

S. CRISTINA D'ASPROMONTE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Copia regolamento edilizio
approvato con delibera del CCN° 35
del 21/12/1988 e delibera CCN° 9
del 22/02/1989

Visto il segretario
per quanto è competente
e legittimo
C. Caminiti

Il Sindaco
[Signature]



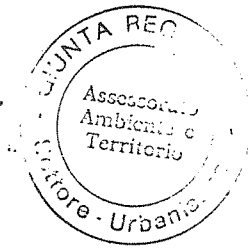
[Signature]
Concetta Caminiti

gettista

a. concetta caminiti

laboratore

a. vittorio de santis



REGIONE CALABRIA

È copia conforme all'originale approvato con decreto P.G.R. n. 1085 del 18/10/90 di cui fa parte integrante.

IL DIRIGENTE (arch. Andrea Iovanna)

S. CRISTINA D'ASEROMONTE

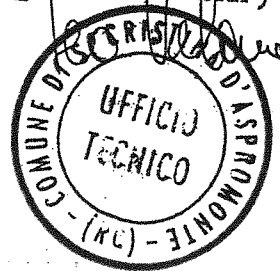
REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con delibera cc. n. 95 del 06-09-1986

IL SEGRETARIO CAPO (Dott. Caterina Saffioti)

IL TECNICO COMUNALE (Geom. LEO VERCELLI)

Il Sindaco



TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1

CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Art. 2

RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia(1). Trattandosi di regolamento redatto in regime di licenza edilizia è da intendersi sostituita la parola "LICENZA" con "CONCESSIONE" (Legge n. 10 del 28.1.77).

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia dà parere al Sindaco:

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

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

Art. 4

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è composta:

- a) - dal Sindaco o da un Assessore suo delegato, che la presiede;
- b) - dall'Assessore preposto ai lavori pubblici;
- c) - dall'Ufficiale Sanitario;
- d) - da due Consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale;
- e) - da un ingegnere o architetto, designato dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
- f) - da un geometra, residente nel Comune, designato dal Consiglio Comunale;
- g) - da due esperti nella varie materie inerenti l'edilizia, designati dal Consiglio Comunale;
- h) - dal tecnico del Comune, IL QUALE PARTECIPA SENZA DIRITTO DI VOTO

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

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

Art. 5

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

*Pareremio della C.d.R. nella
IV TECNICO COMUNALE
(Gruppo del "Baldina")
modifico il verbale con
delibera del 13-3-1989.*



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

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti, a parità di voti, prevale quello del Presidente.

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

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

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Capo dell'Ufficio Tecnico comunale (o, in assenza di questo, dal Componente più giovane) per redigere e controfirmare i verbali della adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente.

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

CAPITOLO III

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE
LICENZA DI COSTRUZIONE

Art. 6

CONCESSIONE
OPERE SOGGETTE A LICENZA DI COSTRUZIONE

*modifica offerta
su petizione della
P.U.R. nella seduta
del 31.3.1989*

IL TECNICO COMUNALE
(Geom. LEO VELONA)
no

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a ^{CONCESSIONE} licenza di costruzione:

- a) - costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale ed estetica, demolizione, ricostruzione totale e parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;

- zione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- c) - scavi rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;
 - d) - opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta, o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato)(2);
 - e) - modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, colorature, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aeree pubbliche che su aree private;
 - f) - collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue, pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
 - g) - collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato.

Art. 7

LAVORI ESEGUIBILI SENZA LICENZA

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

- a) - demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- b) - colorature e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- c) - spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- d) - impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione.

golamenti specifici, e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.

Art. 8

LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere 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 articolo 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 proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

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

della persona od ente al quale dovrà essere intestata la licenza di costruzione.

Art. 10

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE - PROGETTO E ALLEGATI

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) - topografia in scala non inferiore a 1:5.000 con estralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) - planimetria quotata delle località, in scala non inferiore ad 1:1.000, 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 essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) - planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- d) - i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione 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;
- e) -- documento comprovante la proprietà.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati inter-

sterni 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 21 x 31.

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

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

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

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

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

re la presentazione della domanda.

Il Comune curerà di trasmettere due copie vistate al Ge
nio Civile ai fini dell'autorizzazione di cui all'art. 26
della legge 25.11.62 - n° 1684.

