



COMUNE DI PIEVE LIGURE
PROVINCIA DI GENOVA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazione consiliare N. 54/61 del 22-7-1961
Modificato con deliberazione N. 95/62 del 20-10-1962 e
N. 32/63 del 17-3-1963 — Approvato dalla G.P.A. nella seduta
del 17-4-1963 col n. 1004 — Approvato dal Ministero dei LL.PP.
con decreto del 5-9-1963, n. 1496 — Pubblicato all'Albo Pretorio
dal 30-9 al 14-10-1963.

L'Amministrazione Comunale, con il seguente Regolamento, ha perseguito il fine di disciplinare e di armonizzare l'edilizia locale, senza con ciò mortificarla, a tutela delle bellezze di questo superbo tratto della riviera ligure, delle tradizioni ambientali e dei sentimenti affettivi che legano alla propria terra la Popolazione. Nell'assolvimento dell'oneroso ed impegnativo compito rappresentato dallo studio e dalla stesura della nuova regolamentazione edilizia, l'Amministrazione Comunale è stata confortata dal parere dei Tecnici che fanno parte della locale Commissione Edilizia ai quali va un riconoscente ringraziamento per la collaborazione prestata nell'esclusivo superiore interesse della collettività. A coloro che si accingono a realizzare opere di edilizia, l'Amministrazione Comunale rivolge la più calda raccomandazione affinché, in sede di progettazione e di esecuzione, oltre all'osservanza delle norme del presente Regolamento, sia posto il più amorevole studio al fine di evitare che l'inserimento delle opere stesse in questa terra tanto generosamente favorita dalla Natura, venga a turbarne la dolce armonia.

Il Sindaco

Dott. Angelo De Camillis

Pieve Ligure, 15 Ottobre 1963.

COMUNE DI PIEVE LIGURE
PROVINCIA DI GENOVA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Parte I' - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Allo scopo di regolare l'attività edilizia privata per conciliarla con l'interesse pubblico, è stabilita la presente regolamentazione, la quale è applicabile a tutto il territorio comunale. La planimetria allegata riproduce la suddivisione in zone del territorio comunale. A ciascuna zona corrispondono specifiche norme.

Art. 2 - Obbligo di licenza

Chiunque intenda eseguire nel territorio comunale nuove costruzioni, o ampliare, modificare la struttura esterna, la funzione, la destinazione o l'aspetto di quelle esistenti, demolire per non più ricostruire, deve chiedere apposita licenza alla Autorità Comunale, corredando la domanda del relativo progetto. In modo particolare sono soggetti a licenze:

- a) Costruzioni, restauro, riattamento, trasformazioni in genere, demolizioni esterne anche parziali di edifici, demolizioni di muri di cinta, cancellate;
- b) Opere che modificano lo stato esistente del terreno naturale allo

Art.2 - Obbligo di licenza

Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al Sindaco.

Per le opere da eseguire sui terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei Lavori Pubblici, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore generale e del regolamento edilizio vigente nel territorio Comunale in cui esse ricadono. Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la licenza del Sindaco.

La concessione della licenza é comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte dei Comuni, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

In modo particolare sono soggetti a licenze:-

- a) Costruzioni, restauro, riattamento, trasformazioni in genere, demolizioni esterne anche parziali di edifici, demolizioni di muri di cinta, cancellate;
- b) Opere che modificano lo stato esistente del terreno naturale allo scopo di sistemare il terreno stesso a scopo edilizio, costruzioni sotterranee, fognature e acquedotti;
- c) Costruzione, aperture al pubblico transito o allacciamento a vie pubbliche di strade private;
- d) Restauri, coloritura e decorazioni esterne dei fabbricati e dei muri di cinta in genere;
- e) Apposizioni di tende aggettanti sullo spazio pubblico;
- f) Collocazione di insegne di mostre e vetrine per botteghe, di cartelli, di lampade, di insegne e cartelli pubblicitari e di tutto quanto può modificare, anche in via temporanea, l'aspetto esterno degli edifici;
- g) opere destinate ai cimiteri;
- h) Impianti mobili e fissi su area pubblica o privata o su suolo di proprietà demaniale, indipendentemente dalle concessioni rilasciate dagli enti competenti.

- ~~scopo di sistemare il terreno stesso a scopo edilizio, costruzioni sotterranee, fognature e acquedotti;~~
- ~~c) Costruzione, aperture al pubblico transito o allaccio a vie pubbliche di strade private;~~
 - ~~d) Restauri, coloritura e decorazioni esterne dei fabbricati o dei muri di cinta in genere;~~
 - ~~e) Apposizioni di tende aggettanti sullo spazio pubblico;~~
 - ~~f) Collocazione di insegne, di mostre e vetrine per botteghe, di cartelli, di lampade, di insegne e cartelloni pubblicitari e di tutto quanto può modificare, anche in via temporanea, l'aspetto esterno degli edifici;~~
 - ~~g) Opere destinate ai cimiteri;~~
 - ~~h) Impianti mobili o fissi su area pubblica o privata o su suolo di proprietà demaniale, indipendentemente dalle concessioni rilasciate dagli enti competenti.~~

Art. 3 - Lavori di modifica interna dei fabbricati esistenti

Per i lavori di modifica interna dei fabbricati esistenti, non occorre licenza edilizia a condizione che l'esecuzione di detti lavori non dia luogo alla formazione di locali le cui dimensioni, distribuzione, illuminazione e ventilazione siano in contrasto con le norme del presente regolamento. Il proprietario è però obbligato ad inviare al Sindaco una lettera raccomandata contenente la descrizione anche sommaria dei lavori da intraprendere. Ove il Sindaco nel termine di 15 (quindici) giorni non manifesti diniego o non richieda ulteriori chiarimenti in merito ai lavori in oggetto, il proprietario è autorizzato ad iniziare i lavori.

Art. 4 - Domanda di licenza

La domanda di licenza, redatta in carta da bollo appropriata, e su modulo apposito bollato ed intestato al Sindaco, deve contenere la descrizione di tutti i lavori che si vogliono intraprendere, la loro posizione rispetto alla via pubblica, notizie complete su ciò che riguarda la estetica, la destinazione, il volume ed il sistema di costruzione del

fabbricato e l'obbligazione del richiedente di uniformarsi alle norme del Regolamento Edilizio Comunale.

La domanda dovrà portare la firma del committente titolare o del suo rappresentante autorizzato nonchè quella del proprietario del terreno. Agli effetti delle notificazioni che possono rendersi necessarie, il firmatario della domanda deve indicare il suo domicilio.

La domanda di licenza dovrà essere corredata dai relativi disegni. Tutti i disegni e progetti di opere edilizie di cui sopra, dovranno essere compilati in armonia con le leggi e regolamenti in vigore e firmati, oltre che dal richiedente, anche da un professionista autorizzato ai sensi delle leggi e dei relativi ordinamenti professionali.

Il progetto deve essere presentato in quadruplica copia.

Art. 5 - Redazione dei progetti

1) Il progetto dovrà essere disegnato su carta e piegato nelle dimensioni di mt. $0,21 \times 0,31$. Inoltre si dovranno adottare le seguenti tinte convenzionali:

grigio e nero per indicare opere preesistenti, giallo per indicare demolizioni e scavo, rosso per indicare nuove costruzioni e riempimento. E' ammesso l'uso di campiture con segni convenzionali in bianco e nero a condizione che le indicazioni grafiche siano leggibili con facilità.

2) Il progetto deve comprendere:

A) per costruzioni edilizie:

a) una planimetria generale della località in scala della mappa catastale aggiornata, estesa per un raggio di mt. 50 tutto attorno all'area asservita alla costruzione progettata con l'ubicazione segnata della stessa;

b) una planimetria del terreno asservito alla costruzione in scala non inferiore a 1 : 500. In essa dovranno essere chiaramente indicate le distanze dai confini di proprietà e dalle costruzioni esistenti, nonchè la superficie coperta dal costruendo edificio in rapporto alla superficie del lotto edificabile. Inoltre dovrà pure essere indicata l'esatta ubicazione delle fognature e delle eventuali cisterne;

c) dovranno inoltre essere disegnate sezioni del terreno in scala non inferiore a 1 : 200, e riferite ad un determinato punto fisso con l'indicazione schematica del costruendo fabbricato, da cui risulti in modo chiaro quali siano l'andamento del terreno naturale prima dell'inizio dei lavori in progetto ed i rapporti altimetrici con gli eventuali edifici preesistenti nelle immediate vicinanze.

Nel caso di terreni in pendio, è indispensabile la presentazione di sezioni perpendicolari all'andamento delle curve di livello. Dette sezioni dovranno estendersi per almeno 20 (venti) metri dal vivo dei muri del fabbricato in progetto;

d) le piante dei vari piani e della copertura, sezioni e prospetti del fabbricato in progetto, in scala non minore di 1 : 100 (uno a cento) con l'indicazione numerica delle dimensioni dei vani. La sezione eseguita secondo la linea che più manifesti il sistema di costruzione, indicherà in cifre le altezze dei muri perimetrali alla linea di gronda e quella dei locali di ogni piano. I prospetti indicheranno anche le altezze delle facciate e dei cornicioni. Monumenti e particolari ornamentali saranno disegnati in scala non minore di 1 : 20.

B) Per strade private:

a) una planimetria del tracciato stradale e delle costruzioni esistenti in scala da 1 : 500 a 1 : 1000 secondo l'importanza e lo sviluppo dell'opera;

b) il profilo per le lunghezze nella stessa scala della planimetria e per le altezze in proporzione e le sezioni tipiche della strada nella scala non minore di 1 : 200;

c) particolari illustrativi delle opere d'arte.

C) Per piani di lottizzazione:

a) una planimetria generale quotata e orientata in scala non minore di 1 : 500 da cui risulti lo stato attuale del terreno con l'indicazione delle piante di alto fusto se esistono, il limite e la superficie dei lotti, i nuovi tracciati stradali, la sistemazione delle aree scoperte, i nuovi allineamenti con le relative altezze,

- i distacchi dalle costruzioni tra di loro e dai confini;
- b) le sezioni e profili quotati necessari per illustrare la sistemazione edilizia in scala non minore 1 : 500;
- c) un regolamento che fissi i vincoli edilizi e le modalità di costruzione e che potrà includere particolari obblighi di altezza, distacchi, materiali da costruzione, colori e quelle regole dei reciproci rapporti fra i lotti, in modo da rendere possibile la attuazione del piano.
- 3) Il Sindaco potrà anche richiedere che il progetto sia corredato da fotografie della località portanti in linee bianche la sagoma del costruendo edificio o i limiti della strada progettata, da uno schizzo prospettico dei fabbricati contigui con le indicazioni delle altezze dei medesimi e da tutti quegli altri dati che si ritenesse opportuno conoscere, ad esempio un saggio dei colori delle facciate verso strada o verso aree pubbliche ed eventualmente la sagomatura al vero dell'ingombro della costruzione. Sull'argomento si richiamano le argomentazioni contenute nell'art. 25.
- Per quanto riguarda i piani di lottizzazione, il Sindaco potrà chiedere una veduta assonometrica d'insieme. Potrà inoltre essere richiesto l'estratto autentico di mappa ed il certificato catastale della proprietà ai fini dell'accertamento relativo alla superficie a disposizione.
- La mancanza di qualcuno dei requisiti indicati nel presente articolo *rende irricevibile la domanda di licenza.*
- 4) E' ammessa, in sede preventiva, la presentazione di progetti di massima quando, per la complessità del tema edilizio da risolvere in rapporto alla situazione dei luoghi, non sia consigliabile procedere immediatamente alla progettazione definitiva.
- Ottenuto il parere favorevole e condizionato su detto progetto di massima, dovrà seguire la presentazione del progetto definitivo ai sensi del p.g.r. 2) del presente articolo.

~~Art. 6 - Formazione e ordinamento della Commissione edilizia~~

~~Per esercitare le funzioni di cui all'articolo 8 il Sindaco è assistito da una Commissione edilizia, a carattere consultivo, composta di sette membri della quale fanno parte:~~

Con delibera n.109/66 in data 26.11.1966 approvata dalla G.P.A. nella seduta del 28.12.1966 n.3172 il Consiglio Comunale approvava le seguenti modifiche al vigente Regolamento Edilizio Comunale con allegato programma di fabbricazione.

Art.6 - Formazione e ordinamento della Commissione Edilizia.

Il primo comma viene così modificato:

"Per esercitare le funzioni di cui all'Articolo n.8 il Sindaco è assistito da una Commissione Edilizia, a carattere consuntivo, composta da otto membri della quale fanno parte:

Il terzo comma viene così modificato:

".....l'Ufficiale Sanitario del Comune e da sei Commissari nominati dal Consiglio Comunale dei quali uno rappresentante dell'Ente Provinciale per il Turismo, su designazione dell'Ente medesimo, ed almeno due da scegliersi tra gli appartenenti agli Albi o Collegio degli Ingegneri, Architetti e Geometri"

e successivamente

con delibera della G.M. 143/68 del 17.9.1968 vistata per ricevuta dalla Prefettura il 1.10.1968 con n.65397/IV è stata chiamato a farne parte il Comandante Prov.le VV.PP (a sensi legge 13.5.1961 n.469 art.12) quale membro di diritto.



Art. 6 – Formazione e ordinamento della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia è composta come segue:

Commissione Edilizia Comunale è composta come segue:

- a) 4 membri esperti in materia urbanistico-edilizia-territoriale scelti tra persone in possesso di laurea in architettura, ingegneria, geologia o diploma di geometra, iscritti ai relativi ordini professionali, membri elettivi;
- b) 1 membro esperto in materie giuridiche ed amministrative provvisto di laurea in giurisprudenza ed iscritto all'ordine degli avvocati procuratori, membro elettivo;
- c) il Responsabile del servizio urbanistico, membro di diritto;

Le funzioni di Presidente della Commissione sono esercitate da un soggetto scelto tra i componenti di cui ai precedenti punti a) e b), eletto a maggioranza assoluta dai componenti nella prima riunione della Commissione; il Presidente indica all'interno dei membri di cui ai punti a) e b) un Vice Presidente che lo sostituisce in caso di sua assenza.

Le funzioni di relatore e segretario, senza diritto di voto in seno alla Commissione, vengono svolte da personale dell'Ufficio Tecnico di grado non inferiore alla 5 q. f. designato dal Responsabile del Servizio. La Commissione Edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale con apposito provvedimento e resta in carica sino alla scadenza del mandato dell'Amministrazione. Alla scadenza del termine di durata della Commissione Edilizia si applicano le disposizioni di cui alla L 15 luglio 1994 n. 444 recante la proroga degli organi amministrativi.

I componenti della Commissione Edilizia prestano gratuitamente la propria opera e possono essere rieletti una sola volta.

Durante l'esercizio del mandato è fatto divieto a ciascun membro della Commissione di assumere incarichi di progettazione da parte di privati.

Il commissario decade dalla carica nel caso di tre assenze consecutive dalle sedute di commissione senza giustificato motivo.

Nel caso di cessazione o di decadenza dall'incarico, il membro sarà surrogato con un nuovo componente avente analoghi requisiti e lo stesso rimarrà in carica sino al compimento del ciclo amministrativo della Commissione.

La Commissione Edilizia è convocata dal Presidente, (d'intesa con il Responsabile del Servizio Urbanistico,) ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno.

La comunicazione della convocazione che contiene l'elenco delle pratiche da trattare, dovrà essere inviata ai membri, almeno tre giorni prima della data fissata per l'adunanza.

Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide con la presenza di almeno la metà dei componenti, è comunque necessaria la presenza del Presidente.

Le deliberazioni saranno prese a maggioranza di voti dei presenti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Art. 6 bis - Nomina e composizione della Commissione Locale per il Paesaggio.

1. Il Comune istituisce ai sensi dell'art. 148 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio - la Commissione locale per il paesaggio quale organo di supporto tecnico-scientifico per le funzioni subdelegate in materia di paesaggio. Nel prosieguo sarà indicata con l'acronimo C.P.

2. La commissione locale per il paesaggio è nominata con deliberazione della giunta comunale ed è composta da tre esperti in materia di bellezze naturali scelti dalla Giunta nell'ambito dell'Albo regionale costituito a norma dell'articolo 3 della legge regionale 21 agosto 1991 n. 20, due dei quali architetti. Nella prima seduta la Commissione elegge al suo interno il Presidente. Le deliberazioni sono assunte a maggioranza assoluta dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

3. Partecipa alle sedute della Commissione, senza diritto di voto, il responsabile dei procedimenti paesistici o suo delegato, che esercita le funzioni di relatore e segretario della C.P.



4. La C.P. dura in carica per un periodo di cinque anni ed i componenti possono essere rinominati una sola volta.
5. Per la validità delle sedute devono essere presenti almeno due componenti, compreso il Presidente .
6. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificato motivo, decadono dalla carica.
7. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della C.P., la giunta comunale provvede alla relativa sostituzione con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della stessa. La decadenza è dichiarata e le dimissioni sono accettate con la stessa deliberazione della giunta comunale con la quale si provvede alla sostituzione.

