



COMUNE DI AVERSA

PROVINCIA DI CASERTA

ASSESSORATO ALLA PROGRAMMAZIONE E URBANISTICA

REGOLAMENTO EDILIZIO

GRAFICA NAPPA

TEL. 8900784

AVERSA

Relazione sui criteri informativi del P. F.

Sono note al Consiglio Comunale le vicissitudini, della nostra città, in materia di strumenti urbanistici.

La cronistoria di tali traversie non segna certamente una pagina positiva. Difatti sin dal 1956, l'Amministrazione provvide a nominare una commissione di Tecnici, per la formulazione del piano regolatore generale, senonchè, nel corso degli studi preliminari, ci si accorse che la pretesa di una sistemazione urbanistica per la sola città di Aversa, sia per ragioni di territorio che per motivi economici e sociali, risultava anacronistica e comunque scarsamente significativa per le connessioni che Aversa ha con i Comuni del circondario.

Si riconobbe quindi la necessità di allargare la dimensione comunale e si pretese di porre in essere un piano intercomunale comprendente i 18 Comuni (oggi 19) dell'intero agro.

La richiesta per il P. R. I. non trovò consensi da parte del Ministero dei LL. PP., allora competente ad emettere il relativo decreto.

Si era frattanto giunti al 1958 e nella seduta del 17-7 dello s. a., il Consiglio Comunale, deliberava l'adozione dell'attuale regolamento edilizio con annesso il relativo piano di fabbricazione. Tale regolamento riportò la necessaria approvazione con Decreto del Ministero dei LL. PP. del 23-5-1964 n. 1313.

Si tornò, quindi, al progetto del P. R. G. che venne adottato dal Consiglio Comunale il 4-5-1968; quest'ultimo decadde per insufficienza nelle procedure previste dalla legge.

In definitiva, esattamente a 16 anni di distanza, l'unico strumento urbanistico vigente nella nostra città rimane, con tutte le sue limitazioni ed insufficienze, specie dopo la legge urbanistica del 6 Agosto 1967, il regolamento edilizio con annesso P. F. approvato con decreto del Ministero dei LL. PP. il 23-5-1964.

Nel frattempo la città è andata avanti in modo disordinato, nessun disegno urbanistico essendo stato predisposto, sulla spinta di insediamenti a carattere speculativi, che hanno gravato e gravano in modo insopportabile sul tessuto sociale ed urbano della città.

Costi troppo alti sono stati pagati, certamente incommensurabili rispetto alle esigenze effettive di un miglioramento generale dello stato abitativo della popolazione, che in larga parte non ha potuto usufruire, tranne che per l'edilizia economica a carattere pubblico, dell'allargamento dei confini di residenza, che ancora oggi coincidono con quelli storici.

In breve all'espansione urbana della città non ha corrisposto un miglioramento in termini di attrezzature civili che anzi sono state poste in crisi non solo dall'aumento demografico ma dall'aggravio di edilizia intensiva che ha ulteriormente sovraccaricato i servizi esistenti.

Le previsioni di un totale disgregamento del territorio, trovano un'altra puntuale conferma in alcuni evidenti fenomeni: mancanza di scuole, di verde pubblico attrezzato, di adeguata viabilità e di impianti sportivi.

A ciò bisogna aggiungere l'incompletezza dell'attuale regolamento edilizio e la sua difficile, perchè forse troppo elastica, interpretazione, specie alla luce dei disposti dalla legge urbanistica già citata, buono per tutti gli usi, ed ancora l'accumularsi di violazioni edilizie calcolabili in qualche centinaio di migliaia di metri cubi. Intanto con l'insediamento del nucleo industriale di Aversa Nord che lambisce il territorio comunale, l'insediamento di ogni tipo di Scuola Secondaria, la programmata classificazione provinciale del locale Ospedale Civile, la presenza dell'Ospedale Psichiatrico e del Manicomio Giudiziario rafforzano la vocazione di città dei servizi di Aversa.

I nuovi strumenti legislativi del settore della scuola (leggi 641 e 644), leggi regionali per i consorzi di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, le agevolazioni per gli impianti sportivi, ma soprattutto la legge n. 865 (legge ponte), impongono alla Amministrazione scelte rapide e non più procrastinabili. Infine, ma non certo per ordine di importanza, vi è la necessità di acquisire aree per l'edilizia economica e popolare in base alla legge n. 167, essendosi ormai esaurita l'unica zona approvata — la 2^a — malgrado il suo allargamento.

Il Consiglio Comunale, giusta deliberazione n. 72, esprimeva unanime volontà per la costituzione dei consorzi per l'edilizia economica e popolare (legge 765) con i comuni di Cesa, Gricignano, Carinaro, Teverola, Casaluze, Frignano, San Marcellino, Trentola-Ducenta, Lusciano e Parete, cioè con tutti i Comuni del circondario.

Con tale atto, a parte la specificità del consorzio proposto, si individuava chiaramente un circondario comprensoriale che in gran parte coincide con l'ipotesi di assetto del territorio approvato dal Consiglio Regionale, che lo indica come sub-comprensorio Aversano. Deriva da tale individuazione la volontà di un piano regolatore comprensoriale, che è intendimento di questa amministrazione di portare avanti in tempi brevi, chiedendo alla Regione il relativo decreto di autorizzazione.

E' anche da tener presente che alcuni Comuni limitrofi come Cesa, Teverola, Lusciano, hanno già provveduto a deliberare propri programmi di fabbricazione.

Pertanto si impongono una serie di provvedimenti con immediata attuazione:

- 1) piano per l'edilizia scolastica;
- 2) piano volumetrico della area 2^a — 167;
- 3) piano dello sport;
- 4) provvedimenti per violazioni edilizie;
- 5) piano edilizia economica popolare — legge 167.

Le singole relazioni illustrano con la necessaria completezza i vari aspetti, alcuni drammatici — vedi edilizia scolastica — dei piani che si intendono adottare.

A questo punto giova evidenziare lo scaturire organico e la coerenza logica del discorso urbanistico che si è ritenuto di fare con la revisione del piano di fabbricazione e del regolamento edilizio.

a) Edilizia Scolastica: l'Amministrazione ha ottenuto alcuni miliardi di finanziamento per la costruzione di asili nido, scuole materne, scuole elementari, Istituto Magistrale, Liceo Scientifico, Istituto tecnico per Geometri, Istituto tecnico Industriale. La realizzazione di tali scuole finanziate richiede la scelta di aree che investono circa 40 ettari di territorio. La loro localizzazione non finalizzata e condizionata da un disegno urbano può diventare un ulteriore elemento di disgregazione, capace di pregiudicare ogni ulteriore scelta territoriale, specie ai fini del discorso circondariale, almeno per quanto riguarda le Scuole della fascia secondaria.

Il discorso della localizzazione delle Scuole della fascia dell'obbligo, non poteva non partire dalla considerazione della densità territoriale della zona omogenea e dai tempi di percorrenza, entram-

bi parametri previsti dalla 865 sia per il rispetto degli standards urbanistici, sia per ragioni fisiologiche. Al metodo tradizionalmente usato ad Aversa della indicazione indiscriminata si è preferito, certamente in modo più corretto, la indicazione di aree rapportate alle necessità globali della popolazione scolastica dimensionata sul dato di progetto di 75.000 abitanti, che è stato ritenuto da recenti studi regionali il livello ottimale di residenza di Aversa.

Inoltre l'investimento sul territorio di una massa finanziaria, certamente notevole per le condizioni dell'economia cittadina, non poteva essere una occasione perduta, ai fini di riqualificare la struttura urbana; ciò poteva avvenire soltanto con una revisione del P. F. e del R. E., adeguandolo da un lato alle nuove realtà insediative e dall'altro ricalcolando gli standards sconvolti dal tempo, dagli abusi e dalle nuove norme legislative.

b) Piano volumetrico dell'area seconda 2^a - 167.

Il consiglio comunale di Aversa nella seduta del 7 ottobre del 1964, con delibera n. 921, approvava il piano di zona per l'acquisizione di aree per l'edilizia popolare ed economica in applicazione della legge 18-4-1962 n. 167.

Tale piano, che prevedeva la scelta di 10 aree, venne approvato con decreto del provveditorato alle OO. PP. di Napoli relativamente alla seconda zona.

La zona approvata trovava rapido esaurimento sicchè il Consiglio Comunale con atti deliberativi N. 70 del 26-5-73 e N. 247 del 24-4-74 provvedeva al suo allargamento, vincolando l'intera zona sino al rilevato ferroviario.

In sede consiliare fu confermato che tale scelta, a parte le esigenze obbiettive, voleva assumere valore indicativo, prospettando la creazione di un primo consorzio (legge 865) con i Comuni di Teve-rola, Casaluce e Frignano.

Inoltre il Consiglio con successiva delibera N. 249 del 24-4-74, nel mentre assumeva il regolare mutuo di L. 395.000.000 con la Cassa DD. PP. per la urbanizzazione della zona impegnata, affidava all'I.A.C.P. la redazione del piano planovolumetrico.

Inoltre il piano doveva essere caratterizzato:

- 1) dalla completezza delle strutture primarie e secondarie;
- 2) dalla previsione degli insediamenti di interesse comune;
- 3) dalla presenza di aree che opportunamente urbanizzate potessero essere messe a disposizione di cooperative di lavoratori, dando così inizio, da un lato al fondo di rotazione da reimpiegare nelle altre zone della « 167 » e dall'altro, ad un effettivo, efficace intervento di calmierazione sul mercato dei suoli;
- 4) rifiutando il concetto del « ghetto », la previsione di un immediato insediamento che, per quantità e qualità, rompesse ogni eventuale isolamento ed immettesse l'intera zona nell'interesse urbano della città.

In definitiva l'Amministrazione intendeva cogliere un'altra occasione per riqualificare una parte del territorio sinora utilizzato come riserva o, addirittura, come elemento non di decongestionamento ordinato ma come espulsione alienante di alcune migliaia di cittadini che, per la tipologia sociale, era facile prevedere appartenente alla fascia operaia.

c) Piano dello sport.

La recente legge regionale N. 20 del 28-5-74 recante per oggetto: « Interventi regionali per manifestazioni e per agevolare ed incrementare la costruzione, l'ampliamento e il miglioramento di impianti ed attrezzature sportive », pone a disposizione dei Comuni uno strumento valido per intervenire

in tale settore. E' a tutti nota la carenza delle attrezzature sportive nella nostra città; basti pensare che la locale squadra di pallavolo (la Virtus), pur partecipando al campionato nazionale di serie B è costretta a giocare in un capannone adattato del Consorzio Canapa.

Inoltre manca ogni impianto per l'atletica che rimane disciplina fondamentale per ogni altra attività sportiva.

Il discorso per tale settore non poteva, d'altro lato, essere disgiunto da quello delle attività scolastiche ed in senso più lato a quello del tempo libero. E', quindi, necessario muoversi in una duplice direzione:

- 1) **determinazione** all'interno delle singole zone omogenee dei fabbisogni di suoli per dotare i quartieri degli **standards** necessari per soddisfare tali esigenze;
- 2) **vincolo** delle aree **necessarie** per l'insediamento di due poli sportivi a carattere spettacolare, ponendo immediatamente in cantiere gli strumenti necessari per usufruire dei benefici della citata legge regionale N. 20.

Questa determinazione di volontà era vincolata a due fattori essenziali: da un lato intervenire sul piano di fabbricazione per prevedere tali esigenze e quindi aggiornare il preesistente che tale aspetto ignorava, e dall'altro rendere compatibile le scelte per gli impianti spettacolari al più vasto disegno del Piano Comprensoriale.

Per il primo aspetto ciò è stato soddisfatto con la individuazione di aree di interesse pubblico all'interno delle zone, impegnando ogni successiva lottizzazione a prevedere sempre gli insediamenti di questo tipo. Fa fede, il primo esempio di zonizzazione della 167 che, difatti, prevede, nel suo interno, i seguenti impianti: bocce, tennis, piscina, ecc.

Per il secondo aspetto, cioè degli impianti a carattere spettacolare, si sono previste due zone: la prima — come dal piano dello sport in discussione — posta a S. O. di Aversa ai confini dei Comuni di Lusciano e Parete, destinata a servire anche i comuni di Trentola, S. Marcellino, Frignano e Casaluce; la seconda a N. E. anche a servizio dei comuni di Cesa, Carinaro, Gricignano, Teverola.

Tale precisazione evidenzia e conferma il disegno più generale della compatibilità delle scelte del Piano di Fabbricazione che s'intende approvare con la volontà di provvedere al Piano Circondariale.

d) Violazioni edilizie.

Nella parte iniziale della presente relazione, è stata rilevata l'ampiezza delle violazioni edilizie.

Lo studio approfondito del tipo di violazione, è stato rinviato all'apposito argomento segnato all'o. d. g., ed è anche già stato rilevato — sia pure in modo sommario — le cause delle violazioni che possono sintetizzarsi: nell'incertezza degli strumenti urbanistici disponibili, nella non sempre corretta interpretazione del Piano di Fabbricazione vigente; nella lungaggine esasperante nella istruzione a rilascio delle licenze edilizie, e ciò non sempre per cause obiettive ma spesso per matrici concorrenziali, ed ancora nel mancato controllo in sede di esecuzione dei progetti approvati.

Tali violazioni, variamente catalogate, sono state calcolate nell'ordine di un centomila metri cubi, una alterazione globale delle dimensioni territoriali che non poteva essere ignorata dall'Amministrazione. Da qui la necessità di un intervento, nell'ambito e nel rispetto della legge, che senza voler essere punitiva, riportasse ordine in tale settore.

Naturalmente, le dimensioni delle violazioni, hanno comportato un'ulteriore sconvolgimento dell'attuale Piano di Fabbricazione che, anche per questo, va ristrutturato tenendo appunto conto della realtà incombente.

f) Piano edilizia economica e popolare — legge 167. In sede di riferimento al piano planometrico della II zona della 167, è già stato rilevato il suo esaurimento. Tale fatto pone urgenti proble-

mi di ulteriori scelte, se non si vuole condannare Aversa a restare esclusa dal prossimo piano regionale di finanziamento dell'edilizia economica e popolare.

Deriva la necessità improrogabile della individuazione delle nuove aree da destinare a tali insediamenti. In sede di Consiglio Comunale nella seduta del 26-5-73, venne rilevato — in particolare dal gruppo del P. C. I. — la intenzione della maggioranza di abbandonare l'area III della 167, per altro mai approvato.

Fu data assicurazione che ciò non rispondeva agli intendimenti dell'Amministrazione, ma essa era stata accantonata per permettere un primo discorso organico sulla seconda zona, che non poteva rimanere estranea al tessuto connettivo della città.

Tale volontà trova oggi puntuale conferma in un discorso qualificante. Infatti la scelta dell'ulteriore area da investire è proprio la III che viene allargata e ciò per due motivi essenziali:

- 1) la istituzione del fondo di rotazione, permetterà, in tempi medi, di investire su di essa le prossime disponibilità, sia per la acquisizione delle aree, che per la loro infrastrutturazione. Inoltre la localizzazione su di essa, che prevede l'insediamento di circa 8 mila abitanti, di un qualificante intervento nel settore scolastico, salda l'area posta al di là della FF. SS. alla città attraverso un sistema viario estremamente valido in riferimento al nucleo industriale di Aversa-Nord.
- 2) La scelta è perfettamente compatibile per la prospettata soluzione del Consorzio Territoriale, prevista dalla legge 865 con i Comuni di Cesa e Gricignano che furono indicati nella più volte citata delibera consiliare n. 72.

Tutti gli argomenti fin qui esposti hanno indotto l'Amministrazione a varare uno strumento urbanistico, che risolvendo le esigenze più immediate quali il reperimento dei suoli per l'edilizia scolastica, per l'insediamento di edilizia economica-popolare, per lo Sport, non consentisse l'ulteriore disgregazione del tessuto urbano già compromesso.

Nasce spontanea la domanda: perchè l'Amministrazione di Aversa, pur essendo il proprio Comune elencato fra quelli obbligati a presentare un piano regolatore generale, ha scelto la soluzione di dare alla Città un programma minimo cioè la revisione del vecchio programma di fabbricazione con la motivazione di soddisfare esigenze immediate e di evitare alcune macroscopiche compromissioni del territorio?

La risposta è che il Comune di Aversa ha una estensione di territorio così piccola ed una posizione geografica talmente conurbata con i Comuni contermini per cui un mancato ricorso alla pianificazione intercomunale contribuirebbe a determinare nell'intero territorio il fenomeno di congestione urbanistica e gravi conseguenze future alla città la cui economia si basa prevalentemente in parte sull'attività edilizia ed in parte sull'attività commerciale, essendo la sua collocazione prettamente residenziale.

La città stessa, con una posizione quasi baricentrica rispetto ai 19 Comuni che la circondano, funziona da polo di attrazione per gli abitanti dei Comuni limitrofi, per la qual cosa si assiste ad un aumento vertiginoso della popolazione. Ne deriva di conseguenza che una visione di assetto territoriale non unitaria con gli altri Comuni con i quali non esiste soluzione di continuità, porterebbe non solo alla congestione del territorio di Aversa, ma alla degradazione dell'intero territorio circostante. L'ideale sarebbe, nel rispetto delle autonomie comunali, la ristrutturazione unitaria del territorio in modo da costituire un organo amministrativo a livello circondariale, come del resto testimoniano recenti esperienze della Regione Emilia-Romagna e Regione Lombardia, al quale sarebbe affidata la funzione operativa che garantirebbe una efficiente gestione del piano.

Di conseguenza il P. R. G. I. sarebbe un P. R. G. esteso ad un territorio intercomunale che si sostituirebbe ad un mosaico di piani regolatore generali e relativi programmi di fabbricazione dei territori dei Comuni limitrofi. In tal senso si verrebbero a configurare i presupposti per la nascita di una grande e moderna città, in coerenza con il piano regionale di assetto del territorio che prevede una delocalizzazione della fascia metropolitana napoletana ed una relativa intensificazione delle residenze nel comprensorio della fascia intermedia.

Dalla volontà di proiettare nell'immediato futuro lo sviluppo territoriale di Aversa in una visione unitaria con le esigenze economiche sociali dei Comuni limitrofi è scaturita, nello studio del presente programma di fabbricazione, la scelta ubicazionale di alcune importanti opere che vanno al di là degli interessi della sola città di Aversa: basta por mente alla zona ospedaliera, alla zona per il Macello intercomunale e Foro Boario, al Mercato Ortofrutticolo, agli insediamenti per l'edilizia scolastica della fascia secondaria, alla rete stradale progettata dall'ASI e dai collegamenti previsti dal nuovo programma di fabbricazione.

Per tutti questi aspetti non secondari, allo scopo di non appesantire ulteriormente la presente relazione, si rinvia alla parte tecnica di essa, avvertendo che la stessa è da considerarsi parte integrante e non divisibile dalla presente.

Signori Consiglieri,

puntualizzato in tal modo la volontà politica dell'Amministrazione, rilevata la coerenza della impostazione urbanistica con gli impegni programmatici che dettero vita all'attuale maggioranza, ci sia consentito rilevare come nessun Consiglio Comunale di questa Città aveva mai prospettato soluzioni così coerenti e rispondenti agli interessi della popolazione.

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale di tanti e così qualificanti provvedimenti, giova avvertire, non può essere assunta come fatto trionfalistico, ma, più coscientemente, come inizio di un lavoro che auspichiamo di voler portare avanti con tutte le forze democratiche capaci di esprimere gli interessi generali e non settoriali a favore di quanti, per troppo tempo, sono stati tenuti ai margini della partecipazione attiva della vita cittadina.

Nel momento di congedare questo primo pacchetto di iniziative e provvedimenti, rimane l'impegno immediato di provvedere a mettere in essere tutto quanto necessario perchè si ponga mano alla fase successiva che non può non essere che quella del piano circondariale; se ciò fosse disatteso, significherebbe la non volontà di perseguire un disegno che è l'unico capace di far decollare la nostra città verso più civili traguardi.

Ing. G. VANACORE

Relazione Tecnica

Norme di Attuazione

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

L'analisi condotta è stata finalizzata alla individuazione di parti del territorio comunale, integrate da destinazioni secondarie, destinate ad avere una determinata utilizzazione, esclusiva o preminente, per assolvere la quale sono definite nel carattere e nella eventuale utilizzazione edilizia. Ciascuna zona individuata è costituita, pertanto, da un complesso di aree edificate, edificabili o non edificabili.

Le zone omogenee individuate, caratterizzate dai tipi edilizi e dalle configurazioni spaziali, definiscono nel loro ambito un complesso organico dotato degli standards urbanistici definiti dal D. L. 2-4-68.

Il territorio della città di Aversa risulta diviso nelle seguenti zone omogenee:

ZONA « A »

Comprende le parti del territorio comunale di antico impianto che, per la diversa caratterizzazione e la diversa epoca di formazione, sono state divise nelle seguenti:

ALLEGATO (1) ZONA « A₁ » — CENTRO STORICO NORMANNO

Comprende l'antico nucleo normanno caratterizzato dallo schema viario a forma di ragnatela (radiocentrico), di notevole interesse storico-artistico per la esuberante presenza di monumenti inseriti in un ambiente che si conserva, per lo più, ancora integro, per la cui conservazione e riqualificazione sono state inserite norme particolari nel R. E.

La superficie è di Ha 47.05.00 con una popolazione di 9.200 abitanti (dati forniti dall'ufficio statistico del Comune).

Per il rispetto degli standards previsti dalla legge n. 1444 si è reso necessario aggregare a tale zona un ampio territorio attualmente a verde, che assolve anche la funzione di cintura di protezione del nucleo; in tal modo si è elevata la superficie a complessivi Ha 60.50.00.

ALLEGATO (2) ZONA « A₂ » — CENTRO STORICO PIAZZA MUNICIPIO

E' l'attuale centro civico qualificato dalla presenza del complesso monumentale di S. Francesco.

La zona è particolarmente congestionata per la sovrapposizione di più funzioni (residenza, commercio, centro civico). In considerazione del fatto che la zona è baricentrica rispetto all'agglomerato urbano si è ritenuto di decongestionarla abbassando il numero degli abitanti, nel tentativo di esaltare le attività terziarie che sono proprie di questa zona. Non è stato possibile reperire le aree per gli standards tranne quelle per il verde ed il parcheggio; in considerazione di ciò sono stati incrementati opportunamente gli standards delle zone circostanti.

ARTICOLATO (3) ZONA « A₃ » — CENTRO STORICO LEMITONE

In questa zona caratterizzata da un singolare impianto urbanistico in netta contrapposizione a quello radiocentrico normanno, non è stato possibile reperire alcuno standard, per cui sono stati incrementati opportunamente gli standard delle zone circostanti.

ZONA « B »

Comprende le parti del territorio comunale, totalmente o parzialmente edificate che non presentano rilevanti interessi storico-artistici e di particolare pregio ambientale, sviluppatesi intorno al nucleo antico con differenti caratteristiche edilizie e differenti poli di attrazione.

Esse sono in numero di sei così distinte:

ARTICOLATO (4) ZONA « B₁ » — SAVIGNANO

E' una zona nella quale si rendono necessari interventi edilizi di ristrutturazione che valgano a riguadagnare un tessuto completamente degradato. Particolari limiti sono stati dettati nel R. E. per accelerare questo processo di rinnovamento.

ARTICOLATO (5) ZONA « B₂ » — PIAZZA MAGENTA

In tale zona sono previste dotazioni per gli standard in misura superiore a quelli di legge per compensarne la mancanza della zona A₂.

ARTICOLATO (6) ZONA « B₃ » — BORGIO

Si prevede per tale zona un decongestionamento dell'attuale popolazione che risulta concentrata in case fatiscenti ed igienicamente inadatte.

Per la realizzazione di quanto sopra si sono creati dei poli di interesse esterni al vecchio nucleo, che sebbene degradato esercita ancora attrazione per gli abitanti della zona.

ARTICOLATO (7) ZONA « B₄ » — UNRRA CASAS

Si tratta di una vasta zona dal tessuto estremamente disgregato per la cui riqualificazione si è ritenuto opportuno destinare l'attuale zona del mercato ortofrutticolo e del campo sportivo ad iniziative di pubblico interesse; le aree nelle modificazioni d'uso progettate accoglieranno un centro polifunzionale (centro culturale - organismi scolastici - verde e tempo libero) che costituirà il polo di riferimento per il processo di riqualificazione ambientale di tutta la zona.

ARTICOLATO (8) ZONA « B₅ » — VARIANTE ANAS

Tale zona è caratterizzata dalla presenza della variante Anas la cui apertura ha determinato una fascia di attrazione per insediamenti residenziali, che testimoniano la forte espansione che ha avuto Aversa nell'ultimo decennio.

ARTICOLATO (9) ZONA « B₆ » — VIA V. DI JASI

Tale zona è caratterizzata dagli insediamenti residenziali degli ultimi anni e che tende spontaneamente a saturarsi per la caratteristica residenziale che la contraddistingue.

ZONA « C »

Comprende le parti del territorio inedificate ma destinate allo sviluppo dell'abitato.

Sono in numero di tre dislocate nei punti periferici della città che ancora offrono disponibilità di terreno.

ALLEGATO (10) ZONA « C₁ » — NUOVO BORGO

E' una zona capace di accogliere, come area di espansione, una popolazione di 2.800 unità. In questa zona gli standards sono stati sovradimensionati, in particolare per la scuola ed il verde, al fine di creare un complesso organico integrato (scuola dell'obbligo, istruzione superiore, verde+tempo libero+interessi collettivi) che al di là delle qualità proprie valga ad esercitare un'attrazione per il vecchio borgo congestionato.

ALLEGATO (11) ZONA « C₂ » — VIA EX-ALLEATI

Questa zona di espansione, dimensionata per una popolazione di 5.600 unità, delimita ad occidente la zona di saturazione di Via Vito Di Jasi.

In tale zona si è tenuta particolare cura nella scelta della ubicazione degli standards urbanistici, nella convinzione che gli stessi debbano costituire uno stimolo alla ricerca di un disegno urbano che valga a restituire alla città quei valori che alla luce di un malinteso razionalismo ha progressivamente perso. Gli standards sono stati disposti in successione continua, dislocati in modo da non offrire soluzioni di continuità con gli spazi omonimi della zona confinante, ciò per non creare fratture tra il precedente insediamento ed il nuovo quartiere, per costituire un'unica fascia di servizi baricentrica alle due zone, per offrire una continuità spaziale che qualifichi il paesaggio urbano e stimoli la qualità dei nuovi insediamenti.

ALLEGATO (12) ZONA « C₃ » — CIRIGLIANO

E' una zona adiacente a quella destinata ad atterzzature turistico-sportive, prevista per insediamenti residenziali e per attività collaterali (negozi, alberghi, ristoranti) di supporto alla zona predetta ed alla adiacente zona ospedaliera.

ZONA « 167 »

La revisione del piano di fabbricazione prevede di potenziare la zona a Nord di Aversa in parte realizzata; per meglio integrare al tessuto urbano tale insediamento popolare è previsto, oltre alla normale dotazione di standards previsti dal relativo piano di zona, la localizzazione di un istituto per l'istruzione superiore che determinerà, come effetto indotto, il potenziamento di attività terziarie.

L'altro insediamento è previsto nella zona orientale della città, collegato al nucleo industriale di Aversa nord, e dotato come la precedente zona di un centro di interesse generale. La regolamentazione per tali zone è demandata ai relativi programmi di intervento.

Il quadro delle zone di sviluppo edilizio è completato dalla presenza di cinque nuclei di case sparse posti sul perimetro del territorio comunale e sorti più che altro per l'attrazione esercitata dai comuni confinanti. Queste zone sono state denominate in base al Comune che le ha probabilmente generate: Cesa, Teverola, Frignano, Ponte Mezzotta 1° e Ponte Mezzotta 2°.

Per quanto concerne i servizi sociali esse faranno capo rispettivamente ai Comuni vicini o, nella maggioranza dei casi, alle più vicine zone di ampliamento o di saturazione di Aversa.

Pertanto:

La zona case sparse di Cesa, che è legata all'abitato di Cesa senza alcuna soluzione di continuità, mentre è divisa dall'abitato di Aversa dalla presenza delle linee ferroviarie e dall'area cimiteriale, non può che continuare a gravitare su Cesa in attesa che si provveda ad una ristrutturazione dei confini del territorio, ristrutturazione che dovrebbe trasferirla a quel Comune.

La zona delle case sparse di Teverola (si tratta di solo due abitazioni) potrà usufruire dei servizi dell'adiacente Rione UNRRA-CASAS.

La zona delle case sparse di Frignano viene a trovarsi in prossimità della zona di ampliamento del Borgo e graviterà, naturalmente su di essa.

Le due zone denominate « Ponte Mezzotta », dotate anche di scuola materna ed elementare, graviteranno, per quanto riguarda i servizi sociali, sulla zona C₃.

Complessivamente la popolazione di queste zone può farsi ascendere a 480 unità e la superficie coperta dalle zone stesse non raggiunge i 13 Ha.

ZONA PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

Il piano si limita ad individuare le zone già interessate da insediamenti di tale natura per conservarne la destinazione prevedendone un completamento, ed ancora forniranno sistemazione alle piccole aziende a provenienza prettamente artigianale che cercheranno in una conversione industriale la possibilità della loro sopravvivenza.

Le zone indicate nel Piano sono in n. 5 e cioè:

ZONA D₁ — INDUSTRIA CIARDULLI

E' una piccola area di soli Ha 1.70.00 posta a destra della S. S. 7 bis nella zona a sud dell'abitato di Aversa. Data la sua estensione può essere previsto solamente un ampliamento della stessa industria.