Art. 11

ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere com-
piuta entro ⁶⁰20 giorni dagli uffici comunali competenti. En
tro tale termine potranno essere richiesti eventuali elabo-
rati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali - do-
ve e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti (4) - il
parere favorevole della competente Soprintendenza ai monumen-
ti. La presentazione della suddetta documentazione integra-
tiva comporterà l'apposizione di una nuova data sulla doman
da di licenza di costruzione e sulla relativa ricevuta. Da
tale data avrà inizio il termine di legge per il rilascio
della licenza stessa.

Art. 12

LICENZA DI COSTRUZIONE

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edili-
zia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone co-
municazione all'interessato nei termini di legge ⁽⁵⁾ o motivan
do l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza
l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali
modalità, mediante il rilascio delle licenza di costruzio-
ne, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni
di progetto debitamente vistati.

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

D.L. 154
del 25.3.66

Copia delle licenze 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

VALIDITA' DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE

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

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

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

Art. 14

DURATA, DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE

La licenza di costruzione ha la durata di un anno, e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni.

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

La licenza di costruzione decade:

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

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

Art.15

DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (6) e previa delibera del Consiglio comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere licenze di costruzione in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e per come previsto dall'art.16, legge 6 agosto 1967, n.765.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici, salvo nei casi di edifici di riconosciuto interesse pubblico.

Art.16

RESPONSABILITA'

Il proprietario titolare della licenza, il progettista il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vi-

servanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella licenza di costruzione.

CAPO IV

AUTORIZZAZIONI

Art. 17

ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti (7):

- 1) - le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nul la 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. 18

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 anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- b) - planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1.000 con indicazioni delle proprietà confinanti

ti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

- c) - mappa della zona nel rapporto almeno 1:5.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) - planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno di 1:1.000 indicante:
- 1) - la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - 2) - la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - 3) - la delimitazione delle aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - 4) - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e) - almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:500;
- f) - almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
- g) - planimetria generale, nel rapporto almeno 1:1.000, degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- h) - una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
- 1) - l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostra

zione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;

- 2) - i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
- 3) - le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
- 4) - le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dai confini stradali e da 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 ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio comunale.

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

CAPO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 19

INIZIO DEI LAVORI

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico 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. 20

CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti (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 tal uopo la licenza e i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

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

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

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

Art. 21

ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'

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

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

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie,⁽⁸⁾ e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o agibilità, che avrà efficacia dopo tre 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.

Il rilascio della licenza di abitabilità o agibilità è subordinato al pagamento di tasse, imposte ed altre somme comunque dovute riguardanti la costruzione, nonchè all'esibizione, da parte dell'interessato, del certificato prefettizio di cui al R.D. 16.11.39 n° 2229 e del certificato rilasciato dall'ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 37 della Legge 25.11.1962 n° 1684.

TITOLO II
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 22

INDICI E PARAMETRI

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

Art. 23

DEFINIZIONI DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1. - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.
- 2.3.4.5. - ATTREZZATURE. Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
6. - DESTINAZIONI D'USO. Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, uno o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.
7. - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private, o da cedere al Comune.
8. - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO. Dove è stabilito, questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.
9. - INDICE DI COPERTURA. E' il rapporto tra la superficie

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

10. - ALTEZZE. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dal presente regolamento edilizio o da particolari norme vigenti(9), ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita per coperture piane dal piano di calpestio del lastrico solare; per coperture a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando la linea di terra non sia orizzontale e/o l'edificio presenti corpi di altezza diversa, l'altezza massima sarà rappresentata dalla media delle altezze misurate come sopra: comunque la maggiore di tali altezze non potrà però superare del 20%, nè di due metri, l'altezza massima consen-tita.

11. - VOLUME. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con l'esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso comune e dei volumi tecnici.

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

13. 14. - DISTACCO FRA GLI EDIFICI. E' la distanza mi-

nima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

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

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

15. 16. - DISTACCO DAI CONFINI. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

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

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

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

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

19. - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $3/4$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

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

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

c) - Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio

interno di superficie minima superiore ad $1/8$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.

20. - INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 24

CAMPIONATURE

E' facoltà della commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure 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 rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

Art. 25

ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici