



COMUNE DI SARNO

Provincia di Salerno

AREA TECNICA-

REGOLAMENTO

EDILIZIO

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Sarno è il Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio.

I principali documenti di approvazione, riflettenti esclusivamente le richieste di cui sono portatori i destinatari della presente, risultano essere stati i seguenti:

- 1) la Giunta Regionale della Campania, con Deliberazione n°2799 del 12/06/73, ha ritenuto meritevole di approvazione, ai sensi dell'art. 36 della L. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, il "Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione (P.d.F.) del Comune di Sarno", con prescrizioni e raccomandazioni descritte nel parere n°608 del 27/04/1973 della sezione Urbanistica Regionale;
- 2) con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n°1248 del 23/10/1973 veniva approvato il Regolamento Edilizio con annesso P.d.F., subordinandone l'efficacia alla preventiva accettazione delle modifiche e prescrizioni di cui sopra, da parte del Comune di Sarno, mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale;
- 3) con Deliberazione del Consiglio Comunale di Sarno n°184 del 25/03/1974, si prendeva atto dell'approvazione del Regolamento Edilizio con annesso P.d.F., accettando le modifiche e le prescrizioni contenute nel parere n°608 del 27/04/1973 della sezione Urbanistica Regionale;
- 4) con Deliberazione del Consiglio Comunale di Sarno n°12 del 14/02/1976, venivano adottate alcune varianti al Regolamento Edilizio con annesso P.d.F., ed in particolare la variazione da zona B3 a zona D di un'area, evidenziata con tratto verde nella planimetria allegata, nella quale ricadeva l'attuale capannone di proprietà Damiano Mancuso (Da.Ma);
- 5) la Giunta Regionale della Campania, con Deliberazione n°10788 del 03/12/1976, approvava le varianti di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n°12 del 14/02/1976, apportando modifiche espresse nei pareri n°1099 e n°1099/bis del 25/05/1976 del Servizio Urbanistica e P.T. regionali;
- 6) con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n°1346 del 26/03/1977 venivano approvate le varianti al Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, adottate dal Consiglio Comunale di Sarno con Deliberazione n°12 del 14/02/1976, richiamando, all'art.2, la TAV. n°3 del P.d.F. (planimetria in scala 1:5.000) allegata alla Delibera di Giunta Regionale n°10788 del 03/12/1976, in cui viene indicata in verde la zona oggetto di variante;
- 7) con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n°4631 del 14/12/1977 veniva approvato il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, costituito dai seguenti elaborati: Relazione; Progetto 1:10.000; Progetto 1:5.000; Regolamento Edilizio.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio.

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

Art. 2

Richiami a disposizioni generali di legge.

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

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3

Attribuzioni della Commissione edilizia.

La commissione edilizia da' parere al sindaco:

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

Art. 4

Composizione della commissione

1. La commissione edilizia e' composta ;

Membri permanenti di diritto;

- (1) dal sindaco o da un assessore suo delegato che la presiede;
- (2) dall'assessore comunale ai lavori pubblici;

- (3) dall'ufficiale sanitario;
- (4) dal comandante del Corpo Provinciale dei VV. FF. o da un suo delegato

Membri elettivi;

- (5) da un ingegnere o architetto iscritti agli albi professionali oppure dipendenti in servizio od a riposo dalle pubbliche amministrazioni;
- (6) da due geometri o periti iscritti all'albo professionale provinciale, oppure dipendenti in servizio ed a riposo dalle pubbliche amministrazioni;
- (7) da un imprenditore edile o comunque da una persona esperta in materia edilizia;
- (8) da un avvocato iscritto all'albo professionale;
- (9) da un rappresentante dei Sindacati dei lavoratori;

2. La commissione può inoltre essere integrata da altri membri esperti qualora gli affari sottoposti al suo esame necessitano del parere del tecnico in materia.

3. Partecipa alle adunanze il tecnico Comunale, senza diritto al voto.

4. Funziona da Segretario della Commissione un funzionario della segreteria comunale senza diritto a voto.

5. I membri elettivi sono eletti dal Consiglio Comunale previa segnalazione di altrettante terne di nominativi da parte dei colleghi professionali per tecnici e l'avvocato e da parte dell'Associazione di categoria per i rappresentanti degli imprenditori edili e dai rappresentanti dei Coltivatori. Gli altri eventuali esperti non hanno diritto al voto.

6. I membri elettivi durano in carica due anni e sono rieleggibili. Qualora uno dei membri cessasse dall'Ufficio prima della scadenza del biennio, il Consiglio Comunale provvederà a nominare il sostituto che però resterà in carica fino al compimento del biennio.

7. Saranno dichiarati decaduti e sostituiti dallo stesso Consiglio Comunale se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Art. 5

Funzione della Composizione della commissione

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

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

Il Presidente designa tra i Commissari i relatori dei singoli progetti.

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

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

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

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

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

I processi verbali delle adunanze devono essere descritti in seguito in appositi registri e devono contenere la motivazione, i voti riportati, favorevoli e contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, dal parere dato.

CAPO III

LICENZA DI COSTRUZIONE

Art. 6

Opere soggette a licenza di costruzione.

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

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

Art. 7

Lavori eseguibili senza licenza.

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

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

Non è, inoltre, richiesta la licenza edilizia per:

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

Art. 8

Lavori eseguibili d'urgenza.

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di licenza di cui al precedente art. 6.

Art. 9

Domande di licenza.

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

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti (1);
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della licenza. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge (3) per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.

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

Art. 10

Documentazione a corredo delle domande. Progetto e allegati.

