. G. l'importante è tenere presenti le esigenze di traffico messe in evidenza dalla strada stessa e risolverle.

a) Le strade del territorio comunale di Mileto sono classificate come segue :

A) Strade principali, con funzione prevalente nazionale e regionale : l'autostrada del sole e la SS 18.

B) Strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale :

- la strada Mileto-Dinami;

- la strada Francica-S. Giovanni-Laureana;

- la strada prevista dal P. R. G. a raccordo della SS 18 con la stazione ferroviaria, con lo svincolo autostradale e collegantesi con S. Calogero;

- la strada, prevista dal P. R. G., che parte da Francica e si collega alla strada precedente. Esse sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole del P. R. G. od attraverso nuove immissioni di strade secondarie, purchè distanti non meno di m. 500 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P. R. G.

C) Strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale :
la strada Paravati-Comparni e la strada Comparni-S. Giovanni.

- D) Strade locali con funzione prevalentemente urbana od agricola; sono accessibili anche dai letti in qualunque punto mediante. Le strade locali urbane, non a fondo cieco, devono avere una larghezza non inferiore a m. 10,00.
- E) Strade interne, con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli: per le nuove zone di espansione sono quelle previste dai piani particolareggiati o dai piani di lottizzazione all'interno delle zone stesse. La sezione minima, per le strade residenziali, non potrà essere inferiore a m. 6 comprese cunetta e marciapiede.
- F) Strade ciclabili e pedonali: le strade ciclabili devono avere la sezione multipla di m. 1,25 con un minimo di m. 2,50; le strade pedonali devono avere la sezione minima di m. 1,50 compresi i marciapiedi.
- b) I parcheggi devono avere le seguenti superfici minime: mq. 2,50 per abitante insediato nel caso di interventi urbanistici preventivi con piani particolareggiati di esecuzione o con piani di lottizzazione; mq. 1,00 per ogni 20 mc di costruzione nel caso di interventi edilizi singoli.
- c) Le aree a protezione dei nastri stradali, sia quelle previste dal P.R.G. sia quelle conseguenti alle distanze imposte dal D.M. 1/4/68, sono inedificabili. Sono consentite stazioni di rifornimento per autoveicoli collocate ad una distanza reciproca sulla stessa strada non inferiore a m. 500.

- 27n -

Art. 28 n.

Zone ferroviarie

Sulle zone ferroviarie sono consentiti tutti gli impianti e le costruzioni ferroviarie secondo le norme tecniche del settore.

Tutti gli interventi sulle zone omogenee confinanti con esse devono essere attuati ad una distanza non inferiore a m. 5 dal limite della fascia di rispetto con l'obbligo di interporre una fascia di alberature e siepi di m. 3,00 a protezione visiva e dai rumori.

Art. 29 n

Zone di protezione dei corsi d'acqua

Tutti gli interventi lungo fiumi, torrenti e fiumare devono essere attuati ad una distanza non inferiore a m. 15 dai lati degli stessi.

Nelle fasce di protezione possono essere realizzate opere di sistemazione idrogeologica ed attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corpo d'acqua.

Art. 30 n

Alberature esistenti

In tutto il territorio comunale è fatto divieto di abbattere alberi di medio ed alto fusto senza previa autorizzazione comunale, ed è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione anche quando le aree sono utilizzate a scopo edificatorio.

L'autorizzazione comunale viene concessa, caso per caso, per dimostrata ed assoluta necessità, col vincolo di messa a dimora nella restante area di altrettanti alberi della stessa essenza e grandezza o di altre essenze similari.

Le limitazioni suddette non si applicano quando l'abbattimento sia conseguente alla normale attività agricola, in precedenza segnalata al Comune, in zone non destinate alla edificazione.

L'autorizzazione comunale non può essere concessa nel caso di alberature in zone scoscese o con forte pendenza, sulle quali le alberature hanno la funzione di trattenimento del terreno, a meno che le alberature stesse non costituiscano pericolo alla pubblica incolumità.

PARTE QUARTA

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI

Art. 57

Decoro degli edifici

Le parti degli edifici prospettanti spazi pubblici devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio sia per quanto riguarda armonia delle linee, sia per i materiali da impiegarsi, sia per le tinte.

Non si possono eseguire sulle facciate e muri prospettanti spazi pubblici, di edifici nuovi o esistenti, dipinti figurativi ed ornamenti, nè procedere al restauro, senza aver ottenuto l'approvazione dei relativi progetti da parte dell'autorità Comunale.

Art. 58

Intonacature, coloriture, rivestimenti degli edifici.

Tutti i muri degli edifici, sia nuovi che esistenti, se non sono previsti in pietra naturale o rivestiti con materiale da rivestimento, dovranno essere almeno intonacati e tinteggiati.

Le facciate dovranno presentare un aspetto decoroso e dovranno essere mantenute in decorose condizioni da parte dei proprietari.

Il sindaco potrà ordinare le opere di manutenzione ritenute necessarie ai fini del decoro e dell'igiene, da eseguirsi entro un congruo termine.

Art. 59

Sporgenze su spazi pubblici.

Nei prospetti di edifici fronteggianti spazi pubblici non sono ammessi elementi sporgenti più di cm. 5 dal filo strada, fino

all'altezza di m. 2,50 dal piano del marciapiede.

I balconi aperti e chiusi e le pensiline prospicienti spazi pubblici devono avere il piano della soglia ad un'altezza, allo intradosso, di m. 4,00 dal piano marciapiede ed una sporgenza massima di m. 1,20 sugli spazi pubblici.

Le pensiline ed i balconi chiusi (bovindi) sono permessi compatibilmente con le esigenze estetiche, igieniche e di viabilità, osservando per questi le stesse altezze e sporti di quelli scoperti.

I bovindi devono avere uno sviluppo non maggiore ai $2/5$ dello sviluppo lineare della facciata.

I bovindi sono vietati sulle strade di larghezza uguale o inferiore a m. 8,00.

E' vietato il collocamento di tende sporgenti su suolo pubblico senza apposita concessione dell'autorità Comunale.

Art. 60

→ Serramenti esterni

I serramenti, porte e finestre, dovranno aprirsi verso l'interno e non presentare, anche aperti, sporgenze verso gli spazi pubblici che oltrepassino i cm. 5 dalla linea del muro, salvo i motivi per pubblica sicurezza.

Sono altresì vietate persiane, gelosie, che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore ai m. 3,50 dal piano del marciapiede stradale o m. 4,20 qualora manchi il marciapiede.

Art. 61

Aree private: recinzioni e manutenzione, scolo delle acque.

Le aree residenziali, i giardini e le zone private interposte tra gli edifici e visibili dagli spazi pubblici, devono essere recintate con tipo da approvarsi dall'amministrazione Comunale.

Devono altresì essere mantenute decorosamente e permettere il rapido deflusso della acque, con divieto di deposito di materiale.

I canali per lo scolo delle acque devono essere disposti in modo che queste non siano dirette contro i muri o si riversino sul suolo pubblico.

Art. 62

Marciapiedi.

I proprietari di edifici prospicienti spazi pubblici hanno l'obbligo di mantenere, a loro spese, i marciapiedi su aree di

oro proprietà soggette a pubblico passaggio, e hanno altresì l'obbligo di concorrere a metà della spesa necessaria alla costruzione dei marciapiedi che il Comune deliberasse di costruire.

Si comprenderà nella spesa anche la riforma del selciato per una zona larga 50 cm., adiacente al marciapiede.

Tale concorso è obbligatorio anche per le case fronteggiate e per i portici.

Art. 63

Gronde e convogliamento delle acque pluviali.

I prospetti degli edifici, se non sono rivestiti di materiali resistenti all'acqua, dovranno essere protetti da canali di gronda di adeguata sporgenza sia verso gli spazi pubblici che privati e cortili.