ZONA D₂ — INGO SUD — DEAN CARS

Ubicata nelle adiacenze della zona di cui sopra ha una superficie di Ha 4.50.00 ed in essa potranno trovarvi posto gli eventuali ampliamenti delle stesse industrie.

ZONA D₃ — TEXAS INSTRUMENTS

E' la più estesa delle aree destinate agli insediamenti industriali (28.00.00 Ha) e si sviluppa intorno agli stabilimenti della Texas.

Le possibilità di insediamenti sono maggiori rispetto alle altre zone, data la superficie a disposizione, ma esse dovranno essere sempre contenute in quanto a tipo di industria da insediare.

E' stata localizzata anche un'area da destinare ad asilo nido e scuola materna, esigenza particolarmente avvertita dalle lavoratrici madri della Texas-Instruments. Al servizio della zona è prevista una vasta area di Ha 3.00.00 per attrezzature sociali per l'industria.

ZONA D₁ — FIAT

La superficie, impegnata dalla Commissionaria Fiat e relative officine di montaggio per infissi in profilati metallici, misura Ha 2.20.00 e non consente ulteriori insediamenti a parte un normale accrescimento delle industrie esistenti.

ZONA D₂ — INDUSTRIE COMPLEMENTARI DEL MATTATOIO.

Nel piano è stata prospettata la necessità di destinare una adeguata zona a foro boario ed a mattatoio, quest'ultimo già esistente in Aversa ma ormai insufficiente per attrezzature ed in posizione inadeguata in quanto ormai raggiunta dalle costruzioni urbane.

In vista di queste realizzazioni il piano ha indicato una zona adiacente a quella destinata al mattatoio affinché vi trovino posto tutte quelle piccole industrie che potranno sorgere in dipendenza delle attività sia del foro boario che del Mattatoio stesso.

La zona è stata scelta in posizione tale da avere facilità sia per quanto concerne gli accessi sia per quanto riflette gli scarichi ed inoltre sufficientemente appartata rispetto all'agglomerato urbano.

ZONE AGRICOLE

La limitata estensione del territorio comunale e la sua esuberante popolazione, che ha costretto a destinare ad uso abitativo buona parte della superficie disponibile, ha ristretto le zone agricole a piccoli lembi di terra destinati prima o poi ad essere assorbiti da esigenze di altra natura.

Il piano ha localizzato queste zone in due distinti punti del territorio e precisamente:

ZONA E₁ — Frignano Ha 14.00.00

ZONA E₂ — Ponte Mezzotta Ha 32.00.00

ZONE SPECIALI

Vengono così indicate tutte le zone destinate a servizi di pubblico interesse che investono non solo la città di Aversa, ma l'intero territorio che su di esso gravita.

Va anche sottolineato che oltre alle zone che verranno di seguito individuate ed elencate esistono nel complesso del tessuto di Aversa altre numerose zone destinate o già occupate da iniziative a carattere non esclusivamente cittadino, quali, ad esempio, le zone sulle quali hanno trovato posto o lo troveranno gli istituti dell'istruzione superiore, l'Ospedale Psichiatrico criminale, etc. . . .

Le zone speciali, quindi, che sono state individuate come aree ben delimitate ed a se stanti sono le seguenti:

ZONA F₁ — SPORTIVA DELL'IPPODROMO

E' la zona che si estende ad occidente dell'ippodromo e che sarà oggetto di un piano che prevede l'insediamento di un complesso coordinato per lo sport, conforme alla legge regionale 28 maggio 1974 n. 20.

ZONA F₂ — SPORTIVA DI CARINARO

Zona complementare alla precedente e necessaria per soddisfare la esuberante richiesta di attrezzature sportive carenti in tutto il territorio.

ZONA F₃ — FORO BOARIO - MATTATOIO - MERCATO ORTOFRUTTICOLO COMPRENSORIALE

A queste iniziative sono destinati 21 Ha posti a Nord della provinciale Aversa - Villa Literno a ridosso del rilevato ferroviario; la posizione è stata scelta proprio per consentire la realizzazione di un raccordo ferroviario indispensabile a tali attività.

ZONA F₄ — CIMITERO

E' la zona di rispetto al cimitero la quale indipendentemente dalla rappresentazione grafica della planimetria, si intende estesa per 200 metri dal muro di cinta del cimitero, salvo riduzione che potrà essere concessa ai sensi del T. U. della legge sanitaria.

ZONA F₅ — OSPEDALE PSICHIATRICO PROVINCIALE

La zona occupata dall'Ospedale S. Maria Maddalena misura complessivamente 17 Ha ed è attualmente occupata in parte dalle vecchie costruzioni, mentre la maggior parte di essa è oggetto della nuova strutturazione che nei prossimi anni porterà l'Ente ad essere uno dei più moderni del settore.

Ulteriori ampliamenti dell'area graviteranno sul territorio del confinante Comune di Trentola-Ducenta in conseguenza della posizione dell'area stessa.

ZONA F₆ — OSPEDALE CIVILE

Il nuovo Ospedale Civile è in via di realizzazione.

Attualmente esso impegna una area di circa Ha 3,5 ma per il suo completamento e per la formazione di una fascia di verde a protezione del complesso nel Piano sono stati impegnati Ha 15.00.00.

ZONA F₇ — PIAZZALI FERROVIARI

Il nodo ferroviario di Aversa, per la sua posizione alla confluenza delle linee Napoli - Foggia e Napoli - Roma riveste particolare importanza.

In conseguenza particolarmente estesa è la zona di terreno occupata oltre che dalla Stazione e dalle sue dipendenze, anche dallo scalo merci e dai piazzali di transito e manovra.

Complessivamente l'area occupata dalle attrezzature ferroviarie è di Ha 9.

ZONA F₈ — SPAZI A VERDE

Sono le zone destinate a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport.

In riepilogo le varie zone in cui si divide il territorio di Aversa (873 Ha) risultano dalle seguenti superfici:

— ZONE « A » — « B » — « C » residenziali	Ha 531.54.00
— ZONE « D » — industriali	Ha 39.90.00
— ZONE « E » — agricole	Ha 46.00.00
— ZONE « F » — speciali	Ha 255.56.00
TOTALE	Ha 873.00.00

ALLEGATO (1)

ZONA A₁

1) DATI ATTUALI

— superficie territoriale	Ha	47.05.00
— abitanti	N.	9200
— densità territoriale	ab/Ha	194
— incidenza strade e piazze	Ha	7.05.75
— chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annesse	Ha	9.65.00
— superficie fondiaria	Ha	30.34.25
— densità fondiaria	ab/Ha	300

ALLEGATO (2)

ZONA A₂

1) DATI ATTUALI

— superficie territoriale	Ha	20.00.00
— abitanti	N.	4645
— densità territoriale	ab/Ha	232
— incidenza strade e piazze	Ha	3.00.00
— chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annesse	Ha	1.65.00
— superficie fondiaria	Ha	15.35.00
— densità fondiaria	ab/Ha	302

ALLEGATO (3)

ZONA A₃

1) DATI ATTUALI

— superficie territoriale	Ha	11.39.00
— abitanti	N.	4060
— densità territoriale	ab/Ha	356
— incidenza strade e piazze	Ha	1.36.50
— chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annesse	Ha	0.33.00
— superficie fondiaria	Ha	9.68.50
— densità fondiaria	ab/Ha	419

ALLEGATO (4)

ZONA B₁

1) DATI ATTUALI

— superficie territoriale	Ha	27.01.00
— abitanti	N.	5897
— densità territoriale	ab/Ha	219
— incidenza strade e piazze	Ha	3.80.00
— chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annesse	Ha	1.88.50
— superficie fondiaria	Ha	21.32.50
— densità fondiaria	ab/Ha	277

ALLEGATO (5)

ZONA B₂

1) DATI ATTUALI

— superficie territoriale	Ha	18.20.00
— abitanti	N.	2375
— densità territoriale	ab/Ha	130
— incidenza strade e piazze	Ha	2.73.00
— chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annese	Ha	0.85.00
— superficie fondiaria	Ha	14.62.00
— densità fondiaria	ab/Ha	162

2) DATI PROGETTO

— superficie territoriale	Ha	21.50.00
— incidenza strade e piazze	Ha	3.22.50
— chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annese	Ha	0.85.00
— superficie fondiaria	Ha	17.42.50
— abitanti da insediare	N.	2800
— densità fondiaria	ab/Ha	183

— STANDARDS

come per legge

in progetto

	sup. intera sup. ridotta		
— verde e tempo libero	2.52.00	1.26.00	3.00.00
— scuole	1.26.00	0.63.00	3.53.00
— parcheggi	0.70.00	0.35.00	0.40.00
— edifici pub. interesse	<u>0.56.00</u>	<u>0.28.00</u>	<u>0.62.00</u>
Totali	5.04.00	2.52.00	7.55.00

— superficie edificabile		Ha	9.87.50
— previsione		ab/vano n.	0,80
— vani	2800: 0,80	N.	3500
— cubatura globale - vani	3500x100	mc.	350.000
— indice di edificabilità	350.000: 9.87.50	mc/mq	3,54
— indice di applicazione		mc/mq	3.00

ALLEGATO (6)

ZONA B₃

1) DATI ATTUALI

— superficie territoriale		Ha	18.00.00
— abitanti		N.	3800
— densità territoriale		ab/Ha	211
— incidenza strade e piazze		Ha	2.70.00
— chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annesse			071.00
— superficie fondiaria		Ha	15.30.00
— densità fondiaria		ab/Ha	248

2) DATI DI PROGETTO

— superficie territoriale		Ha	24.00.00
— incidenza strade e piazze		Ha	3.45.00
— chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annesse			071.00
— superficie fondiaria		Ha	20.55.00
— abitanti da insediare		N.	3200
— densità		ab/Ha	255

— STANDARDS

come per legge

in progetto

	sup. intera	sup. ridotta	
— verde e tempo libero	2.88.00	1.44.00	3.70.00
— scuole	1.44.00	-0.72.00	1.65.00
— parcheggi	0.80.00	0.40.00	0.92.00
— edifici pub. interesse	0.64.00	0.32.00	0.75.00
Totale	5.76.00	2.88.00	7.02.00

— superficie edificabile		Ha	13.53.00
— previsione		ab/vano n.	0,80
— vani	3200: 0,80	N.	400
— cubatura globale - vani	4000x100	mc.	400.000
— indice di edificabilità	400.000: 13.53.00	mc/mq	295
— indice di applicazione		mc/mq	3.00

ALLEGATO (7)

ZONA B₄

1) DATI ATTUALI

→ superficie territoriale	Ha	22.25.00
→ abitanti	N.	4750
→ densità territoriale	ab/Ha	210
→ incidenza strade e piazze	Ha	3.34.00
→ chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annesse	Ha	2.75.00
→ superficie fondiaria	Ha	16.16.00
→ densità fondiaria	ab/Ha	288

2) DATI DI PROGETTO

→ superficie territoriale	Ha	44.00.00
→ incidenza strade e piazze	Ha	6.60.00
→ chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annesse	Ha	4.95.00
→ superficie fondiaria	Ha	32.45.00
→ abitanti da insediare	N.	5000
→ densità fondiaria	ab/Ha	238

→ STANDARDS	come per legge		in progetto
	sup. intera	sup. ridotta	
→ verde e tempo libero	4.50.00	2.25.00	9.56.00
→ scuole	2.25.00	1.12.50	2.98.00
→ parcheggi	1.25.00	0.62.50	1.25.00
→ edifici pub. interesse	1.00.00	0.50.00	1.56.00
Totali	9.00.00	4.50.00	15.35.00

→ superficie edificabile		Ha	17.10.00
→ previsione		ab/vano n.	0,80
→ vani	5000: 0,80	N.	6250
→ cubatura - vani	6250x100	mc.	625.000
→ indice di edificabilità	625.000: 17.10.00	mc/mq	3.65
→ indice di applicazione		mc/mq	3.00

ALLEGATO (8)

ZONA B₅

1) DATI ATTUALI

→ superficie territoriale	Ha	60.55.00
---------------------------	----	----------

→ abitanti	N.	7610
→ densità territoriale	ab/Ha	126
→ incidenza strade e piazze	Ha	9,08.00
→ chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annesse	Ha	1.95.50
→ superficie fondiaria	Ha	49.51.50
→ densità fondiaria	ab/Ha	153

2) DATI DI PROGETTO

→ superficie territoriale	Ha	116.00.00
→ incidenza strade e piazze	Ha	15.95.00
→ chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annesse	Ha	4.20.50
→ superficie fondiaria	Ha	95.84.50
→ abitanti da insediare	N.	13.500
→ densità fondiaria	ab/Ha	141

→ STANDARDS	come per legge		in progetto
	sup. intera	sup. ridotta	
→ verde e tempo libero	12.15.00	6.07.50	18.50.00
→ scuole	6.07.50	3.03.75	8.76.00
→ parcheggi	3.37.500	1.68.75	3.30.00
→ edifici pub. interesse	2.90.00	1.35.00	5.92.50
Totali	24.30.00	12.15.00	36.48.00

→ superficie edificabile		Ha	59.36.50
→ previsione		ab/vano n.	0,80
→ vani	13.500x0,80	N.	16.875
→ cubatura globale - vani	16.875x100	mc	1.687.500
→ indice di edificabilità	1.687.500: 59.36.50	mc/mq	2,84
→ indice di applicazione		mc/mq	3,00

ALLEGATO (9)

ZONA B₀

1) DATI ATTUALI

→ superficie territoriale	Ha	49.23.50
→ abitanti	N.	4900
→ densità territoriale	ab/Ha	100
→ incidenza strade e piazze	Ha	6.53.98

— chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annesse	Ha	2.10.20
— superficie fondiaria	Ha	40.59.20
— densità fondiaria	ab/Ha	121

2) DATI DI PROGETTO

— superficie territoriale	Ha	65.37.00
— incidenza strade e piazze	Ha	9.03.60
— chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annesse	Ha	3.95.30
— superficie fondiaria	Ha	52.38.10
— abitanti da insediare	N.	8400
— densità fondiaria	ab/Ha	160

— STANDARDS

come per legge

	sup. intera	sup. ridotta	
— verde e tempo libero	7.56.00	3.78.00	7.65.00
— scuole	3.78.00	1.89.00	3.85.00
— parcheggi	2.10.00	1.05.00	2.20.00
— edifici pub. interesse	<u>1.68.00</u>	<u>0.84.00</u>	<u>2.72.00</u>
Totale	15.12.00	7.56.00	16.42.00

— superficie edificabile		Ha	35.96.10
— previsione		ab/vano n.	0,80
— vani	8400:0,80	N.	10.500
— cubatura globale - vani	10.500x100	mc	1.050.00
— indice di edificabilità	1.050.000: 35.96.10	mc/mq	292
— indice di applicazione		mc/mq	3.00

ALLEGATO (10)

ZONA C₁

DATI DI PROGETTO

— superficie territoriale	Ha	26.22.00
— incidenza strade e piazze	Ha	3.80.00
— chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annesse	Ha	
— superficie fondiaria	Ha	22.42.00
— abitanti da insediare	N.	2800
— densità fondiaria	ab/Ha	125

— STANDARDS	come per legge			
	sup. intera	sup. ridotta		
— verde e tempo libero	2.52.00			5.90.00
— scuole	1.26.00			2.25.00
— parcheggi	0.70.00			1.02.00
— edifici pub. interesse	0.56.00			1.080.00
Totali	5.04.00			10.97.00
— superficie edificabile			Ha	11.45.00
— previsione			ab/vano n.	0,80
— vani	2.800: 0,80		N.	3500
— cubatura globale - vani	3.500x100		mc	350.000
— indice di edificabilità	350.000: 11.45.00		mc/mq	3.05
— indice di applicazione			mc/mq	3.00

ALLEGATO (11)

ZONA C₂

DATI DI PROGETTO

— superficie territoriale		Ha	42.15.00
— incidenza strade e piazze		Ha	6.32.00
— chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annesse		Ha	
— superficie fondiaria		Ha	35.83.00
— abitanti da insediare		N.	5600
— densità fondiaria		ab/Ha	1.56

— STANDARDS	come per legge			in progetto
	sup. intera	sup. ridotta		
— verde e tempo libero	5.04.00			6.78.00
— scuole	2.52.00			3.70.00
— parcheggi	1.40.00			2.02.00
— edifici pub. interesse	1.12.00			1.50.00
Totali	10.08.00			14.00.00
— superficie edificabile			Ha	21.83.00
— previsione			ab/vano n.	0,80
— vani	5.600: 0,80		N.	7000
— cubatura globale - vani	7.000x100		mc	700.000
— indice di edificabilità	700.000: 21.83.00		mc/mq	3.20
— indice di applicazione			mc/mq	3.00

ALLEGATO (12)

ZONA C₃

DATI DI PROGETTO

— superficie territoriale		Ha	17.40.00
— incidenza strade e piazze		Ha	2.08.00
— chiese, conventi, pubblici edifici ed aree annesse		Ha	
— superficie fondiaria		Ha	15.31.20
— abitanti da insediare		N.	2000
— densità fondiaria		ab/Ha	105
— STANDARDS			
		come per legge	in progetto
		sup. intera	sup. ridotta
— verde e tempo libero	1.80.00		2.75.00
— scuole	0,90.00		1.00.00
— parcheggi	0.50.00		0.75.00
— edifici pub. interesse	0.40.00		1.50.00
— Totali	3.60.00		6.00.00
— superficie edificabile		Ha	9.31.20
— previsione		ab/vano n.	0,80
— vani	2.000: 0,80	N.	2500
— cubatura globale - vani	2.500x100	mc	250.000
— indice di edificabilità	250.000: 9.31.20	mc/mq	2.06
— indice di applicazione		mc/mq	2.00

DISCIPLINA URBANISTICA

Capitolo unico

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 1

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

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

1 — INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

E' il rapporto, in mc/mq, fra il volume realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento residenziale o produttivo e la superficie della zona stessa comprensiva delle aree destinate alla circolazione ed alle attrezzature collettive.

2 — INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

E' il rapporto, in mc/mq, fra il volume realizzabile e l'area edificabile disponibile risultante dalla superficie del lotto, detratte le sedi viarie comunali, provinciali e statali, nonchè le sedi viarie private.

3 — INDICE O RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto tra la superficie copribile e l'area edificabile disponibile. Deve essere misurato considerando per superficie edificabile disponibile quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiario, e per superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

4 — VOLUME

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo.

5 — DESTINAZIONE D'USO

Per uso zona sono stabilite dallo strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifico. Non possono essere consentite altre destinazioni.

6 — SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiario.

7 — INDICE DI PIANTUMAZIONE

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

8 — SEDE STRADALE

La sede stradale è il piano formato dalla carreggiata, dalle banchine, dai marciapiedi e dalle piste. La carreggiata è la parte destinata alla circolazione. La banchina è la parte marginale della strada extra-urbana normalmente destinata ai pedoni. Il marciapiedi è la parte della strada, rialzata o altrimenti delimitata, riservata ai pedoni.

9 — CIGLIO DELLA STRADA

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

ART. 2

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE — NORMATIVA DELLE ZONE

Il programma di fabbricazione adottato dall'Amministrazione Comunale risulta costituito dai grafici allegati che costituiscono parte integrante del presente regolamento ed in cui sono chiaramente individuate le varie zone ed i limiti delle stesse e sono precisati i tipi edilizi propri di ciascuna zona come più chiaramente qui di seguito specificato:

ZONE RESIDENZIALI

Sono destinate prevalentemente alle costruzioni per abitazioni, ma non escludono le destinazioni ad alberghi, negozi, locali di pubblico ritrovo ed ad attività comunque strettamente connesse alle residenze. Dalle zone residenziali sono invece escluse le industrie, gli ospedali, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale ritenesse non corrispondenti alle caratteristiche della zona residenziale.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, modifiche ed ampliamenti di qualsiasi entità e natura debbono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per ciascuna zona, cioè:

ZONA A₁ - A₂ - A₃ - B

In tali zone, tutte ricadenti nell'ambito del centro storico e di interesse ambientale, non sono consentite nuove costruzioni su suoli inedificati, fino all'approvazione del P. R. G. e dei relativi piani particolareggiati esecutivi.

Nelle medesime zone possono essere consentite soltanto operazioni di consolidamento, restauro, e di ristrutturazione degli edifici esistenti, entro i limiti di volume e di altezza preesistente, ovvero demolizione e ricostruzione di edifici non aventi interesse o caratteristiche storiche, artistiche, ambientali, entro il volume preesistente e con eventuale aumento di volume (comunque entro il limite massimo del 20% preesistente) nel caso che l'edificio sia già composto di due piani.

Nella zona A₁ è vietata l'apertura di nuove strade.

ZONA B₂

Consolidamento e restauro, demolizioni e ricostruzioni consentiti nel rispetto dei limiti di densità e di altezza sottoelencati.

Costruzioni su suolo allo stato ineditato

Indice fondiario max = 3,00 mc/mq

Indice territoriale max = 1,62 mc/mq

H max = m. 16.00

Rapporto di copertura max = 1/4

ZONA B₃

Consolidamento e restauro ammessi unicamente per gli edifici di particolare interesse. Demolizioni e ricostruzioni, costruzioni su suolo allo stato ineditato consentiti nel rispetto dei sottoelencati limiti di densità e di altezze:

Indice fondiario max = 3,00 mc/mq

Indice territoriale max = 1,66 mc/mq

H max = m. 16.00

Rapporto di copertura max = 1/4

ZONA B₄

Consolidamento e restauro, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni su suolo allo stato ineditato consentiti nel rispetto dei sottoelencati limiti di densità e di altezze:

Indice fondiario max = 3,00 mc/mq

Indice territoriale max = 1,53 mc/mq

H max = m. 20.00

Rapporto di copertura max = 1/4

ZONA B₅

Consolidamento e restauro, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni su suoli allo stato ineditato consentiti nel rispetto dei sottoelencati limiti di densità e di altezza:

Indice fondiario max = 3,00 mc/mq

Indice territoriale max = 1,45 mc/mq

H max = m. 20.00

Rapporto di copertura max = 1/4

ZONA B₆

Consolidamento e restauro, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni su suolo allo stato ineditato consentiti nel rispetto dei sottoelencati limiti di densità e di altezze:

Indice fondiario max = 3,00 mc/mq

Indice territoriale max = 1,60 mc/mq

H max = m. 20.00

Rapporto di copertura max = 1/4

ZONA CASE SPARSE

Consolidamento e restauro, demolizione e ricostruzione, costruzione su suolo allo stato ineditato, consentiti nel rispetto dei sottoelencati limiti di densità e di altezza:

Indice fondiario max = 1,5

Indice territoriale max = 1,05

H max = 12,00

Rapporto di copertura max = 1/5

ZONA C₁

Nuove costruzioni su suolo allo stato ineditato:

Indice fondiario max = 3,00 mc/mq

Indice territoriale max = 1,43 mc/mq

H max = m. 20,00

Rapporto di copertura max = 1/4

ZONA C₂

Nuove costruzioni su suolo allo stato ineditato:

Indice fondiario max = 3,00 mc/mq

Indice territoriale max = 2,13 mc/mq

H max = m. 21,00

Rapporto di copertura max = 1/4

ZONA C₃

Nuove costruzioni su suolo allo stato ineditato:

Indice fondiario max = 2,00 mc/mq

Indice territoriale max = 1,11 mc/mq

H max = 12,00 m.

Rapporto di copertura = 1/5

ZONE D₁ - D₂ - D₃ - D₄ - D₅

In esse dovranno essere costruiti edifici destinati esclusivamente alla industria. Le costruzioni ricadenti in tali zone dovranno distanziarsi di m. 10 dal confine del lotto e di m. 20 dalle altre costruzioni e di m. 10,00 dalle strade.

Il rapporto di copertura non dovrà essere superiore ad 1/4, l'indice di fabbricabilità a 3 mc/mq e l'altezza max a m. 20. Per le industrie esistenti le modifiche saranno consentite purchè vengano rispettati i predetti limiti di densità.

ZONA DESTINATA ALLE ATTREZZATURE SOCIALI PER L'INDUSTRIA

In queste zone sono consentite solo costruzioni per lo svago, lo sport, la cultura, l'assistenza sociale in genere con l'esclusione assoluta della residenza.

ZONA E

Le costruzioni destinate alle abitazioni non dovranno superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 0,03 mc/mq con altezza massima di m. 7,50 e numero di piani non superiore a due ivi compreso il piano terra o rialzato; potranno inoltre essere consentite costruzioni e attrezzature a servizio della agricoltura con indice fondiario (in aggiunta allo 0,03 mc/mq) pari ad un massimo di 0,5 mc/mq.

Distanze dai confini: m. 10,00, da altri fabbricati m. 20,00; distanze dalle strade come prescritte dal D. M. 1-4-68 n. 1404.

Il lotto minimo non dovrà essere inferiore a mq. 5000.

Sono comunque fatte salve eventuali disposizioni legislative sull'utilizzazione dei terreni agricoli che riducano la predetta superficie del lotto minimo.

ZONE F₁ - F₂

Per tali zone è prescritto unicamente la densità edilizia determinata da un indice di 0,75 mc/mq. per impianti pubblici, e di m. 0,20 mc/mq. per impianti privati, lasciando libertà di articolazione architettonica derivante dai singoli interventi.

ZONA F₃

Detta area è stata destinata all'insediamento del mercato ortofrutticolo, foro boario, mattatoio ed industrie di trasformazione collaterali a dette attività.

Per tali zone vale la stessa normativa delle zone D.

Le zone attualmente agricole vincolate per detti insediamenti conservano a tutti gli effetti i caratteri delle zone agricole fino all'installazione degli impianti.

ZONA F₄

E' la zona di rispetto al cimitero la quale indipendentemente dalla rappresentazione grafica nella planimetria, si intende estesa per 200 m. dal muro di cinta del cimitero, salvo riduzione già concessa o che potrà essere concessa ai sensi del T. U. della legge sanitaria.

In tale zona è vietata ogni costruzione salvo piccoli manufatti destinati con l'attività connessa col culto dei defunti.

ZONA F₅

E' la zona interessata dall'Ospedale Psichiatrico provinciale.

ZONA F₆

E' la zona interessata dal nuovo ospedale civile, che, indipendentemente dalla rappresentazione grafica, deve intendersi incrementata dalla fascia risultante dalla traslazione, in direzione ovest, di ml. 80,00 della nuova strada prevista tra l'ippodromo e l'ospedale.

ZONA F₇

E' la zona interessata dal nodo ferroviario di Aversa, importante per la sua posizione alla confluenza della linea Napoli-Foggia e Napoli-Roma.

ZONA F₈

E' destinata a verde pubblico attrezzato a parco per gioco e sport. Su essa sono consentite costruzioni destinate ad attrezzature sportive e posti di ristoro con indice fondiario 0,03 mc/mq.

NORMATIVA TRANSITORIA

Per tutte le zone di tipo F ed inoltre per le aree aventi destinazioni a parcheggio pubblico od a verde con attrezzature collettive, rimane stabilito come normativa transitoria, la edificabilità a scopo residenziale con indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq e ciò fino alla espropriazione delle aree stesse per la utilizzazione prevista dal programma di fabbricazione.

DISTANZE

ZONA A₁ - A₂ - A₃ - B

Nelle operazioni di ristrutturazione degli edifici esistenti le distanze da fabbricato e da confini devono risultare non inferiori a quelle preesistenti.

ZONA B₂ - B₃ - B₄ - B₅ - B₆

Le distanze da rispettare in queste zone sono in ogni caso di m. 5,00 dai confini e di m. 10 dai fabbricati.

ZONA CASE SPARSE

Le distanze da rispettare in queste zone sono in ogni caso di m. 5,00 dai confini e di m. 10,00 dai fabbricati.

ZONA C₁ - C₂

Distanza dai confini m. 5,00 e dai fabbricati m. 10,00.

ZONA C₃

Distanza dai confini m. 7,50 e dai fabbricati m. 15,00.

Tutte le predette distanze vanno misurate a partire dai piani di facciata del fabbricato lungo tutte le direzioni possibili.

Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della sola viabilità a fondo cieco) debbono corrispondere, in tutte le zone residenziali escluse le zone A₁ - A₂ - A₃ - B₁, alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

Per ogni zona i limiti di arretramento delle strade sono computati escludendo eventuali porticati sui quali è prescritta la larghezza fissa di m. 3,00.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate risultano inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori (ma non oltre il 20%) a quelle indicate nel precedente comma (relativo alle distanze dei fabbricati fra i quali siano interposte strade) nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planometriche.

Per le altezze massime dei fabbricati e per la misurazione di esse si rimanda a quanto stabilito nel successivo art. 3.

La quantità minima di spazio da riservare agli insediamenti residenziali per ogni abitante insediato o da insediare, cui corrispondono 80 m. c. v. p. p. di costruzione, eventualmente maggiorati di non più di 20 mc. v. p. p. per le destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza, in conformità a quanto disposto dagli articoli 3 e 4 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, risultano pari a mq. 18 per tutto il territorio comunale.

I mq. 18/abitante risultano così ripartiti:

a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione; asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;

b) mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P. T.) protezione civile ecc. ed altre;

c) mq. 900 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;

d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'articolo 18 della legge n. 765); tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Le aree che verranno destinate agli spazi pubblici di cui sopra nell'ambito delle zone A e B, potranno essere ridotte, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, alla metà.

Per quanto riguarda le aree da destinare agli spazi pubblici negli insediamenti produttivi si rimanda a quanto stabilito nell'articolo n. 18 del regolamento edilizio.

APERTURA DI NUOVE STRADE

La larghezza della sede stradale non potrà essere inferiore a m. 10 ivi compresi i marciapiedi che dovranno essere posti su entrambi i lati per una larghezza di almeno m. 1,00 ciascuno; da questa norma sono escluse solo le strade a fondo cieco al servizio di singoli edifici quando la lunghezza totale non superi i m. 50.

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CARATTERISTICHE EDILIZIE DEGLI EDIFICI

ART. 3

ALTEZZA DEI FABBRICATI — NORME PER LA MISURAZIONE

Le altezze dei fabbricati per ogni singola zona territoriale omogenea sono stabilite dall'art. 2 in relazione alle caratteristiche della zona medesima. In tutte le zone « B » l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti; inoltre i fabbricati prospettanti su strade e spazi aperti al traffico veicolare non potranno superare l'altezza massima corrispondente ad 1,5 volte la larghezza della sede stradale, fermi restando i limiti stabiliti per ciascuna zona dall'art. 2 e salvo quanto consentito più innanzi del presente articolo. Altezze superiori a quelle predette possono essere consentite per edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche. L'altezza dei fabbricati si misura sul prospetto partendo dal livello del marciapiede, o, in mancanza, dal piano stradale, fino alla linea di gronda se il fabbricato è coperto a tetto, o al piano di calpestio del solaio di copertura, se quest'ultimo è piano. Per i fabbricati prospettanti su nuove strade previste dallo strumento urbanistico o da piani di lottizzazione approvati, la altezza dei fabbricati va computata a partire dalla quota media stabilita per il tratto di strada fronteggiante il fabbricato progettato. Gli eventuali volumi tecnici esistenti al di sopra del piano di calpestio della copertura (quali torrini scale, ascensori, ecc.) non vengono computati, ai fini della determinazione dell'altezza del fabbricato, purchè non superino, come superficie coperta, il 10% dell'area delle coperture, non abbiano altezza superiore a m. 300 e la loro sommità non oltrepassi la linea di congiunzione tra il bordo del solaio di copertura e il limite opposto al fabbricato, della strada o spazio pubblico antistante il fabbricato stesso.

ART. 4

ALTEZZE DI FABBRICATI IN ANGOLO DI STRADE

Quando un fabbricato d'angolo, ricadente nelle zone B, prospetta su 2 vie di larghezza diversa, la sua altezza sarà determinata, sulla base di quanto prescritto dal precedente art. 3, in ragione della larghezza della via più stretta per tutta la parte prospettante verso questa, salvo eventuali arretramenti da effettuarsi sin dal piano terra con le modalità previste dal successivo art. 5.

ART. 5

COSTRUZIONI ARRETRATE DAL FILO STRADALE

Al proprietario che intendesse costruire in arretrato rispetto alla linea stradale in maniera da elevare il fabbricato alla altezza massima consentita dagli artt. 2 e 3 assumendo come larghezza stradale quella preesistente più l'arretramento, fermi restando i limiti fissati per il volume totale edificabile, il Sindaco su parere favorevole della Commissione Edilizia, potrà concedere l'autorizzazione richiesta. Lo arretramento però dovrà interessare l'intero fronte del fabbricato e tutti i piani dello stesso ovvero solamente l'ultimo piano per l'intera lunghezza.

L'area risultante dall'arretramento al pianoterra o sarà ceduta a titolo gratuito al Comune debitamente pavimentata secondo le disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, o sarà sistemata con decorosa recinzione il cui progetto dovrà essere preventivamente approvato dalla Commissione Edilizia.

ART. 6

CORTILI

Cortile è da intendersi uno spazio interno ai corpi di fabbrica di uno stesso edificio o di due o più edifici contigui anche se di aliena proprietà; le norme che seguono pertanto non si applicano agli spazi esterni all'edificio che rimangono inedificati per il rispetto delle distanze dai confini o dai fabbricati vicini, a meno che per questi, per la loro disposizione planimetrica, non si configuri lo spazio interno ai corpi di fabbrica e quindi il cortile. E' comunque fatta salva la norma di carattere generale, estesa pertanto a tutti i fronti del fabbricato, che lo spazio interposto fra i corpi di fabbrica o fra i muri di uno stesso corpo, deve essere aperto almeno da un lato, con ampiezza dell'apertura non inferiore a m. 4,00 ed avere profondità non superiore ad una volta e mezza la larghezza effettiva al netto degli sporti.

Il cortile oltre che aperto ad un lato e con dimensioni nel rapporto massimo 1:1,5, non dovrà avere in alcun punto misura inferiore a m. 8,00 e la superficie delle pareti dell'edificio su di esso prospettanti non dovrà essere superiore a cinque volte la superficie del piano del cortile.

Si intenderà per piano del cortile quello del pavimento del più basso locale di abitazione illuminato dal cortile stesso, escludendo, cioè quei sottostanti locali nei quali, a giudizio della Commissione edilizia la struttura costruttiva e la disposizione planimetrica siano tali da fare escludere in via assoluta la permanenza di persone.

La superficie dei cortili deve essere calcolata al netto da ogni sporgenza sopra di essi, salvo lo eventuale cornicione che però non deve sporgere più di 25 cm. dal piano delle facciate ed i terrazzini pensili scoperti, circondati da semplice ringhiera ed aventi uno sviluppo lineare non superiore, per ciascuno piano, alla metà del perimetro e con una sporgenza non superiore a m. 0,50.

Quando un cortile confina per un tratto del suo perimetro con spazi di aliena proprietà, edificabili, sebbene ancora edificati, si considererà il cortile stesso, agli effetti delle misure obbligatorie stabilite dal presente articolo, chiuso lungo quel tratto del perimetro da un muro di facciata dell'altezza massima consentita dalla normativa di zona, sempre che, però possa prevedersi, in rapporto alle distanze tra i fabbricati, la eventuale possibilità di aliena costruzione su confine lungo il predetto tratto di perimetro; se le distanze non consentono la previsione di detta possibilità, il cortile può considerarsi aperto lungo il detto tratto di perimetro, ma in tal caso il fronte della costruzione ad esso antiistante non dovrà distare dal confine meno di m. 7,50. nè il tratto di perimetro, che costituisce il lato aperto dal cortile essere inferiore a m. 15,00.

La predetta disposizione può non essere applicata ogni qualvolta esista tra i proprietari dei suoli confinanti apposita convenzione che regoli le ampiezze dei cortili e le altezze dei fabbricati di pertinenza di ciascuno, sempre però in perfetta osservanza del presente regolamento: la convenzione stessa

dovrà in tal caso essere esibita in copia legale e trascritta a favore del Comune e la separazione dei cortili, comunque realizzata, non dovrà superare l'altezza di m. 2,50.

Le facciate verso il cortile che fossero costruite in arretramento potranno, indipendentemente dall'altezza alla quale l'arretramento cominci, usufruire, nei limiti massimi di cui all'art. 2 e 3, di una maggiore elevazione, purchè la sommità loro non oltrepassi la linea di congiunzione della sommità regolamentare col piede della parete opposta.

A parziale deroga delle condizioni sopra esposte, potrà, per i soli cortili di notevole ampiezza, e cioè di almeno m. 15 in ogni senso, e per le sole zone residenziali nei quali l'indice di fabbricabilità è uguale o maggiore di 3 mc/mq. essere consentita l'intera chiusura purchè venga rispettato il rapporto di 1/5 tra l'area del cortile e quella delle facciate su di esso prospettanti.

Di volta in volta il Sindaco, su parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario, potrà autorizzare, fermo restando il rispetto dei limiti di densità fondiaria e di superficie coperta, la copertura dei cortili, chiusi o pareti che siano, e la destinazione prevista per locali così ricavati.

ART. 7

PARCHEGGI - AUTORIMESSE

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi coperti o scoperti, in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente; possono anche essere previsti in aree che non formino parte del lotto, purchè siano ad esso confinanti e siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atti da trasciversi a cura del proprietario.

Le costruzioni destinate a parcheggio coperto, sia comprese nell'edificio principale che esterne a questo, potranno essere escluse dal calcolo della superficie coperta e del volume edificabile in base all'indice previsto per la zona interessata dall'art. 2, purchè l'altezza delle stesse non superi i m. 2,50; in caso contrario verrà computato l'intero volume

Se il parcheggio è ricavato nella stessa costruzione la sua idoneità deve essere attestata da specifico nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

In ogni caso gli spazi destinati a parcheggio dovranno essere in diretta comunicazione con le strade ed avere, a queste, facile accesso.

La cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggio è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazioni, uffici o negozi, con esclusione dei cantinati, dei servizi condominiali, e dei volumi tecnici.

Nella dizione « nuove costruzioni » non sono comprese le modifiche e le ristrutturazioni, sono invece comprese le ricostruzioni nonchè (per il maggior volume) le sopraelevazioni e gli ampliamenti.

Le costruzioni per autorimesse pubbliche potranno essere consentite solo qualora non diano intralcio al traffico dello spazio pubblico dal quale ad esse si accede. In ogni caso qualora la strada antistante abbia larghezza inferiore a m. 10,00 l'autorimesa, salvo particolare rispetto delle altre norme vigenti in materia, dovrà avere gli accessi arretrati di m. 2,00 dal filo stradale, per un fronte di almeno 6,00 m.: questa norma si applica anche agli accessi ai parcheggi di cui sopra.

ART. 8

SPAZI PRIVATI E CONFINE DI SUOLI PUBBLICI

Gli spazi di privata proprietà confinanti con pubbliche strade dovranno essere limitati verso le strade stesse da cancellate di buon disegno sorgenti sopra zoccolo di muratura solida di altezza non inferiore a m. 0,40, salvo particolari prescrizioni dettate, caso per caso per ragioni di estetica. Potranno tali chiusure essere munite di vani di uscita con cancello.

Tali spazi dovranno essere pavimentati o sistemati a giardino e dovranno essere regolarmente illuminati, forniti di fognoli per le acque e mantenuti a spese e cura dei proprietari.

La divisione in parti, secondo confini, qualora fosse desiderata dai proprietari, potrà farsi mediante cancellate su zoccolo di muratura come precedentemente detto.

ART. 9

VESTIBOLI E SCALE - ASCENSORI

Androni, vestiboli, scalinate, dovranno essere bene illuminati ed areati direttamente dall'esterno, pavimentati con materiali solidi ed impermeabili, ed avere pareti di facile pulitura.

La pendenza della scalinata non dovrà mai essere superiore a 18/20; le scale in curva, inoltre dovranno avere gli scalini larghi sempre almeno m. 0,15 nella parte più stretta. La larghezza delle rampe, variabile col tipo di fabbricato, non sarà mai inferiore a m. 1,00.

Tali norme non si applicano alle eventuali comunicazioni interne tra due piani.

Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a un ml. 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 richiedono dimensioni maggiori.

INDICE

DISCIPLINA URBANISTICA - Capitolo Unico - Zonizzazione del territorio Comunale	Pag	29
Art. 1 - Definizione degli indici e dei parametri	»	29
Art. 2 - Normativa delle zone	»	30
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE - Caratteristiche edilizie degli edifici	»	37
Art. 3 - Altezza dei fabbricati - Norme per la misurazione	»	37
Art. 4 - Altezze di fabbricati in angolo di strade	»	37
Art. 5 - Costruzioni arretrate dal filo stradale	»	38
Art. 6 - Cortili	»	38
Art. 7 - Parcheggi - autorimesse	»	39
Art. 8 - Spazi privati a confine di suoli pubblici	»	39
Art. 9 - Vestiboli e scale - Ascensori	»	40

Regolamento Edilizio

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I

NORME PRELIMINARI

ART. 1

CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le opere di edilizia 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 specificamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

In particolare si richiamano la legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 con le modifiche ed integrazioni della legge 6 agosto 1967 n. 765; i decreti del Ministero per i LL. PP. dell'1 aprile 1968 n. 1404 e del 2-4-1968 n. 1444; il R. D. 27 luglio 1934 n. 1265 (testo unico delle leggi sanitarie).

CAPITOLO 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. 7;
- c) sui progetti di lottizzazione di cui all'art. 18;

- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per la esecuzione dei lavori;
- f) su rinnovo di licenze edilizie.

ART. 4

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o suo delegato che la presiede;
- b) dall'Assessore all'urbanistica;
- c) dall'Ufficiale Sanitario;
- d) dal Comandante del Corpo Provinciale dei VV. FF. o da un suo delegato;
- e) da due tecnici qualificati, architetto o ingegnere, regolarmente iscritti ai propri Albi Professionali, scelti tra professionisti estranei agli uffici del Comune;
- f) da altre 5 persone residenti nel Comune, particolarmente esperti, nominati dal Consiglio, col sistema della nomina dei revisori dei conti consuntivi.

I componenti di cui alle voci e), f) sono scelti e nominati dal Consiglio Comunale.

Il Sindaco, può, ove lo ritenga opportuno, chiamare nella Commissione, di volta in volta, senza diritto al voto, altri tecnici particolarmente esperti.

Per le domande concernenti lavori di speciale importanza può, altresì, invitare ad assistere alle adunanze, sempre senza diritto di voto, anche altri consulenti o persone estranee all'Amministrazione ma notoriamente esperti nei problemi trattati

I Commissari nominati dal Consiglio Comunale, di cui alle lettere e) f), durano in carica due anni e sono rieleggibili. Saranno dichiarati decaduti e sostituiti dallo stesso Consiglio Comunale se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. I membri subentrati durano in carica per il residuo periodo di tempo spettante ai commissari sostituiti. Partecipa alle adunanze il dirigente l'Ufficio Urbanistico senza diritto al voto; allo stesso può essere assegnato la funzione di relatore sui progetti.

Il compito di Segretario della Commissione Edilizia sarà assolto dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, senza aver diritto al voto.

I processi verbali della adunanza della Commissione dovranno riportare, la motivazione dei pareri espressi, favorevoli, contrari, astenuti, le eventuali dichiarazioni di voto dei Commissari.

I verbali, che dovranno essere scritti in apposito registro, dovranno essere firmati dal Sindaco e dal Segretario.

Una copia del parere espresso dalla Commissione va allegata al progetto da restituire all'interessato.

ART. 5

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione scritta del Sindaco o suo delegato.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, con la presenza tra essi di almeno uno dei due tecnici nominati dal Consiglio Comunale.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

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

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

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni del progetto le dicitura: « esaminato dalla Commissione edilizia » completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal Presidente.

La Commissione Edilizia nell'esame dei progetti per i quali viene richiesta licenza edilizia, dovrà preliminarmente verificare e dichiarare se ricorrano o meno gli estremi di una lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge Urbanistica vigente, tenendo conto delle caratteristiche e del peso degli insediamenti oggetto della richiesta in esame e di altre richieste presentate precedentemente o contemporaneamente. In caso negativo nel parere sarà inclusa la dizione « Non ricorrono gli estremi di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge Urbanistica vigente ». In caso positivo sarà, invece, inclusa la dizione « Ricorrono gli estremi di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge Urbanistica vigente » e sarà espressa, quindi, parere contrario al rilascio di singole licenze edilizie.

ART. 6

I N D E N N I T A'

Ai componenti la Commissione edilizia potrà essere corrisposta una indennità per ciascuna seduta a cui interverranno.

L'attribuzione della predetta indennità e la misura della stessa dovrà comunque essere determinata dal Consiglio Comunale.

CAPITOLO III

LICENZE DI COSTRUZIONE

ART. 7

OPERE SOGGETTE A LICENZA DI COSTRUZIONE

In tutto il territorio del Comune le seguenti opere, permanenti, semipermanenti, o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a licenza di costruzione:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione parziale o totale, 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 di alto fusto;
- d) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, rete di fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);

- e) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni corpi illuminati, monumenti, lapide, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- f) collocamento e modifiche di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico;
- g) modifiche, restauro, rifacimento parziale o totale di intonaci, coloriture, decorazione sui prospetti esterni degli edifici (tanto verso aree pubbliche quanto verso aree private).

ART. 8

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 e storico:

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

Tutte dette opere però, dovranno rispettare rigorosamente, sia nei tagli o demolizioni che nelle ricostruzioni, le norme di buona costruzione e quelle relative alla garanzia della pubblica incolumità previste dal presente regolamento, e dalle leggi in vigore.

Prima dell'inizio dei lavori il proprietario dovrà comunque dare comunicazione al Sindaco delle opere che intende eseguire.

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 artt. 29 e 31, comma 2° della vigente legge Urbanistica;
- 2) Le opere pubbliche da eseguire 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. 9

LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabile 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. 7.

ART. 10

DOMANDE DI LICENZA

La domanda di licenza per eseguire lavori di cui al precedente art. 7 redatta in carta da bollo

e firmata dal richiedente o da un suo rappresentante autorizzato munito 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;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) l'impegno di comunicare la data di inizio dei lavori e, prima che questi vengano effettivamente iniziati il nome del direttore dei lavori, del progettista delle eventuali strutture in cemento armato, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi, eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della licenza. I progettisti (architettonico e strutturale) ed il direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, devono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.

Inoltre nella domanda per nuovi costruzioni dovrà essere obbligatoriamente fatta esplicita richiesta dei punti fissi di linea e di livello relativi agli spazi pubblici confinanti con il suolo da edificare.

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

Il titolare od i titolari della licenza si intendono, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, essere i soli autorizzati ad edificare e perciò tenuti solidamente a ridurre ogni cosa al preventivo stato quando per opposizioni, comunque o da chiunque prodotte, fossero eventualmente impediti dal condurre al termine l'opera.

ART. 11

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE — PROGETTO E ALLEGATI

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 10 è richiesta la presentazione del progetto che deve contenere tutti gli elementi atti a dare una perfetta idea dell'opera da eseguirsi, e precisamente deve contenere:

- 1) corografia, in scala non inferiore a 1/5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- 2) due planimetrie delle quali una eseguita su un particolare della mappa catastale illustrante lo stato di fatto esistente e quello di progetto, e l'altra, nel rapporto non superiore ad 1/500, estesa alle aree pubbliche e private fino a m. 50 dai confini del lotto su cui si vuol edificare. In essa dovranno essere indicate le altezze dei fabbricati circostanti il lotto suddetto nonché le larghezze stradali e quelle degli spazi intercorrenti con i fabbricati vicini: dovrà inoltre essere indicato il nome dei proprietari delle aree o fabbricati circostanti;
- 3) piante quotate nel rapp. 1/100 del piano cantinato, ove esistente, del piano terra, del piano tipo, delle coperture e dei singoli piani che differissero dal piano tipo;
- 4) una o più sezioni nel rapp. 1/100 debitamente quotate;
- 5) prospetti nel rapp. 1/100 di tutte le facciate con quote riferite ai piani stradali ed agli spazi privati sui quali le facciate stesse prospettano;
- 6) piano schematico del sistema di smaltimento delle acque pluviali e fecali;
- 7) relazione illustrativa con la descrizione dell'opera in oggetto relativamente alla struttura ed ai finimenti. Indipendentemente da quanto potrà risultare in base alla scala dei disegni, la cui lettura, in mancanza di indicazioni in cifre, verrà peraltro assunta come impegnativa indicazione grafica, dovranno sui disegni stessi essere chiaramente riportati in cifra:
 - a) l'altezza dei piani sia lorda (da pavimento a pavimento) che netta (da pavimento a soffitto);

- b) le altezze dei muri del fabbricato e dei muri di cinta verso gli spazi scoperti, sia pubblici che privati, e le dimensioni planimetriche degli spazi e cortili;
- c) le dimensioni delle aperture sia per il passaggio che per l'aria e la luce;
- d) le dimensioni dei muri, dei tetti, dei solai, delle mensole e cioè di tutte le membrature interessanti la statica dell'edificio.

Nel caso di divergenze fra quote in cifre e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

Qualora per rendere le opere progettate rispondenti alle norme regolamentari occorranò convenzioni con terzi, queste dovranno essere allegate in copia autenticata alla domanda di licenza.

Non potrà essere rilasciata licenza per le nuove costruzioni che comprendano nel loro complesso opere già esistenti difformi dal presente regolamento o non risultanti già approvate, a meno che non si provveda nel contempo a modificare le stesse in conformità del regolamento stesso.

Il Comune ha facoltà di richiedere, in casi speciali, la produzione di disegni di particolari in altra scala o al vero, nonché l'indicazione del tipo di rivestimento o coloritura dei prospetti ed il tipo delle persiane, degli avvolgibili e delle tende, in particolare per la parte prospiciente su suoli pubblici e visibili da suolo pubblico.

Per gli edifici destinati a stabilimenti industriali, magazzini, depositi, scuole, luoghi di ritrovo quali: cinema, teatri e altri locali aperti al pubblico, dovrà essere indicata la destinazione precisa dell'edificio o industria che si intende esercitarvi, specificando se con esso confinino altri fabbricati ad uso industriale o depositi pericolosi.

Poichè tali edifici dovranno soddisfare, oltre ai requisiti imposti dal presente regolamento anche a quelli voluti da regolamenti speciali, dovrà essere posto in rilievo l'esatta corrispondenza alle predette prescrizioni di leggi e regolamenti.

Per le opere di piccola entità potrà essere omessa la presentazione dei disegni, salvo la facoltà del Sindaco di richiederli in tutto o in parte o di permetterne la sostituzione con una descrizione firmata, da un tecnico autorizzato.

Nei progetti delle opere per i quali sono prescritti secondo l'art. 7 delle norme d'attuazione, dovranno essere chiaramente indicati nella estensione e nei limiti gli appositi spazi riservati al parcheggio.

Secondo la classe e la qualità delle opere, la compilazione dei progetti e la direzione dei lavori spetta ad Ingegneri, Architetti, Geometri od altri a ciò rispettivamente autorizzati dalle leggi e dai Regolamenti in vigore.

Il progetto e gli allegati dovranno essere presentati in triplice copia; queste saranno in numero di cinque se l'opera è da sottoporre ad autorizzazione o nulla osta di Enti diversi dal Comune.

I documenti, i disegni, e gli allegati dovranno essere tracciati con sistema indelebile ed essere piegati nella misura di cmq. 21 x 31. Tutte le suddette norme valgono anche per le domande di autorizzazione ad eseguire varianti a 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 decadenza previsti per il progetto originario. Per le richieste avanzate in corso d'opera, qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione del progetto il Sindaco non adotti alcuna determinazione, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei relativi lavori lasciati in sospenso equivale ad esplicita rinunzia alla variante proposta.

ART. 12

ISTRUTTORIA PRELIMINARE

Le domande di licenza edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione. Durante l'iter potranno essere richiesti per iscritto eventuali elaborati o documenti integrativi. La pre-

sentazione della suddetta documentazione comporta l'attribuzione di nuova data alla domanda di licenza di costruzione. Da tale data decorreranno i termini per il rilascio della licenza. Scaduti i termini di legge senza che il Sindaco abbia adottato le proprie determinazioni, il silenzio va inteso come rifiuto al rilascio della licenza edilizia richiesta.

ART. 13

LICENZA DI COSTRUZIONE

La domanda di autorizzazione a costruire viene sottoposta all'esame della Commissione Edilizia che esprime il parere sul progetto ad essa allegato; successivamente, se prescritto dalle leggi e disposizioni vigenti, verrà richiesto il parere della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Il Sindaco prenderà quindi le sue determinazioni in merito alla domanda presentata; ove ritenga che nulla osti alla concessione dell'autorizzazione ad eseguire i lavori per cui è stata presentata domanda, notificherà all'interessato le sue determinazioni, entro e non oltre il sessantesimo giorno dalla data di ricevimento della domanda stessa o della documentazione integrativa eventualmente richiesta, ivi compreso il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Tuttavia la predetta autorizzazione che potrà essere comunque eventualmente condizionata alla osservanza di speciali modalità esecutive, e la copia del progetto debitamente vistato dal Sindaco, non potranno essere ritirati dall'interessato e pertanto resteranno inefficaci sino a che l'interessato stesso non presenti, a sua cura e spese, all'Ufficio Tecnico Comunale quanto segue:

a) ricevuta del versamento effettuato a favore della cassa nazionale di previdenza del tecnico progettista nella misura prevista dalle leggi vigenti.

Nel caso che il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia non ritenga meritevole di accoglimento la domanda per l'autorizzazione ad eseguire la nuova opera, notificherà all'interessato la sua decisione, specificando dettagliatamente i motivi che hanno determinato il rifiuto della licenza; se il mancato accoglimento non è definitivo, ma determinato da parte del progetto non rispondenti alle norme vigenti, spetterà all'interessato rinnovare la domanda corredandola del progetto opportunamente modificato, che dovrà comunque essere riesaminato dalla Commissione Edilizia.

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 dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

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

In tutti i casi un esemplare del progetto rimarrà acquisito agli atti del Comune mentre l'altra copia verrà restituita all'interessato.

Qualora il Sindaco non comunichi le sue determinazioni entro i 60 gg. dalla data di ricevimento della domanda o da quella di presentazione di eventuali documenti aggiuntivi richiesti a corredo della domanda stessa, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

La concessione della licenza è comunque ed in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria od alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio od all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza; è fatta eccezione solo per le costruzioni a servizio dell'agricoltura ovvero destinate alla conduzione di fondi rustici, sempre che ricadenti nelle zone rurali precisate dallo strumento urbanistico vigente.

Il rilascio della licenza per nuove costruzioni, da realizzarsi in qualsiasi zona residenziale, quando non sia stato preceduto da intervento urbanistico preventivo, è subordinato dall'assunzione, da parte del titolare della licenza, dell'obbligo di corrispettivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le modalità che saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale mediante deliberazione Consiliare.

Dell'avvenuto rilascio della licenza viene data notizia al pubblico mediante pubblicazione secondo le norme vigenti.

L'estratto pubblicato conterrà la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione dovrà essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e dei regolamenti o con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente

ART. 14

TITOLARITA' E VARIAZIONI DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE

La licenza edilizia non comporta convalida tecnica della opera, restando ogni responsabilità completamente a carico degli interessati.

Essa non esime il richiedente dall'obbligo di osservare tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti generali o particolari, in materia di sicurezza pubblica, di igiene, di polizia e di tutela dei monumenti ed opere d'arte.

Essa è da ritenersi rilasciata con salvezza assoluta del diritto dei terzi, e pertanto il Comune rimane assolutamente estraneo ad ogni vertenza o contestazione che potesse sorgere per qualsivoglia motivo fra i terzi eventualmente interessati.

La validità della licenza è subordinata alla esatta corrispondenza tra i grafici esibiti e lo stato di fatto dei luoghi: ove mai ad una verifica, detta corrispondenza non fosse verificata, la licenza sarebbe da intendersi nulla e come mai concessa. Se i lavori fossero già stati iniziati questi sarebbero da considerare come rientranti fra quelli iniziati senza la preventiva autorizzazione e pertanto al titolare della licenza ed al proprietario dell'immobile sono applicabili le sanzioni previste per tali casi dalle leggi e regolamenti vigenti.

L'autorizzazione è nominativa ed è valida esclusivamente per il titolare della medesima.

Se il titolare è lo stesso proprietario, in caso di trasferimento dell'immobile, gli acquirenti, gli eredi o gli aventi causa sono tenuti a richiedere al Sindaco, se vogliono usufruire dell'autorizzazione, la voltura della medesima in loro favore, documentando l'acquisizione legittima della proprietà dell'immobile.

ART. 15

DURATA, DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE.

La licenza di costruzione ha la validità di un anno, computato a partire dal giorno in cui l'interessato, avendo presentato quanto prescritto al terzo comma dell'articolo 13, potrà ritirare (salvo quanto disposto dallo stesso art. 13 per il caso di nulla osta subordinato a modifiche del progetto) l'autorizzazione ora pienamente valida ed efficace. La predetta presentazione non dovrà però avvenire oltre il sessantesimo giorno successivo a quello in cui gli sono state notificate le determinazioni del Sindaco; ove la presentazione avvenga oltre tale termine, i giorni di ritardo verranno detratti dall'anno di validità della licenza e porteranno alla decadenza della medesima se supereranno i 365: in tal caso l'interessato dovrà produrre nuova domanda di autorizzazione.

La licenza inoltre si intenderà decaduta quando entro il termine della sua validità, computato come sopra specificato, le opere a cui si riferiscono risulteranno non iniziate oppure quando le opere iniziate rimarranno sospese per più di 180 gg., salvo che la sospensione medesima non sia determinata da eventi naturali di forza maggiore.

Prima della scadenza del termine suddetto, potrà essere richiesto, una tantum, il rinnovo della licenza che il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio, ma per un tempo non superiore ad altri 180 gg.

La licenza di costruzione decade:

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

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

Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano opere non conformi a prescrizioni dello strumento urbanistico vigente od a norme del regolamento edilizio, ovvero in qualsiasi modo costituiscano violazione delle prescrizioni o delle norme stesse, possono essere annullati, ai sensi dell'art. 7 della legge Urbanistica vigente.

ART. 16

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, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21-12-1955 n. 1357. I nulla osta prescritti saranno richiesti dall'Amministrazione comunale dopo le determinazioni del Sindaco.

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

ART. 17

RESPONSABILITA'

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

CAPITOLO IV

LOTTIZZAZIONI - APERTURA DI NUOVE STRADE

ART. 18

LOTTIZZAZIONE DI AREE

Nelle zone in cui sono consentite costruzioni per volumi superiori a 3 mc/mq di area edificabile o sono consentite altezze superiori a m. 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze

superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazioni convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.