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

- a) coreografia in scala non inferiore a 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1 : 1000, estesa per un raggio di almeno m 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad esse, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato do diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1 : 500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di drenaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree di parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;

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

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

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

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

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21x21,7.

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

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

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

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

Art. 11

Istruttoria preliminare dei progetti.

Durante l'iter dell'esame delle domande di licenza edilizia potranno essere richiesti per iscritto una tantum eventuali elaborati o documenti integrativi.

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

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

Art. 12

Licenza di costruzione.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge (5) e motivando l'eventuale diniego. Per

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

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

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

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

Art. 13

Titolarità e variazioni della licenza di costruzione.

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

La licenza di costruzione è nominativa.

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

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

Art. 14

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

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

La licenza di costruzione decade:

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

La licenza di costruzione è revocabile quando risulti ottenuta in base a disegni di progetti alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione.

Art. 15

Deroghe.

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, può concedere licenza di costruzione in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

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

CAPO IV

AUTORIZZAZIONI

Art. 16

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. 17

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 od architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria della stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1 : 1000 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, 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 l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno di 1 : 1000 indicante:
 - la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio di cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - la delimitazione delle aree destinate ai servizi es al verde pubblico;
 - la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le altezze e l'indicazione delle loro destinazione;
- e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1 : 500;
- f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1 : 500;
- g) una 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 planimetria generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:

- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
- i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
- le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di riferimento esterno e alle coperture;
- le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

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

Sul progetto di lottizzazione deve essere sentita la Commissione edilizia. La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio comunale nei modi e forme di legge.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, dopo ottenuto il nulla-osta del Provveditore Regionale alle Opere Pubbliche e dopo la registrazione, a cura del proprietario, della convenzione.

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

CAPO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 18

Inizio dei lavori.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico 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. 19

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.

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

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti

necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

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

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

Art. 20

Ultimazione dei lavori – Dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

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

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data di domanda e ne darà comunicazione scritta al titolare della licenza edilizia, al direttore, all'assuntore dei lavori.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie (8) e nella licenza di costruzione, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

Art. 21

Responsabilità.

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

TITOLO II°

DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 22

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

Art. 23

Destinazione d'uso.

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

Art. 24

Indici e parametri urbanistici.

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

- a) indice di fabbricabilità territoriale:
è il rapporto (mc./mq.) tra il volume realizzabile in una "zona" dello strumento urbanistico vigente e la superficie territoriale che è la superficie della "zona" al netto delle strade pubbliche esistenti;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria:
è il rapporto (mc./mq.) tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria che è l'area da edificare al netto delle strade private, pubbliche o di uso pubblico esistenti o di progetto;
- c) superficie minima di intervento:
è la superficie minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi preventivi o diretti.
- d) superficie minima del lotto:
ove stabilito è la superficie richiesta per la edificazione;
- e) indice di copertura:
è il rapporto tra superficie copribile, misurata come proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione esclusi balconi e pensiline e la superficie fondiaria;
- f) volume:
è quello del manufatto o dei manufatti edilizi emergenti dal terreno sistemato secondo il progetto, con esclusione dei volumi porticati se di uso collettivo e di quelli tecnici emergenti dalla copertura e compreso però eventuali corpi accessori;

Porticati: D. C.C. n° 35 del 14/07/2005;

Così come precisato nella D.C.C. n° 16 del 23/02/2006:

E' possibile realizzare porticati non solo al piano terra ma anche ai piani sovrastanti a condizione che siano antistanti a volumetrie computabili ai fini urbanistici secondo il vigente Regolamento Edilizio, per cui si esclude la possibilità di realizzare tali porticati sui lastrici solari laddove sono presenti solo il torrino scala o altri volumi tecnici regolarmente autorizzati.

Si precisa altresì che la dove la delibera di Consiglio indica nella superficie massima realizzabile il 30% della superficie coperta fino a mq 100 ed il 25% della superficie coperta che supera i mq 100 è da intendersi quanto segue: 30% fino a mq 100 e 25% per la superficie eccedente i mq 100. In caso di condominio ciascun proprietario, può realizzare un porticato secondo i limiti suindicati utilizzando la parte di superficie coperta dell' intero fabbricato che gli compete in base ai propri millesimi o alla quota parte di superficie di sua proprietà.

Possono essere scorporati dalla volumetria:

1. i porticati ad uso privato che abbiano una superficie coperta pari a:

Per fabbricati con superficie coperta non superiore a mq 100: 30% di tale superficie

Per fabbricati con superficie coperta superiore a mq 100: 25% di tale superficie

È possibile realizzare porticati non solo al piano terra ma anche ai piani sovrastanti a condizione che siano antistanti a volumetrie abitabili, per cui si esclude la possibilità di realizzare tali porticati sui lastrici solari laddove sono presenti solo il torrino scala o altri volumi tecnici regolarmente autorizzati.

Si precisa altresì che laddove la delibera di consiglio indica nella superficie massima realizzabile il 30% della superficie coperta fino a mq 100 ed il 25% della superficie coperta che supera i mq 100 è da intendersi quanto segue: 30% fino a mq 100 e 25% per la superficie eccedente i mq 100.

In caso di condominio ciascun proprietario, può realizzare un porticato secondo i limiti suindicati utilizzando la parte di superficie coperta dell'intero fabbricato che gli compete in base ai propri millesimi o alla quota parte di superficie di sua proprietà.