Le gronde in struttura muraria devono avere il frontalino in pietra naturale o artificiale di provata solidità, o in terracotta, ed essere munite di canale in materiale impermeabile per lo scarico delle acque pluviali e proporzionato alla pendenza e superficie da servire.

Le acque dei canali di gronda devono essere portate fino agli appositi sotterranei per mezzo di tubi verticali che non devono sporgere dal muro prospiciente, spazi pubblici almeno fino all'altezza di m. 3,60 dal piano stradale.

I tubi non devono essere a contatto con le pareti della rispettiva incassatura.

Nelle acque e nei tubi di sfogo è vietato immettere acque luride di lavatura domestica proveniente dai bagni e dalle cucine.

Nel caso di rottura verso strada di un tubo di raccolta delle acque pluviali il proprietario dovrà, entro 24 ore, apporvi provvisorio riparo.

La riparazione definitiva arriverà con la massima sollecitudine.

Art. 64

Canne da fumo - comignoli.

cc art. 580. 290/

E' vietato far esalare fumo inferiormente al tetto e costruire canne fumarie esterne ai muri prospettanti spazi pubblici, salvo che non abbiano valore decorativo a parere della Commissione edilizia.

I comignoli devono sporgere non meno di m. 1,00 dal tetto e ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal canale di gronda frontale.

Art. 65

Iscrizioni - insegne.

E' obbligo presentare all'autorità Comunale, il disegno e il testo, con relativa domanda, per la collocazione di iscrizioni, insegne e cartelli di qualunque tipo sulle facciate degli edifici prospettanti spazi pubblici.

Nei disegni dovrà essere fedelmente indicato il colore dell'insegna e tutti quegli elementi che possano essere necessari per illustrare la richiesta, nonché la indicazione delle insegne e iscrizioni attigue esistenti.

Le scritte dovranno essere fedelmente indicate sui disegni. E' vietato coprire decorazioni architettoniche.

Art. 66

Numeri civici - tabelle stradali - servitù pubbliche e speciali.

* Agli edifici è imposta la servitù di apporre numero civico, targhe e tabelle di viabilità e quanto altro occorra per uso di pubblica utilità.

L'apposizione di quanto sopra è fatta dal Comune a proprie spese.

I proprietari sono tenuti al ripristino delle targhe e tabelle quando siano distrutte o danneggiate per fatto ad essi imputabile.

Il Comune si riserva la facoltà di usare, senza corrispettivo, gli assiti che recingono il cantiere per il servizio di pubbliche affissioni.

Art. 67

Opere di edifici aventi carattere artistico e storico.

Per i fabbricati aventi carattere artistico e storico (e quelli per i quali sia intervenuta notificazione di cui all'art. 5 della legge 20/6/1909 n° 364 o degli artt. 2/3/5/ della legge 1/6/1939 n° 1089) l'esecuzione dei lavori che comportino varianti, sia all'interno che all'esterno, o aggiunte di altri elementi, è subordinata alla osservanza delle disposizioni di cui all'art. 14 della legge 29/6/1939 n. 1497 e relativo regolamento del 3/6/1940 n° 1357.

L'autorizzazione per l'esecuzione delle opere suddette è subordinata all'approvazione da parte della Soprintendenza ai Monumenti per la Calabria.

Art. 68

Rinvenimento di elementi di carattere archeologico.

Il proprietario dell'immobile in cui vengono eseguiti i lavori, il costruttore ed il direttore dei lavori, devono, in caso di rinvenimento di opere ed oggetti di pregio archeologico, storico ed artistico, farne immediata denuncia alle autorità competenti ed al sindaco, a norma del regolamento R. Decr. 30/1/1939 n° 363 ed art. 48 della legge 1/6/1939 n° 1081.

CAPO II

NORME IGIENICHE

Art. 69

Spazi interni agli edifici.

• Negli spazi interni definiti dall'art. 45 come "ampio cortile e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

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

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volumi prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o translucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 45 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali od orizzontali e locali igienici, nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze nè rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

Art. 70

Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esterni tra fabbricati possono essere usati 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. 71

Convogliamento delle acque luride.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta della licenza di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, devono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale Sanitario.

Non sono ammessi i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

→ Art. 72

Scale.

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

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

Art. 73

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 agibilità di cui all'art. 41 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, op-

ure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che
on funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono altresì ottemperare al-
e leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli sin-
oli, nonchè gli scaldabagno a gas e le stufe, focolai e camini,
evono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate
il disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve
verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota
guale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere contenute in pareti inter-
ni confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigiani od industriali devono esse-
re muniti di apparecchi depuratori dei fumi, riconosciuti dall'uf-
ficiale Sanitario idonei ad evitare l'inquinamento atmosferico,
nonchè dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Art. 74

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al
disotto 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 od autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di ri-
scaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispet-
tate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non av-
viene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà es-
sere 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 assicu-
rare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 75

Piani seminterrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente
al disotto delle aree circostanti il fabbricato, possono essere
adibiti ad abitazione, uffici, ecc. soltanto se in nessun punto
il pavimetro di ogni locale è a quota inferiore a un metro ri-
spetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'al-
tezza utile netta interna è almeno di m. 3,00, salvo le maggio-
ri altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

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

Art. 76

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni ed uffici e se pri-
di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati al-
no di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato
sistemazione realizzata ed avere il pavimento realizzato con
ateriali riconosciuti idonei dall'ufficiale Sanitario; la lo-
tezza interna utile non deve essere inferiore a m. 3,00.
I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi,
oghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile
tta non inferiore a m. 3,50, salvo diverse prescrizioni di
orme specifiche.

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

Art. 77

Piani sottotetto.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uf-
ci se l'altezza media utile è di m. 2,80 e l'altezza minima
n inferiore a m. 2,30, e se l'isolamento delle coperture è rea-
zzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da as-
curare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.
La dichiarazione di abitabilità o di agibilità è perciò con-
zionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale
anitario.

Art. 78

Norme comuni a tutti i piani abitabili.

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre non
ve essere inferiore ad $\frac{1}{8}$ della superficie del pavimento con
n minimo di mq. 0,80.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere
ribile.

Per i piani abitabili per i quali non è stato prescritto nei
ecedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispet-
o di tale rapporto si riferisce ad altezze uguali o superiori
m. 3,00; l'aumento di tale rapporto ad $\frac{1}{6}$ consente di ridur-
e l'altezza interna da m. 3,00 a m. 2,70.

Questa sarà l'altezza minima per i piani abitabili.

Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è
obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore
a m. 3,00 e di superficie inferiore a mq. 7,20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 8,00.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva,

su conforme parere dell'ufficiale Sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle camere da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

Art. 79

Fabbricati in zona rurale.

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

Le stalle rurali per bovini ed equini, adibite a più di due capi adulti, debbono essere dotate di una concimaia, atta ad evitare disperdimenti di liquidi, avente platea impermeabile (secondo le prescrizioni del T.U. delle Leggi Sanitarie del 27/7/34 n° 1265, art. 233 e sgg. e art. 388).

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 dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili sono 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. 80

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dalla approvazione del presente REGOLAMENTO, devono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili.

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

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

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 81

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, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

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

Art. 82

Depositi su aree scoperte.

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione dell'autorità Comunale. 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. 83

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

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

Art. 84

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.

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

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

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

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 85

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

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

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

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e la occupazione permanente di spazio pubblico, con sporgenze e balconi, secondo le norme del presente regolamento.

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

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

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

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

Art. 86

Scarichi - 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. 7/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.

CAPO VI

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 87

Sanzioni.

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica (in part. art. 13 della legge 6/8/1967 n° 765, art. 14 della legge urbanistica 17/8/1942 n° 1150, legge n° 10 del 28/7/1977).

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo e 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, nonchè 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 sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali.

Sono fatte salve, in ogni caso, le facoltà concesse al sindaco dall'art. 55 del T.U. della legge Comunale e Provinciale 3/3/1934, n° 383..

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento non limita in alcun modo la responsabilità dei proprie-

ari, progettisti, direttori dei lavori, costruttori ed esecutori, nei limiti delle rispettive competenze, per atti od omissioni puniti dalle vigenti leggi e regolamenti.

Art. 88

Opere autorizzate in precedenza al presente regolamento

Le costruzioni e trasformazioni di fabbricati, precedentemente autorizzate ma non ancora iniziate alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono soggette alle disposizioni del regolamento stesso, salvo giustificata deroga da parte dell'Amministrazione.

Art. 89

Opere preesistenti non conformi e loro adeguamento al presente regolamento.

Dopo l'entrata in vigore del presente regolamento, e nei cinque anni successivi, il sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, dopo aver sentito la Commissione edilizia, e se del caso l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare che le opere in appresso indicate vengano uniformate al regolamento medesimo

- le case prospicienti piazze, corsi, vie ed altre aree destinate ad uso pubblico o da questi visibili, il cui tetto sporga con semplice rustica gronda, dovranno essere muniti di cornicioni regolamentari;
- gli alloggi privi di latrine dovranno essere dotati del numero e del tipo regolamentari;
- le case dovranno essere intonacate e tinteggiate o comunque rese conformi alle prescrizioni in materia;
- le imposte delle porte delle botteghe e le chiusure delle finestre ad una altezza minore di quella prescritta, nonché le inferriate ed infissi di qualunque genere sporgenti su suolo pubblico, dovranno essere ridotti in conformità di quanto prescritto dal presente regolamento;
- i cortili e spazi attigui ai fabbricati esistenti dovranno essere sistemati e recinti nel modo prescritto;
- nel centro abitato i balconi in legno verso piazze, corsi, vie ed altri spazi pubblici dovranno essere sostituiti con altri in pietra artificiale, con ringhiere di ferro e balaustre di pietra naturale od altro materiale adatto;
- i tubi di discesa delle acque pluviali dovranno essere ridotti in forma regolamentare;
- tutte le strade private, convenzionate tra privati, i diritti di passo per accesso ad edifici e simili, dovranno essere denun-

torità Comunale e regolarizzati ai sensi del presente regolamento e munirsi delle prescrizioni del presente regolamento e munirsi delle

di tende, pensiline, tettoie semi permanenti, fanali ecc., dovranno ridurre le loro opere in conformità delle prescrizioni del presente regolamento e munirsi delle

Art. 90

Per le costruzioni realizzate sul territorio comunale fino alla data di approvazione del P.R.G. e che risultino prive di concessione o difformi da essa:

- non si potranno rilasciare concessioni in sanatoria se le costruzioni hanno una destinazione di uso diversa da quella prevista dal P.R.G.;
 - si potranno rilasciare concessioni in sanatoria se le difformità riguardano il volume, l'altezza, la distanza dalle strade pubbliche e la distanza tra fabbricati se questa non è inferiore a quella prevista dalle norme relative alle costruzioni in zone sismiche. Le sanzioni da applicare saranno quelle minime previste dalle leggi vigenti in corrispondenza dei vari periodi in cui sono state realizzate le costruzioni difformi.
- Qualora venga emanata una nuova legge statale o regionale relativa alla sanatoria di costruzioni senza concessione o difformi da essa tale articolo si adegua automaticamente senza bisogno di ulteriori deliberazioni.

Art. 91

Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento entrerà in vigore a partire dal primo giorno del mese successivo a quello in cui sarà pubblicato all'Albo Pretorico del Comune, dopo aver riportato l'approvazione di cui all'art. 36 della legge urbanistica 17/8/1942 n° 1150.

Da tale data restano abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali, contrarie a quelle contenute nel presente regolamento o con esso incompatibili.

Norme Transitorie Finali

Il presente Regolamento si intenderà automaticamente adeguato a tutte le norme Statali e Regionali che verranno emanate successivamente alla sua approvazione senza bisogno di ulteriori deliberazioni.