La lottizzazione è sempre obbligatoria nel caso che nella zona interessata non siano definiti gli standards di cui al D. L. 2-4-1968 n. 1444, con individuazione planimetrica urbanistica.

Qualora il suolo ricada nelle zone a lottizzazione obbligatoria, chiunque intenda procedere alla lottizzazione deve chiedere apposita autorizzazione all'Amministrazione Comunale. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata oltre che dallo schema di convenzione di cui più innanzi, anche da un progetto, redatto esclusivamente da un ingegnere o architetto, che dovrà essere così composto:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato esistente in rapporto non inferiore a 1/500, con indicazione delle proprietà confinanti, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti, particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) mappa della zona nel rapporto almeno 1/2000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1/500 indicante:
 - 1) i lotti residenziali definiti nella estensione e nei limiti con indicazione degli eventuali allineamenti;
 - 2) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio di massima dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni e delle recinzioni;
 - 3) la delimitazione delle aree riservate, proporzionalmente al numero degli abitanti per il quale è previsto l'insediamento residenziale, al verde e ai servizi collettivi prescritti dalla legge in vigore o dallo strumento urbanistico vigente;
 - 4) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
- e) le planovolumetrie di tutti i fabbricati, ivi compresi i volumi tecnici, con previsione di massima delle aree di attacco a terra, delle quote di tutti i solai e dell'ubicazione degli accessi, tutto in rapporto non inferiore a 1/200 od a 1/500 a seconda della estensione del suolo;
- f) profili altimetrici dei fabbricati prospettanti sulle strade e sui percorsi principali, con indicazione dell'eventuale alberatura e del sistema di illuminazione stradale; nella scala non inferiore a 1/500;
- g) i progetti esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 della legge n. 847 del 29 settembre 1964 e cioè delle strade residenziali, degli spazi di sosta o di parcheggio, delle fognature, della rete idrica, della rete di distribuzione della energia elettrica e del gas ove esistente, della pubblica illuminazione e degli spazi attrezzati a verde. Dovrà inoltre essere allegato lo schema della rete idrica antincendio con le relative bocche di erogazione adeguatamente proporzionata all'insediamento previsto. Per tutte le predette opere devono essere allegati particolari costruttivi in numero e scala tali da definire compiutamente le stesse in tutte le loro parti costitutive.

Tutti i predetti servizi saranno proporzionati di regola per servire gli insediamenti previsti dalla lottizzazione cui si riferiscono; tuttavia, ove l'Amministrazione Comunale ne ravvisasse l'opportunità, potrà richiedere all'interessato di proporzionare alcune opere; ed in particolare le reti idriche, fognanti, elettriche, di illuminazione pubblica e di gas ove esistente, in modo che a questa, in prosieguo, possano allacciarsi altri rami a servizio di nuovi insediamenti che non possono diversamente essere collegati alle reti comunali principali;

- h) una relazione generale dettagliata illustrante anche a mezzo di grafici tutto il piano di lottizzazione;
- 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
 - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento ed alle coperture;
 - 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, che dovranno precisare i distacchi dei fabbricati dal confine stradale, dagli edifici esistenti o di progetto e dai confini interni; le altezze massime; le dimensioni degli accessori; i particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati di recinzioni, illuminazioni, sistemazione esterne e simili; l'indice di fabbricabilità medio del complesso e di ogni singolo lotto edificatorio; il numero degli abitanti, di vani e di appartamento di ogni singolo lotto; la superficie dei piani di ogni fabbricato eventualmente destinata ad attività produttive, commerciali o direzionali; la superficie ed i volumi di eventuali servizi di interesse collettivo eventualmente compresi in fabbricati a carattere residenziale; ogni altro dato che evidenzia la rispondenza del piano di lottizzazione alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in cinque copie.

Per quanto concerne il proporzionamento delle aree da riservare al verde ed ai servizi collettivi si assume che ad ogni abitante corrispondano mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. v. p. p.) eventualmente maggiorati di 5 mq. (20 mc. v. p. p.) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze.

Per gli insediamenti produttivi, le aree da destinare agli spazi per attività collettive, verde attrezzato e parcheggio, con esclusione delle sedi viarie, devono essere proporzionati come segue:

- 1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone aventi tale destinazione nello strumento urbanistico vigente, le predette aree non possono globalmente essere inferiori al 10% della intera superficie destinata all'insediamento;
- 2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765.

La norma di cui al precedente capo 2) si applica anche se l'insediamento produttivo previsto rappresenta una quota parte di una lottizzazione a carattere residenziale; pertanto nei progetti di lottizzazione dovrà chiaramente risultare la destinazione, da intendersi vincolativa, di ogni piano o porzione di piano, di tutti i fabbricati previsti dall'insediamento;

Qualora in sede di attuazione del piano di lottizzazione gli interessati ritenessero opportuno apportare delle varianti ai singoli fabbricati previsti dal piano medesimo, saranno tenuti a presentare all'Amministrazione Comunale tutti quegli elaborati necessari ad illustrare compiutamente non solo le nuove opere previste, ma anche il rispetto di queste per tutti gli indici previsti dal piano di lottizzazione.

Se sottoposte all'esame della Commissione edilizia, le suddette varianti si rivelassero previste in conformità dei vincoli di carattere generale del piano di lottizzazione e dello strumento urbanistico vigente e pertanto non determinassero variazioni in aumento all'indice di fabbricabilità, al rapporto di copertura ed alle altezze massime ed inoltre lasciassero inalterate sia le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sia gli oneri previsti dalla convenzione di cui innanzi, il Sindaco potrà concedere, su conforme parere della Commissione Edilizia, la licenza di costruzione per i fabbricati proposti in variante a quelli di massima previsti dal piano di lottizzazione.

L'autorizzazione comunale è comunque subordinata alla stipula di una convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari a cura del proprietario, che preveda:

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della citata legge 29-9-1964, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2; quest'ultima cessione dovrà essere totalmente o parzialmente sostituita dal pagamento all'Amministrazione Comunale di una somma corrispondente al valore delle aree stesse in tutti i casi in cui la cessione medesima dia luogo, a giudizio dell'Amministrazione, ad inconvenienti di sorta;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche delle lottizzazioni;
- 3) i termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al paragrafo precedente;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge. La procedura per il rilascio dell'autorizzazione comprenderà le seguenti fasi successive:

- 1) presentazione della domanda di autorizzazione da parte del proprietario o dei proprietari interessati, accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione redatti come specificato;
- 2) approvazione del progetto e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale su parere favorevole della Commissione Edilizia;
- 3) approvazione della delibera comunale da parte della Commissione di controllo;
- 4) nulla osta della AUTORITA' REGIONALE COMPETENTE;
- 5) stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del proprietario;
- 6) rilascio dell'autorizzazione comunale, che, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche essere concessa prima della stipula della convenzione quando ricorrano tutti i presupposti indicati, subordinando però la sua efficacia alla stipula stessa ed alla successiva trascrizione.

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove a essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

ART. 19

APERTURA DI NUOVE STRADE

Quando uno o più proprietari intendono aprire o iniziare anche solo una strada privata aperta al traffico veicolare, devono presentare al Comune il relativo progetto ed ottenerne l'approvazione dalla quale risulti l'obbligo a loro carico di provvedere convenientemente alla sistemazione, allo scolo delle acque, alla pavimentazione, alla manutenzione, alla illuminazione ed alla pulizia della strada stessa nei modi prescritti, salvo le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali.

Le case e le costruzioni lungo le strade private aperte al pubblico passaggio sono soggette alle disposizioni del presente Regolamento, precisamente come se prospettassero su una via pubblica.

La definizione e l'approvazione delle predette caratteristiche della strada privata ha carattere tassativamente preliminare rispetto all'accoglimento della richiesta di licenza per un qualsiasi fabbricato che sia servito dalla strada stessa.

CAPITOLO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 20

INIZIO DEI LAVORI

Il titolare della licenza di costruzione è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale la data di inizio dei lavori. Qualora si tratti di edificio che deve sorgere a confine di pubbliche strade, e per l'apertura di nuove strade e varchi da aprirsi su vie o spazi pubblici il titolare della licenza edilizia dovrà chiedere all'Amministrazione Comunale la determinazione dei caposaldi o punti fissi ai quali dovrà attenersi.

Per tale determinazione e per le operazioni eventualmente necessarie di accertamento, rilievo, ecc. dovrà il richiedente fornire personale e mezzi d'opera e pagare tutte le spese e i diritti tecnici che saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale.

I caposaldi o punti fissi, stabiliti dall'Ufficio Tecnico del Comune, dovranno risultare da apposito verbale redatto su carta legale, che sarà firmato dal tecnico comunale e dal proprietario dell'immobile o suo rappresentante.

Tale verbale sarà stilato in doppio originale per essere conservato tanto dal Comune quanto dall'interessato. Nel verbale dovrà risultare anche la quota di immissione del fognolo privato nella fogna comunale.

Sul fronte dei nuovi fabbricati che sorgono a confine della sede stradale, all'altezza di circa m. 1,50 dal suolo, dovrà essere posto un caposaldo di pietra da taglio od altro durevole materiale in maniera da costituire un sicuro riferimento del filo stradale.

ART. 21

CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, od a quelle indicate nella 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 e agenti.

A tal uopo la licenza ed 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 48 ore successive, al Sindaco, il quale sentito il tecnico comunale, emanerà 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 nei cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

ART. 22

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

Nessun edificio, a qualunque uso adibito, di nuova costruzione oppure modificato e ristrutturato

può essere integralmente e parzialmente utilizzato prima che il Sindaco conceda il permesso di abitabilità o di agibilità.

Ultimato il fabbricato, finiti gli intonaci, i pavimenti e le scale, completati gli infissi di porte e finestre, sistemati i cessi, bagni e fognature domestiche, serbatoi e condutture di acqua potabile ed impianto di illuminazione, il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori su apposito modello, chiedendo la visita definitiva del tecnico del Comune o dell'ufficiale sanitario per il rilascio del permesso di abitabilità.

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

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella licenza di costruzione, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità e di agibilità, che avrà efficacia dopo 6 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.

CAPITOLO VI

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 23

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

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere a meno che il progetto non provveda 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 un'ideale soluzione architettonica.

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

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

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

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

ART. 24

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 del 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 marciapiedi, ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammessi solo 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 di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada e del distacco, con un massimo di m. 1,50.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), e con alcuni lati chiusi, sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e 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 più vicino di almeno m. 5,00. Se la superficie frontale di essi supera $\frac{1}{3}$ 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. 25

Z O C C O L A T U R E

Gli edifici nelle parti fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, dovranno essere muniti di uno zoccolo in pietra od in altro materiale duro, di alta resistenza all'usura e di facile lavaggio, per un'altezza non inferiore a m. 1,20.

ART. 26

A R R E D O U R B A N O

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

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e 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 e modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

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

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

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

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Sindaco ha la facoltà, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, di autorizzare l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende, però, 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 tela o in frangia che scendano al disotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito e visuale.

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

CAPITOLO VII

NORME IGIENICHE

ART. 27

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

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.

ART 28

USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

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

ART. 29

CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta la 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 difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi 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, e costituiti in loco.

Le condutture di scarico delle latrine dovranno avere una posizione per quanto possibile prossima alla verticale ed in nessun caso discostarsi dalla posizione oltre i 60°. Le congiunzioni delle varie diramazioni non potranno essere ad angolo retto, ma raccordato in curve. In connessione con le nuove condutture si dovrà sempre costruire un tubo di areazione di diametro non inferiore a m. 0,06 comunicante con l'esterno al di sopra dei tetti ed a distanza da determinarsi caso per caso dall'Ufficio di Igiene, sia in senso verticale che in quello orizzontale dai vani di areazione dei fabbricati vicini. Tale tubo di areazione, solo per le condutture prevalentemente verticali, può essere costituito dal semplice prolungamento in alto di esso.

ART. 30

FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli nonchè gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno 1 m. al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico. Gli impianti di riscaldamento devono ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti e per essi è obbligatorio, ai fini del rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità dell'edificio, il nulla osta dei vigili del fuoco.

ART. 31

PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente o parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini e autorimesse; per l'aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. 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'Uffi-

ziale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio di aria.

ART. 32

PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante seminterrato, debbono essere rialzati almeno di 50 cm. 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, luogo di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura e a deposito motocicli e carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2,30 perchè non prospettino su strade o spazi pubblici.

ART. 33

PIANI SOTTOTETTO

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

ART. 34

NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a $\frac{1}{8}$ della superficie del pavimento con un minimo di mq. 1,00. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti artt. 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 $\frac{1}{6}$ consente di ridurre l'altezza interna da m. 3,00 a m. 2,80. Saranno consentiti ambienti senza finestre solo quando abbiano superfici inferiori a mq. 8 ed almeno una delle dimensioni sia inferiori a m. 2,50 ed il locale stesso sia destinato per costruzione a servire da ingresso, da passaggio o, tutt'al più da rispostiglio (non più di uno per 4 ambienti) con esplicita proibizione di adibirlo ad uso di cucina o di latrina.

Per le cucine valgono le stesse norme dettate per i locali abitabili, salvo la cubatura che dovrà essere non inferiore a mc. 18.

Le pareti dovranno essere protette per m. 1,50 di materiale impermeabile di facile lavatura.

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 la areazione artificiale dei medesimi.

Tutti gli ambienti dovranno essere pavimentati con materiali resistenti non assorbenti e non polverosi. Le pareti interne ed il soffitto di tutti i locali di un edificio dovranno essere a superfici unite e continue e di facile pulizia. Esse potranno essere rivestite di carta o di altro tegumento purchè questo sia reso aderente alla parete in maniera stabile e continua.

Per i locali che alla stregua del presente Regolamento si dovessero ritenere inabitabili, saranno in sede di licenza edilizia, prescritte volta per volta le modifiche atte a garantire in modo assoluto l'osservanza di principi di estetica e di igiene

ART. 35

LOCALI IGIENICI

Ogni singolo alloggio dovrà avere una propria latrina. Questa deve essere costruita tutta in muratura, con pavimenti e pareti (fino a m. 1,50) di materia impermeabile a superficie liscia e lavabile; gli spigoli saranno arrotondati. Le pareti divisorie con altri locali devono avere uno spessore di almeno 15 cm. e devono essere costruite in muratura. Le latrine non dovranno comunicare direttamente con cucina o stanze di abitazione, negozi, ecc. ma dovranno essere separate da corridoi o da anti latrine e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno con un'apertura di almeno mq. 0,50, ed avere una superficie non inferiore a mq. 1,50. Solo per le latrine dei negozi situati al piano terra dei fabbricati potrà essere consentita una illuminazione artificiale ed una ventilazione mediante apposite canne di collegamento con l'esterno con sbocco a quota non inferiore a m. 2,80 da eventuali piani di calpestio. In tal caso ogni latrina dovrà avere una propria canna di sezione adeguata per consentire una ventilazione forzata a funzionamento continuo.