2. le scale esterne ai fabbricati di pertinenza dell'abitazione, realizzate con setti centrali in c.c.a. completamente aperte con parapetti costituiti esclusivamente da ringhiere in ferro, con copertura a sbalzo e con superficie coperta non superiore a mq 20,00;

g) numero di piani:

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

h) altezza:

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

a) sulla mezzeria della fronte nel caso di fabbricato su via in pendenza;

b) con riferimento alla strada di quota inferiore quando il fabbricato è su strada a diverso livello;

c) sulla mezzeria della fronte a valle e più alta nel caso di fabbricato a valle di strada e/o su terreno in pendenza;

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

è la distanza minima tra i corpi di massima sporgenza ad esclusione di balconi e pensilina;

j) distacco dai confini:

è la distanza minima fra la proiezione del fabbricato, misurato nei punti di massima sporgenza, **ad esclusione di balconi aperti e pensilina con sporti non superiori a 1.50 metri**, e la linea di confine del lotto; Nelle zone residenziali di completamento e/o di ristrutturazione B1 – B2 – B3 è consentita

k) accessori:

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

l) lunghezza delle fronti:

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

m) spazi interni agli edifici:

sono quelli scoperti circondati da manufatti edilizi per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro e sono così di seguito classificati:

– corte: lo spazio delimitato da uno o più fabbricati nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete contrapposta, con un minimo assoluto di m. 25,00;

– cortile: lo spazio interno delimitato da uno o più fabbricati nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la perimetrano;

– patio: lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o quello dell'ultimo di un edificio multipiano, con normali minime non inferiore a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;

– chiostrina: lo spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00;

n) indice di piantumazione:

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

- o) gli sbalzi chiusi “BOW-WINDOWS” vanno computati ai fini delle misurazione della superficie lorda di piano e del volume edificato. Le distanze da altri fabbricati e dai confini vengono misurate dal filo esterno degli sbalzi chiusi qualora la superficie frontale di questi superi 1/3 delle superfici della facciata.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 25

Campionature.

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

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

Art. 26

Aspetto e manutenzione degli edifici.

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

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

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

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

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

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

Art. 27

Aggetti e sporgenze.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 28

Arredo urbano.

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

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

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

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

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

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

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

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

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

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

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

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

TITOLO II

NORME IGIENICHE

Art. 29

Spazi interni agli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 24/13 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 24/13 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso 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 trasformati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 24/13 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

Art. 30

Uso dei distacchi tra fabbricati.

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

Art. 31

Convogliamento acque luride.

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

Art. 32

Scale.

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

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

Art. 33

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

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 20 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti d'uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti (2).

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

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

Art. 34 (Modifica con D.C. C. n° 35 del 14/07/2005)

Piani interrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, a condizione che sia assicurato opportuno riciclo d'aria e confort termo-igrometrico e a condizione che l'altezza interna non sia inferiore a 2,80 m.. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti (13). Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficientemente ricambio d'aria.

L' "opportuno riciclo d'aria e confort idrometrico" sarà attestato mediante Relazione Asseverata da tecnico abilitato che dichiarerà la salubrità degli ambienti e la perfetta prosciugatura dei muri, con allegato il collaudo degli impianti tecnici e perizia tecnica di verifica termica ai sensi della legge 10/91 e successive integrazioni.

Art. 35 (Modificato con D. C. C. n° 35 del 14/07/2005)

Piani seminterrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, ecc., a condizione che sia assicurato opportuno riciclo d'aria e confort termo-igrometrico, indipendentemente se in alcun punto il pavimento del locale è a quota inferiore a 1 metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, fermo restando che l'altezza interna sia almeno 2,80 m..

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 34.

L' "opportuno riciclo d'aria e confort idrometrico" sarà attestato mediante Relazione Asseverata da tecnico abilitato che dichiarerà la salubrità degli ambienti e la perfetta prosciugatura dei muri, con allegato il collaudo degli impianti tecnici e perizia tecnica di verifica termica ai sensi della legge 10/91 e successive integrazioni.

Art. 36 (Modificato con D. C. C. n° 35 del 14/07/2005)

Piani terreni.

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere realizzati almeno di cm. 20 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 3,00.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,00 , salvo diverse prescrizioni di norme specifiche, a condizione che sia assicurato opportuno riciclo d'aria e confort termo-

igrometrico, e con la condizione che la quota del pavimento deve essere sopraelevata almeno di cm 20 dal livello della aree circostanti il fabbricato a sistemazione avvenuta, se privi di sottostante piano seminterrato.

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

L'opportuno riciclo d'aria e comfort idrometrico" sarà attestato mediante Relazione Asseverata da tecnico abilitato che dichiarerà la salubrità degli ambienti e la perfetta prosciugatura dei muri, con allegato il collaudo degli impianti tecnici e perizia tecnica di verifica termica ai sensi della legge 10/91 e successive integrazioni.

Art. 37

Piani sottotetto.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m. 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,30 , e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

Art. 38

Norme comuni a tutti i piani abitabili.

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m. 3,00; l'aumento di tale rapporto a 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da m. 3,00 a m. 2,70. Il rapporto tra il pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6,00 e superficie inferiore a mq 7,20.

Le cucine non devono avere superfici inferiori a mq 5,00 , e i vani abitabili non inferiori a mq 8,00.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'ufficiale sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

Art. 39

Fabbricati rurali.

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

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

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

Art. 40

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato, a tal fine è consentita, ove possibile, l'integrazione dell'alloggio per una superficie non superiore a 15 mq.

L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile ai sensi delle leggi vigenti (15), le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 41

Manutenzione delle aree.

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

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

Art. 42

Depositi su aree scoperte.

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione dell'art. 16. 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. 43

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.

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

Art. 44

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.

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

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

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

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 45

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

E' vietato occupare anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità. Il sindaco, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentono le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 24.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, 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 e del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazione idriche, elettriche, ecc. , oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, CAPO III.

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

Art. 46

Rinvenimenti e scoperte.

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

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

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

Art. 47

Uso di scarichi e di acque pubbliche.

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

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

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

CAPO V

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 48

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.

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

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

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

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

Il Sindaco potrà consentire l'esecuzione dell'obbligo della recinzione quando:

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

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

Art. 49

Ponti e scale di servizio.

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

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

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

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

Art. 50

Scarico dei materiali, delimitazioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

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

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

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

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

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

Art. 51

Responsabilità degli esecutori di opere.

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

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

Art. 52

Rimozioni delle recinzioni.

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

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

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

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 53

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 e urbanistica (1).

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

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

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

Art. 54

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.

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

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

Art. 55

Disposizioni transitorie

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

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

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

NORME DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE TITOLO I - ATTUAZIONE DEL PIANO CAPO I - MODALITA'

Art. 1

Modalità d'attuazione

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

Art. 2

Intervento urbanistico preventivo.

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

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

L'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione è inoltre subordinata anche alla stipulazione, tra il Comune ed i proprietari interessati, di una convenzione riguardante: i modi e i tempi di attuazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 3

Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primarie sono:

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

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

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

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

Art. 4

Intervento edilizio diretto.

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

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

Art. 5

Utilizzazione del lotto minimo.

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni altra richiesta successiva di altre richieste di costruzione sulle superfici stesse, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o modificazione dovuti a passaggio di proprietà.

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

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

Art. 6

Destinazione d'uso.

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

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

Art. 7

Divisione del territorio comunale in zone.

Il territorio comunale è diviso in zone come da tavola del P. di F., secondo la seguente classificazione:

1. ZONE RESIDENZIALI:
 - di conservazione dei volumi (tipo A)
 - di completamento e/o ristrutturazione (tipo B1 – B2 – B3)
 - di espansione (tipo C1 – C2 – C3)
2. ZONE PRODUTTIVE:
 - artigiana e industriale (tipo D)
 - agricole comuni (tipo E1)
 - agricole speciali (tipo E2 – E3)
3. ZONE DI USO PUBBLICO:
D'INTERESSE COMPrensoriaLE (tipo F)
 - per attrezzature di servizio
 - per la viabilità principale e primaria
 - per l'istruzione
 - per attrezzature sanitarie

D'INTERESSE COMUNALE:

per attrezzature urbane
per la viabilità secondaria e locale

4. ZONE A VINCOLO SPECIALE:
 - cimiteriale
 - di rispetto ai corsi d'acqua
 - di rispetto alle strade
 - di rispetto panoramico ambientale
 - idrogeologico
 - zona ferroviaria

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

CAPO II

ZONE RESIDENZIALI

Art. 8

Zone residenziali.

Sono destinate prevalentemente alla residenza per cui sono esclusi, di norma, depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industriale, laboratori artigiani, molesti per rumori e/o per odore, macelli, stalle e porcilaie. Sono altresì escluse le attrezzature di servizio (ospedali, case di cura, uffici amministrativi, istituti di pena ecc.); quelle esistenti potranno essere mantenute, ma se demolite non potranno essere ripristinate.

Le zone residenziali si dividono in:

- zona storica A
- di completamento e/o ristrutturazione B1 – B2 – B3
- di espansione C1 – C2 – C3

Art. 9

Zona storica (tipo A).

Nella zona storica il piano si attua a mezzo di:

1. Restauro conservativo.

I fabbricati di valore monumentale, tutelati dalla legge 1° giugno 1939 n° 1089, sono soggetti a restauro conservativo;

2. Ristrutturazione:

I fabbricati privi di valore monumentale possono essere restaurati e ristrutturati ma non demoliti e ricostruiti, conservando la sagoma preesistente; è consentita l'eliminazione di parti aggiunte in epoca recente. "Nel solo caso di immobili sprovvisti di servizi igienici e di cubatura non eccedente i 400 mc è consentita la costruzione dei soli locali igienici, per un volume non superiore a 30 mc; qualora tale volume sia realizzato in sopraelevazione, l'altezza complessiva del fabbricato non dovrà superare gli 11 m.

3. Altri interventi edilizi:

Ogni altro intervento edilizio potrà attuarsi solo dopo l'approvazione del Piano Regolatore Generale;

Poiché la normativa da applicare deve avere finalità eminentemente conservativa, gli interventi in tale zona vanno limitati alle sole operazioni di restauro e di ristrutturazione degli edifici esistenti, nei limiti e prescrizioni previsti per la zona A del D.M. 02/04/1968 n. 1444;

Le aree libere restano in edificabili fino alla formazione del P.R.G. e dei relativi piani particolareggiati.

Art. 10

Zone residenziali di completamento e/o ristrutturazione (tipo B1).

In tale zona il piano si attua per intervento edilizio diretto; per ciascuna concessione edilizia deve essere stipulata fra il Comune ed il richiedente una convenzione per la quale il richiedente si obbliga ad attuare, contemporaneamente con alla costruzione, le opere di urbanizzazione primaria qualora siano inesistenti o insufficienti, ed accetta a proprio carico gli oneri economici corrispondenti all'aliquota di opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 8 della legge 06/08/1967 n. 765.

Le costruzioni devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici:

- | | |
|--|----------------|
| a) superficie minima del lotto | = 500,00 mq. |
| b) indice di fabbricabilità fondiaria | = 3,00 mc./mq. |
| c) indice max di copertura | = 0,25 mq./mq. |
| d) altezza massima | = 14,50 m. |
| e) numero massimo dei piani | = 4,00 m |
| f) distacco minimo dai confini: | |
| 1) in rapporto all'altezza | = D = H/2 |
| 2) minimo assoluto | = 5,00 m. |
| g) distanza dai fabbricati | |
| 1) Se separati da strade veicolari non cieche è in rapporto alla larghezza stradale "L" per cui la distanza è: | |
| 1°) per strade larghe fino a m. 7,00 | = m. 10 + L |

- | | | |
|--|----------------------------|-------------------|
| 1b) per strade larghe da 7 m. a 15 m. | | = m. 15 + L |
| 1c) per strade larghe più di 15 m. | | = m. 20 + L |
| (l'incremento della larghezza stradale viene diviso in parti uguali per i due lati della strada) | | |
| 2) in rapporto all'altezza dei fabbricati | | = D = H |
| 3) minimo assoluto | | = 10,00 m. |
| h) area per parcheggi inerenti alla costruzione | | = 5 mq./100 mc |
| | (modificata legge Tognoli) | 10 mq/100 mc. |
| i) aree per parcheggi di urbanizzazione primaria | | = 2,5 mq./100 mc. |

Art. 11

Zone residenziali di completamento e/o ristrutturazione (tipo B2).

In tale zona il piano si attua per intervento edilizio diretto; per ciascuna concessione edilizia deve essere stipulata fra il Comune ed il richiedente una convenzione per la quale il richiedente si obbliga ad attuare, contemporaneamente con alla costruzione, le opere di urbanizzazione primaria qualora siano inesistenti o insufficienti, ed accetta a proprio carico gli oneri economici corrispondenti all'aliquota di opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 8 della legge 06/08/1967 n. 765.

Le costruzioni devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici:

- | | | |
|--|--|-------------------|
| a) superficie minima del lotto | | = 500,00 mq. |
| b) indice di fabbricabilità fondiaria | | = 2,00 mc./mq. |
| c) indice max di copertura | | = 0,20 mq./mq. |
| d) altezza massima | | = 11,00 m. |
| e) numero massimo dei piani | | = 3 |
| f) distacco minimo dai confini: | | |
| 1) in rapporto all'altezza | | = D = H/2 |
| 2) minimo assoluto | | = 5,00 m. |
| g) distanza dai fabbricati | | |
| 1) Se separati da strade veicolari non cieche è in rapporto alla larghezza stradale "L" per cui la distanza è: | | |
| 1°) per strade larghe fino a m. 7,00 | | = m. 10 + L |
| 1b) per strade larghe da 7 m. a 15 m. | | = m. 15 + L |
| 1c) per strade larghe più di 15 m. | | = m. 20 + L |
| (l'incremento della larghezza stradale viene diviso in parti uguali per i due lati della strada) | | |
| 2) in rapporto all'altezza dei fabbricati | | = D = H |
| 3) minimo assoluto | | = 10,00 m. |
| h) area per parcheggi inerenti alla costruzione | | = 5 mq./100 mc |
| i) aree per parcheggi di urbanizzazione primaria | | = 1,5 mq./100 mc. |

Art. 12

Zone residenziali di completamento e/o ristrutturazione (tipo B3).

In tale zona il piano si attua per intervento edilizio diretto; per ciascuna concessione edilizia deve essere stipulata fra il Comune ed il richiedente una convenzione per la quale il richiedente si obbliga ad attuare, contemporaneamente con alla costruzione, le opere di urbanizzazione primaria qualora

siano inesistenti o insufficienti, ed accetta a proprio carico gli oneri economici corrispondenti all'aliquota di opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 8 della legge 06/08/1967 n. 765.

Le costruzioni devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici:

- | | |
|--|-------------------|
| a) superficie minima del lotto | = 300,00 mq. |
| b) indice di fabbricabilità fondiaria | = 1,50 mc./mq. |
| c) indice max di copertura | = 0,30 mq./mq. |
| d) altezza massima | = 7,50 m. |
| e) numero massimo dei piani | = 2 |
| f) distacco minimo dai confini: | |
| 1) in rapporto all'altezza | = $D = H/2$ |
| 2) minimo assoluto | = 5,00 m. |
| g) distanza dai fabbricati | |
| 1) Se separati da strade veicolari non cieche è in rapporto alla larghezza stradale "L" per cui la distanza è: | |
| 1°) per strade larghe fino a m. 7,00 | = m. 10 + L |
| 1b) per strade larghe da 7 m. a 15 m. | = m. 15 + L |
| 1c) per strade larghe più di 15 m. | = m. 20 + L |
| (l'incremento della larghezza stradale viene diviso in parti uguali per i due lati della strada) | |
| 2) in rapporto all'altezza dei fabbricati | = $D = H$ |
| 3) minimo assoluto | = 10,00 m. |
| h) area per parcheggi inerenti alla costruzione | = 5 mq./100 mc |
| i) aree per parcheggi di urbanizzazione primaria | = 1,5 mq./100 mc. |

MODIFICHE DAL DECRETO N. 1248 DEL 23.10.73

Zone "B"

Poiché non sono definite in aderenza al D.M. 1444 ed allo scopo di non compromettere le future sistemazioni all'interno dell'abitato esistente, che dovranno essere precisate dagli strumenti operativi del nuovo P.R.G., sono stralciate ed assimilate a zona per attrezzature le seguenti parti di zona "B".

- Le zone B1 per una profondità di m 50 da ambo i lati di alcuni tratti delle principali strade che attraversano longitudinalmente l'abitato esistente (strade che si presentano con andamento pressoché parallelo alla linea ferroviaria Napoli-Codola);
- Le zone B2 ubicate alla località Episcopio;
- Per le zone B1, in prossimità di villa Monitoro, è prescritta la conservazione dello stato esistente.

Le aree di cui alle lettere a), b), c), risultano individuate e contornate con segno rosso nella tavola in scala 1:5000.

d) In tutte le zone (B1, B2, B3) ritenute ammissibili, l'intervento edilizio è subordinato al rilascio di licenza edilizia convenzionata per l'accollo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in proporzione al volume autorizzabile ai richiedenti di licenza edilizia per nuova costruzione.

Art. 13

Zone residenziali di espansione (tipo C1).

Soppresso.

Art. 14

Zone residenziali di espansione (tipo C2).

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

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

- a) superficie d'intervento è quella definita nella tavola 1:5000 di P. di F.
- b) Indice di fabbricabilità territoriale = 200 ab/Ha
18.000 mc./Ha
- c) Indice max di copertura = 0,30 mq./mq.
- d) altezza massima = 11,00 m.
- e) numero massimo dei piani = 3
- f) Indice di fabbricabilità fondiaria = 3,50 mc./mq.
- g) aree a verde condominiale = 4 mq./100 mc.
- h) parcheggi inerenti alla costruzione = 5 mq./100 mc.
10 mq. /100 mc. (modificata legge Tognoli)
- i) parcheggi di urbanizzazione primaria 1,5 mq./100 mc.
- l) distanza tra fabbricati
 - 1) se separati da strade veicolari non cieche da calcolare come al punto l g/1 dell'art. 10 delle presenti norme;
 - 2) Pari all'altezza del fabbricato più alto con minimo assoluto = 10,00 m.
 - 3) Pari all'altezza del fabbricato più alto.
- m) distacco minimo dai confini:
 - 1) Minimo assoluto = 5,00 m.
 - 2) Pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto o in aderenza
- n) lunghezza massima delle fronti = 80,00 m.
- o) indice di piantumazione = 20/Ha

Art. 15

Zone residenziali di espansione (tipo C3).

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

E' obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

- a) superficie minima d'intervento = 5.000 mq.
- b) indice di fabbricabilità territoriale = 9.000 mc./Ha
- c) indice di fabbricabilità fondiaria = 1,50 mc./mq.
- d) altezza massima = 8,00 m.
- e) numero massimo dei piani = 2
- f) aree a verde condominiale = 4 mq./100 mc.
- g) parcheggi inerenti alla costruzione = 5 mq./100 mc.
- h) parcheggi di urbanizzazione primaria 1,5 mq./100 mc.

- i) distanza tra fabbricati
 - 1) se separati da strade veicolari non cieche da calcolare come al punto g/1 dell'art. 10 delle presenti norme;
 - 2) minimo assoluto = 10,00 m.
- l) distacco minimo dai confini:
 - 1) minimo assoluto = 5,00 m.
- m) lunghezza massima delle fronti = 80,00 m.
- n) indice di piantumazione = 20/Ha

CAPO III

ZONE PRODUTTIVE

Art. 16

Zone produttive.

Le zone produttive sono divise in:

1. zona per attività artigianale e per piccole e medie industrie D;
2. zone agricole E1 – E2 – E3;

Per la zona D è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, anche per definire l'ubicazione delle aree a servizio della zona in misura non inferiore al 10% della superficie totale d'intervento.

Art. 17

Zona per attività artigianale e industriale (tipo D).

Nelle zone sono consentiti insediamenti produttivi e costruzioni a carattere residenziale per il solo personale di custodia nel rispetto dei seguenti indici:

- a) indice di fabbricabilità territoriale = 1,00 mc/mq
- b) superficie minima d'intervento = 20.000 mq.
- c) indice di fabbricabilità fondiaria = 1,50 mc./mq.
- d) superficie minima del lotto = 3.000 mq.
- e) indice massimo di copertura = 0,40 mq./mq.
- f) distacco minimo dai confini del lotto
 - 1) In rapporto all'altezza = $D = H/2$
 - 2) minimo assoluto = 5,00 m.
- g) distanza tra fabbricati
 - 1) in rapporto all'altezza = $D = H$
 - 2) minimo assoluto = 10,00 m.
- h) aree per parcheggi inerenti alla costruzione = 10 mq/100 mc
- i) distacco dai cigli stradali:
 - m. 30,00 dalle statali nonché dalle provinciali e comunali larghe più di 10,50 m.;

- m. 20,00 dalle provinciali e comunali larghe meno di 10,50 m. e da quelle di interesse locale;
- m. 10,00 dalle strade interne.

Art. 18

Zone agricole .

Le zone agricole sono divise in:

1. zone agricole comuni E1;
2. zone agricole speciali E2 – E3.

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

- a) costruzioni a servizio diretto del fondo agricolo: abitazioni, fabbricati rurali, ricoveri per animali e macchine agricole, ecc.

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

- m. 30,00 dalle statali nonché dalle provinciali e comunali larghe più di m. 10,50;
- m. 60,00 dall'autostrada;
- m. 20,00 dalle provinciali e comunali larghe meno di m. 10,50 e da quelle di interesse locale.

Art. 19

Zone agricole comuni E1 .

Nelle zone agricole comuni sono consentite solo le costruzioni previste dall'art. 18 delle presenti norme.

Gli indici per queste zone sono:

- | | |
|---|----------------|
| a) indice di fabbricabilità fondiaria | = 0,10 mc./mq. |
| di cui al massimo utilizzabile per abitazione | = 0,03 mc./mq. |
| b) superficie minima del lotto | = 3.000,00 mq. |
| c) altezza massima delle abitazioni | = 7,50 m. |
| d) altezza delle altre costruzioni in relazione alle esigenze | |
| e) numero massimo dei piani per l'abitazione | = 2 |
| f) distacco minimo dai confini: | = 5,00 m. |
| g) parcheggi inerenti alla costruzione | = 5 mq./100 mc |

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

Art. 20

Zone agricole comuni E2 .

Nelle zone agricole speciali sono consentite solo costruzioni di cui al punto a) dall'art. 18 nel rispetto dei seguenti indici:

- | | |
|--|-----------------|
| a) indice di fabbricabilità fondiaria | = 0,005 mc./mq. |
| b) superficie minima del lotto | = 30.000,00 mq. |
| c) altezza massima | = 4,00 m. |
| d) numero massimo dei piani | = 1(uno) |
| e) distacco minimo dai confini: | = 5,00 m. |
| f) parcheggi inerenti alla costruzione | = 5 mq./100 mc |

Art. 21

Zone agricole comuni E3 .

Nelle zone agricole speciali sono consentite solo costruzioni di cui al punto a) dall'art. 18 nel rispetto dei seguenti indici:

- | | |
|--|-----------------|
| a) indice di fabbricabilità fondiaria | = 0,01 mc./mq. |
| b) superficie minima del lotto | = 20.000,00 mq. |
| c) altezza massima | = 4,00 m. |
| d) numero massimo dei piani | = 1(uno) |
| e) distacco minimo dai confini: | = 15,00 m. |
| f) parcheggi inerenti alla costruzione | = 5 mq./100 mc |

Zona E1:

Non ravvisandosi l'opportunità di utilizzare a scopo edificatorio (sia pure con caratteristiche di tipo agricolo) l'area compresa tra il limite della zona D (artigiana e produttiva) e la località "Madonna della Foce", le zone E1, individuate graficamente sulle tavole al 5000 (tavole 3) sono stralciate ed assimilate a zona agricola E2 e soggetta alla relativa disciplina edilizia.

CAPO IV

ZONE DI USO PUBBLICO

Art. 22

Zone di uso pubblico .

Sono distinte in zone di uso pubblico:

1) d'interesse comprensoriale:

- a) per la viabilità principale e primaria;
- b) per attrezzature di servizio.

2) d'interesse comunale:

- a) per la viabilità locale e secondaria;
- b) per attrezzature urbane.

L'indicazione grafica delle attrezzature di progetto ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Art. 23

Zone di uso pubblico d'interesse comprensoriale.

Tali zone si distinguono in zone per la viabilità principale e primaria, per attrezzature di servizio:

1. zone per la viabilità principale e primaria.

Tali zone sono destinate alle strade, esistenti e di progetto, con funzione prevalentemente regionale e/o comprensoriale.

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

2. zone per attrezzature di servizio.

Tali zone sono destinate ad attrezzature a carattere comprensoriale per l'istruzione, per la cultura, per lo spettacolo, per lo sport, per attrezzature tecnico distributive e per eventuali servizi sociali a carattere urbano.

In tali zone il piano si attua per intervento preventivo urbanistico nel quale verranno individuati lotti e gli indici da applicare nel successivo intervento edilizio.

Art. 24

Zone di uso pubblico d'interesse comunale.

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

A) Zone per attrezzature urbane:

1. zone per attrezzature comuni.

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

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

a)	indice di copertura	= 0,30 mq./mq.
a')	indice di fabbricabilità fondiaria	= 3,00 mc./mq.
b)	parcheeggi inerenti alla costruzione	= 5 mq./100 mc
c)	parcheeggi d'urbanizzazione primaria	= 10 mq./100 mc
d)	altezza massima	= 11,00 m.
e)	Distanza minima dai confini:	= 10,00 m.

2. zone sportive

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

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

a)	indice di copertura (comprendenti impianti coprti e scoperti)	= 0,60 mq./mq.
b)	parcheeggi inerenti alla costruzione	= 5 mq./100 mc.
d)	altezza massima	= 6,00 m.
e)	Distacco minimo, degli impianti coperti, dai confini:	= 5,00 m.

zone a verde pubblico

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

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

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

a)	Superficie minima d'intervento	10.000 mq
b)	indice di copertura	= 0,03 mq./mq.
c)	altezza massima	= 7,00 m.

d) parcheggi inerenti alla costruzione = 5 mq./100 mc.

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

B) Zone per la viabilità locale e secondaria.

Tali zone sono destinate dalle strade, esistenti e di progetto con funzioni prevalentemente d'interesse locale. Le caratteristiche tecniche e la classificazione saranno determinate caso per caso.

CAPO V

ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 25

Zone a vincolo cimiteriale.

Non è ammessa la costruzione di carattere residenziale o speciale.

La distanza delle case dai confini dell'attrezzatura cimiteriale non deve essere minore di ml 200, salvo eventuali riduzioni stabilite da apposito decreto.

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

Art. 26

Zone di rispetto alle strade.

In tali zone è vietata qualsiasi nuova costruzione.

Le costruzioni esistenti, in tali zone, alla data di approvazione dello strumento urbanistico possono, una tantum, essere incrementate nella misura del 5% del volume esistente.

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

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

m. 30,00 dalle statali nonché dalle provinciali e comunali larghe più di m. 10,50;

m. 60,00 dall'autostrada;

m. 20,00 dalle provinciali e comunali larghe meno di m. 10,50 e da quelle di interesse locale.

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

Art. 27

Zone di rispetto ai corsi d'acqua.

In tali zone è esclusa la destinazione residenziale e possono solo essere autorizzate opere di sistemazione idrogeologica ed eventuali attrezzature di tempo libero.

Art. 28

Zone a vincolo idrogeologico.