ART. 36

FABBRICATI IN ZONA RURALE

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

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

ART. 37

RICOVERI PER ANIMALI

Le stalle, gli ovili ed i porcili saranno ubicati esclusivamente nelle zone agricole, possibilmente a distanza dalle case di abitazione. Quando siano nello stesso corpo del fabbricato, non dovranno avere comunicazione diretta coi locali di abitazione e non verranno utilizzati permanentemente i locali situati al di sopra di essi se il solaio non è impermeabile.

I ricoveri saranno intonacati in cemento fino a m. 2,00 di altezza e per il rimanente a calce; il soffitto sarà impermeabilizzato; dovranno inoltre avere le apposite canne di ventilazione ed un corridoio di servizio. Il pavimento sarà costruito con adatti materiali impermeabili e munito di opportuni scoli a chiusura idraulica.

Le rastrelliere, le mangiatoie e gli abbeveratoi non potranno essere di legno, ma di materiale facilmente lavabile.

Le nuove costruzioni non potranno avere aperture nelle stesse facciate ove si aprono le finestre delle abitazioni a distanza inferiore a tre metri in linea orizzontale.

I ricoveri di nuova costruzione devono avere una cubatura di mc. 30 almeno per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 15 per ogni capo piccolo, con altezza minima di m. 3,50 e dovranno essere situate in modo da distare almeno 10 metri da ogni pozzo o sorgente d'acqua potabile e da locali di vendita o deposito di sostanze alimentari e bevande.

ART. 38

MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro 2 anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni all'abitazione, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico areato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPITOLO VIII

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 39

MANUTENZIONI DELLE AREE

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello 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 relativi, necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 40

DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi su aree scoperte sono ammessi solo previa autorizzazione comunale. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene; il decoro e la sicurezza pubblica.

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

CAPITOLO IX

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 41

STABILITA' DI SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme o prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

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

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

CAPITOLO X

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 43

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, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga la 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 consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

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

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture con sottosuolo, costruire o restaurare fogne e per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione di 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 dalle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto e con canalizzazioni idriche, elettriche ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però rispettare le norme dettate dal Titolo I, Capitolo 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 perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

ART. 44

RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologiche, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori devono 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. 45

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 di cui all'art. 7/c.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale.

CAPITOLO XI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 46

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 o, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome e 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) gli estremi dell'autorizzazione comunale.

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

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

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

- a) si tratti di lavoro di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulire i 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 avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 47

PONTI E SCALE DI SERVIZIO

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

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

E' vietato costruire ponti e porre 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 sgombero del ponte o la rimozione degli stessi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART. 48

SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori specie se di demolizione, dovrà essere vietato 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 di 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. 49

RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE

L'assuntore dei lavori (o se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente de-

vono adottare mezzi e provvedimenti ed 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. 50

RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e 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, puntellature.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salvo le sanzioni delle norme vigenti.

CAPITOLO XII

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 51

SANZIONI

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

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 dal Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo e rimuovendo gli oggetti ed i materiali, nonchè il provvedere all'immediato ripristino dello stato quo stante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

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

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

ART. 52

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 territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e reattingenti 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 e di finestre aperte all'esterno ecc. deve essere prescritta ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazione degli edifici o delle parti in questione.

ART. 53

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

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

Non sarà concessa alcuna proroga alle licenze edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, che non abbiano avuto esecuzione durante il periodo della loro validità; a meno che dette licenze non rispondano alle norme del Regolamento medesimo.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti.

Entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

ART. 54

ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 gg. consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

INDICE

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I	—	Norme preliminari	Pag.	49
Art. 1	—	Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio	»	49
Art. 2	—	Richiamo a disposizioni generali di legge	»	49
CAPITOLO II	—	Commissione Edilizia	»	49
Art. 3	—	Attribuzioni della Commissione Edilizia	»	49
Art. 4	—	Composizione della Commissione Edilizia	»	50
Art. 5	—	Funzionamento della Commissione Edilizia	»	50
Art. 6	—	Indennità	»	51
CAPITOLO III	—	Licenza di costruzione	»	51
Art. 7	—	Opere soggette a licenza di costruzione	»	51
Art. 8	—	Lavori eseguiti senza licenza	»	52
Art. 9	—	Lavori eseguibili d'urgenza	»	52
Art. 10	—	Domande di licenza	»	52
Art. 11	—	Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati	»	53
Art. 12	—	Istruttoria preliminare dei progetti	»	54
Art. 13	—	Licenza di costruzione	»	55
Art. 14	—	Titolarità e variazioni della licenza di costruzione	»	56
Art. 15	—	Durata, decadenza, rinnovo e revoca della licenza di costruzione	»	56
Art. 16	—	Deroghe	»	57
Art. 17	—	Responsabilità	»	57
CAPITOLO IV	—	Lottizzazioni - Aperture di nuove strade	»	57
Art. 18	—	Lottizzazioni di aree	»	57
Art. 19	—	Aperture di nuove strade	»	60
CAPITOLO V	—	Esecuzione e controllo delle opere	»	61
Art. 20	—	Inizio dei lavori	»	61
Art. 21	—	Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	»	61

Art. 22	—	Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità e di agibilità	Pag.	61
CAPITOLO VI	—	Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano	»	62
Art. 23	—	Aspetto e manutenzione degli edifici	»	62
Art. 24	—	Aggetti e sporgenze	»	63
Art. 25	—	Zoccolature	»	63
Art. 26	—	Arredo Urbano	»	63
CAPITOLO VII	—	Norme igieniche	»	64
Art. 27	—	Spazi interni agli edifici	»	64
Art. 28	—	Uso dei distacchi tra fabbricati	»	65
Art. 29	—	Convogliamento acque luride	»	65
Art. 30	—	Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	»	65
Art. 31	—	Piani interrati e seminterrati	»	65
Art. 32	—	Piani terreni	»	66
Art. 33	—	Piani sottotetto	»	66
Art. 34	—	Norme comuni a tutti i piani abitabili	»	66
Art. 35	—	Locali igienici	»	67
Art. 36	—	Fabbricati in zone rurali	»	67
Art. 37	—	Ricoveri per animali	»	67
Art. 38	—	Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	»	68
CAPITOLO VIII	—	Norme relative alle aree scoperte	»	68
Art. 39	—	Manutenzione delle aree	»	68
Art. 40	—	Depositi sulle aree scoperte	»	68
CAPITOLO IX	—	Norme di buona costruzione	»	68
Art. 41	—	Stabilità di sicurezza delle nuove costruzioni	»	68
Art. 42	—	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	»	69
CAPITOLO X	—	Uso di suolo, spazio e servizi pubblici	»	69
Art. 43	—	Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sotto- suolo pubblico	»	69
Art. 44	—	Rinvenimenti e scoperte	»	70
Art. 45	—	Uso di scarichi e di acque pubbliche	»	70
CAPITOLO XI	—	Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	»	70
Art. 46	—	Ponti e scale di servizio	»	70
Art. 47	—	Scarico dei materiali, demolizione, nettezza delle strade adiacenti	»	71
Art. 48	—	ai cantieri	»	71
Art. 49	—	Responsabilità degli esecutori di opere	»	71
Art. 50	—	Rimozione delle recinzioni	»	72

CAPITOLO XII	—	Sanzioni e disposizioni transitorie	Pag.	72
Art. 51	—	Sanzioni	»	72
Art. 52	—	Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti .	»	72
Art. 53	—	Disposizioni transitorie	»	73
Art. 54	—	Entrata in vigore del Regolamento	»	73

MUNICIPIO DI AVERSA

PROVINCIA DI CASERTA

Estratto dal Registro degli atti originali del Consiglio Comunale

SESSIONE STRAORDINARIA

PRIMA CONVOCAZIONE

VERBALE N. 359

OGGETTO: REVISIONE REGOLAMENTO EDILIZIO CON ANNESSO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.

SEDUTA DEL 12-7-1974

L'anno millenovecentosettantaquattro il giorno dodici del mese di luglio in Aversa.

Nella sala delle adunanze municipali previo recapito di appositi avvisi, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria ed in prima convocazione, con l'intervento dei Consiglieri Signori:

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| 1) BISCEGLIA AUGUSTO | 19) COSCIONE ANIELLO |
| 2) POZZI ALFREDO | 20) JACAZZI MARIA TERESA |
| 3) CANTONE GIOVANNI | 21) NAPPA LUDOVICO |
| 4) CECERE TIBERIO | 22) DI GRAZIA VINCENZO |
| 5) PALMIERI FRANCESCO | 23) VATIERO FRANCESCO |
| 6) CERVO ANTONIO | 24) GALLUCCIO DONATO |
| 7) MAZZARELLA DOMENICO | 25) RASCATO ANTONIO |
| 8) ROMANO CARLO | 26) FRANCESE GIUSEPPE |
| 9) D'AMORE DOMENICO | 27) PERFETTO GIUSEPPE |
| 10) de VIVO GIOACCHINO | 28) SCHIANO CIRO |
| 11) CAIANIELLO EMANUELE | 29) VANACORE GIOVANNI |
| 12) GOLIA RAFFAELE | 30) VIRGILIO RENATO |
| 13) NUGNES VINCENZO | 31) DELLO VICARIO GUIDO |
| 14) MUSTO VINCENZO | 32) IOVENE DOMENICO |
| 15) CASCELLA GIACOMO | 33) ORABONA FRANCESCO |
| 16) SERRA MICHELE | 34) PASTORE RENATO |
| 17) DELLA VECCHIA ARMANDO | 35) SANTULLI FEDERICO |
| 18) CANNAVALE FRANCESCO | 36) MINALE GABRIELE |

Assenti i Consiglieri Signori:

1) MARRANDINO GENEROSO

3) PIROLO PIETRO

2) MEROLLA RAFFAELE

4) DI MARTINO VINCENZO

Alle ore 20,00 assume la presidenza il Sindaco ing. Alfredo Pozzi il quale, constatato il numero legale dei Consiglieri intervenuti, dichiara aperta la seduta, che è pubblica.

Assiste il Segretario Generale Dott. Michele Mazzoni.

Il consigliere ing. Vanacore, propone

« OMISSIS »

Si approva, di poi, il regolamento edilizio ed il programma di fabbricazione, firmato anche dall'arch. Nicola Golia.

APPROVAZIONE E PUBBLICAZIONE

Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 359 in data 12-7-1974

Pubblicato all'Albo Pretorio il giorno 4-8-1974

Preso d'atto del Comitato Regionale di Controllo nella seduta del 24-8-1974

Approvato dalla Giunta Regionale con decreto n. 5998 dell'8-11-1974

DESTINAZIONE DI ZONA	A ₁	A ₂	A ₃	B ₁	B ₂ RESIDENZA	B ₃ RESIDENZA	B ₄ RESIDENZA	B ₅ RESIDENZA	B ₆ RESIDENZA			
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE mc/mq	<p>In tali zone, tutte ricadenti nell'ambito del Centro Storico e di interesse ambientale, non sono consentite nuove costruzioni su suoli ineditati, fino all'approvazione del P. R. G. e dei relativi piani particolareggiati esecutivi. Nelle medesime zone possono essere consentite soltanto operazioni di restauro e di ristrutturazione degli edifici esistenti, entro i limiti di volume e di altezza preesistenti, ovvero demolizione e ricostruzione di edifici non aventi interesse o caratteristiche storiche, artistiche, ambientali entro il volume preesistente e con eventuale aumento di volume (comunque entro il limite massimo del 20% del preesistente) nel caso che l'edificio sia già composto di 2 piani.</p>				1.62	1.66	1.42	1.45	1.60			
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO mc/mq					3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
% AREA PER L'ISTRUZIONE					16,41	6,87	6,67	7,55	5,89			
% ATTREZZATURE PER INTERESSE COMUNE					2,88	3,12	3,56	5,11	4,16			
% SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO					13,95	15,41	21,73	15,95	11,70			
% PARCHEGGI PUBBLICI					1,86	3,83	2,84	7,84	3,37			
DIMENSIONE MINIMA DEL LOTTO mq.					—	—	—	—	—			
RAPPORTO DI COPERTURA mq/mq					2,5/10	2,5/10	2,5/10	2,5/10	2,5/10			
ALTEZZA DEGLI EDIFICI m.					16,00	16,00	20,00	20,00	20,00			
DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI					10,00	10,00	10,00	10,00	10,00			
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI					5,00	5,00	5,00	5,00	5,00			
INDICE DI PIANTUMAZIONE n/ha	50	40	70	100	70							

70	5,00	10,00	20,00	2,5/10	—	3,87	11,70	4,16	5,89	3,00	1,60	B _e RESIDENZA
80	5,00	10,00	12,00	2/10	—	—	—	—	—	1,5	1,05	CASE SPARSE
110	5,00	10,00	20,00	2,5/10	1.000	3,89	22,50	6,86	8,52	3,00	1,33	C ₁ RESIDENZA
100	5,00	10,00	21,00	2,5/10	1.000	4,79	16,08	3,56	8,78	3,00	1,66	C ₂ RESIDENZA
100	7,50	15,00	12,00	2/10	1.500	3,35	12,28	6,70	4,46	2,00	1,11	C ₃ RESIDENZA
40	10,00	20,00	20,00	2,5/10	2.000	3,07	—	7,69	2,56	3,00	2,00	INDU- STRIALE
—	10,00	15-25	7,50	—	5.000	—	—	2 mq/ab	4 mq/ab	0,03	—	AGRICOLA
250	10,00	20,00	7,50 (1)	1,5/10	2.000	10,71	—	—	—	0,75mc/mq 0,20mc/mq (impianti privati)	—	TURISTICO SPORT.
—	10,00	15-25	7,50	—	5.000	—	—	—	—	max 0,03	—	F SPAZI PUB- BLICI PER PARCO ETC. (2)
—	10,00	15-25	7,50	—	5.000	—	—	—	—	max 0,03	—	F ZONA OSPE- DALIERA (2)
—	10,00	15-25	7,50	—	5.000	—	—	—	—	max 0,03	—	F MERCATO FORO BOARIO MACELLO (2)
—	10,00	15-25	7,50	—	5.000	—	—	—	—	max 0,03	—	F ZONA CIMI- TERIALE (2)
—	10,00	15-25	7,50	—	5.000	—	—	—	—	max 0,03	—	ZONA « 167 » (2)

1) TALE ALTEZZA PUO' ESSERE SUPERATA PER EDIFICI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE

2) GLI INDICI PRESCRITTI VALGONO FINO ALLA ESPROPRIAZIONE DELLE AREE STESS E PER LA UTILIZZAZIONE PREVISTA