Nelle zone a vincolo idrogeologico sono consentite soltanto le opere necessarie:

alla manutenzione ed al potenziamento del manto vegetale nonché alla sistemazione idrogeologica.

Le costruzioni esistenti non possono essere ampliate.

Art. 29

Zone di rispetto a verde privato.

In tali zone è inibita la costruzione di edifici nuovi di qualunque tipo e l'ampliamento degli edifici esistenti.

Art. 30

Zona ferroviaria.

Sono ammesse solo costruzioni strettamente inerenti al carattere di zona.

Art. 31

Allineamento con gli edifici preesistenti.

Nelle zone residenziali di completamento e/o di ristrutturazione B1 – B2 – B3 è consentita la costruzione in allineamento con gli edifici preesistenti quando la somma delle lunghezze dei fabbricati preesistenti superi il 50% della lunghezza della strada e purché la larghezza della strada sia non inferiore a m. 7,00.

Ove non esiste il marciapiede deve esserne realizzato uno di larghezza non inferiore a m. 2,00.

Nei casi suddetti l'altezza dell'edificio da costruire non può superare una volta e mezza la larghezza dello spazio pubblico antistante.

Art. 32

Edificazione in aderenza o sul confine.

Nelle zone residenziali di completamento e/o di ristrutturazione B1 – B2 – B3 è consentita l'edificazione in aderenza o sul confine.

Art. 33

Ricostruzione previa demolizione.

Nelle zone residenziali di completamento e/o di ristrutturazione B1 – B2 – B3 e nella zona agricola comune E1 è consentita la ricostruzione, previa demolizione, dei fabbricati esistenti nei limiti del volume preesistente, a condizione che non venga superato l'indice di fabbricabilità fondiario 5 mc./mq. oppure il 70% dell'indice corrispondente al volume preesistente.

La zona B3 in località Ponte di Sarno, delimitata con linea verde nella planimetria Tav. 3, allegata alla deliberazione n. 12, è trasformata in zona D per attività artigianale e per piccole e medie industrie.

Sistemazione terreno circostanti i manufatti

A rettifica di quanto già approvato con la delibera n. 35 del 14/07/2005 al fine di definire in maniera univoca tale sistemazione, si elimina la pendenza del 3.5% con un massimo di cm 80 e si consente una sistemazione del terreno circostante i manufatti non maggiore di cm 50 in tutte le zone, tranne che nelle zone "A".

Traslazione dei volumi

Al fine di liberare le aree definite "di rispetto stradale" dal vigente P.d.F. dalla presenza di fabbricati che potrebbero essere di impedimento per future opere di interesse pubblico, quali allargamenti della sede viaria, realizzazione di parcheggi a margine dei nastri stradali, localizzazione di impianti di carburante ecc., o nel caso di edifici staticamente non idonei e che necessitano di demolizione al fine di salvaguardare la pubblica e privata incolumità, si consente la trasposizione di volumi esistenti dalle zone di rispetto stradale a quelle adiacenti a condizione che sia realizzata la stessa volumetria, rispettati i restanti limiti urbanistici (distanze, altezze, rapporto di copertura, aree per parcheggi ecc.) delle zone omogenee in cui si va a ricostruire, sia mantenuta la stessa destinazione d'uso originaria e venga individuata, come opere di urbanizzazione primaria, una striscia di terreno da individuarsi lungo la strada per una profondità almeno di ml 4,00 e per una lunghezza pari a quella del fondo di proprietà e comunque in misura non inferiore a quella prevista dal vigente Regolamento Edilizio (10mq/100mc).

Art. 36

Falda superficiale

Nelle zone con falda superficiale, in seguito a perizia giurata di un geologo che attesti la presenza di falda superficiale si può detrarre dal calcolo del volume urbanistico ml 1.20 fuori terra di costruzione calcolato dal piano campagna prima dell'intervento, fermo restante che l'altezza del fabbricato viene misurata dal piano di campagna a sistemazione avvenuta; si definisce la falda, "superficiale", quando è tale da impedire la realizzazione di un garage completamente interrato di altezza non inferiore a ml 2,20 senza dover realizzare fondazioni in acqua; in particolare, considerando un sistema fondale a platea con spessore di circa ml 0,60, un'altezza del magrone di ml 0,10, un franco al di sopra della falda di ml 0,30 e l'altezza del garage di ml 2,20 all'intradosso avremo un'altezza totale di ml 3,20 per cui possiamo definire la falda "superficiale" quando si trova ad una quota minore o uguale a ml -3,50 dal piano campagna. Tale norma potrà essere utilizzata in alternativa alla sistemazione del terreno già regolamentata con l'art. e non sommarsi con la stessa;

Art. 37

Zona a vincolo idrogeologico

Nelle zone a vincolo idrogeologico, in seguito a perizia giurata di tecnico abilitato che dichiari l'altezza del tirante idrico si può detrarre dal calcolo del volume urbanistico un'altezza pari a quella del tirante idrico più quella necessaria per la messa in sicurezza del fabbricato dichiarata nella stessa perizia giurata e comunque il tutto non superiore a ml 1,20, fermo restante che l'altezza del fabbricato viene misurata dal piano di campagna a sistemazione avvenuta.

Art. 38

Parcheggi

Al fine di disciplinare e regolamentare la realizzazione di parcheggi pertinenziali, si propone di stabilire che la loro realizzazione in aree esterne al lotto di pertinenza del fabbricato possa avvenire ad una distanza non superiore di ml 500 misurata a partire dal perimetro del fabbricato e debbano avere una superficie utile non superiore a mq 20 per ogni 100 mc di costruzione;