Il Sindaco, o l'Assessore delegato competente nel particolare settore, che la convoca e la presiede;
L'Ufficiale Sanitario del Comune e da cinque Commissari nominati dal Consiglio Comunale dei quali almeno due da scegliere tra gli appartenenti agli Albi o Collegio degli Ingegneri, Architetti e Geometri. I Commissari, i quali prestano gratuitamente l'opera propria, vengono eletti, ad eccezione del Sindaco e dell'Ufficiale Sanitario, Membri di diritto, per la durata di quattro anni. Essi sono rieleggibili.
Per i componenti della Commissione Edilizia, esistono le incompatibilità previste dalle leggi in vigore per il funzionamento degli organi collegiali amministrativi.
Qualora un Commissario cessasse dall'ufficio durante la sua carica, si provvederà a surrogarlo, e il nuovo nominato rimarrà in carica solo fino al compimento del quadriennio.
La Commissione si riunisce ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni volta che il Sindaco lo creda opportuno.
Per la validità della riunione è necessaria la presenza di almeno cinque membri tra i quali il Presidente (o suo delegato) ed un tecnico.
Le deliberazioni saranno prese a maggioranza dei voti dei presenti; in caso di parità di voti, prevale quello del Presidente. L'assenza ingiustificata per tre sedute consecutive comporta la decadenza della carica, decadenza che sarà pronunciata dal Consiglio Comunale su proposta della Commissione Edilizia stessa.
Funge da Segretario della Commissione il Segretario Comunale od un suo delegato il quale redige il verbale che, letto ed approvato, sarà firmato dal Presidente e dal Segretario e dai Commissari presenti. Ogni membro della Commissione ha diritto che vengano messi a verbale il suo voto ed i motivi del medesimo. Quando la Commissione abbia a trattare argomenti nei quali si trova direttamente od indirettamente interessato alcuno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione ed astenersi dall'assistere all'esame, alle discussioni ed al giudizio relativo all'argomento stesso.

Art. 7 - Istruzione dei progetti

I progetti dovranno essere presentati alla Commissione Edilizia muniti del prescritto parere dell'Ufficiale Sanitario e, se del caso, da una relazione del Consulente relatore della Commissione stessa, (1)
I progetti non in regola col presente regolamento, non potranno essere
nonchè di una relazione dell'Ufficio Tecnico Com.
(delibera C.C. n. 19/70 del 22.3.70 non ancora espresso parere
della Soprintendenza e Provveditorato li 15/10/70)





Art. 8 bis - Compiti della Commissione Locale del Paesaggio.

1. La Commissione locale per il paesaggio esprime il proprio parere obbligatorio in relazione ai procedimenti:

- a) di rilascio di autorizzazioni paesaggistiche per ogni tipologia di intervento di natura pubblica e privata;
- b) di rilascio di pareri su istanze di condono edilizio o di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- c) di rilascio di pareri nell'ambito dell'iter di formazione di strumenti urbanistici attuativi, o progetti urbanistici operativi in ambiti o su immobili soggetti a vincoli paesaggistici;
- d) di assunzione di provvedimenti cautelari di cui all'art. 150 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- e) di irrogazione dei provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

presentati all'esame della Commissione Edilizia senza che la irregolarità sia messa in evidenza dal relatore.

Art. 8 - Mansioni ed attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è chiamata a dare il suo parere:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali modifiche del Regolamento Edilizio;
- b) sui Piani Regolatori e di ampliamento della città, sulla apertura di nuove strade; piazze o passeggiate pubbliche, sulle modificazioni da farsi alle loro livellette, nonchè su qualsiasi progetto di lavori pubblici di rilevante importanza estetica;
- c) sui monumenti di qualsiasi genere da erigersi tanto nei Civici Cimiteri quanto in altre località pubbliche;
- d) su tutti i progetti delle opere soggette ad obbligo di licenza di cui all'art. 3 del presente Regolamento;
- e) sui progetti di nuove strade e di sistemazione di quelle esistenti (anche pedonali) di particolare interesse paesistico, d'impianti per servizi pubblici e sui loro particolari esecutivi come mensole, pali, condutture aeree d'ogni genere, ecc. per quanto può interessare la estetica.

Prima di emettere il proprio parere potrà:

- a) richiedere le indicazioni che crederà necessarie in ordine alla solidità, all'igiene delle case e degli altri fabbricati di cui fosse progettata la costruzione, ricostruzione o riparazione;
- b) chiamare gli autori dei progetti al fine di avere informazioni e spiegazioni intorno ai medesimi;
- c) incaricare un limitato numero di suoi membri perchè esaminino la situazione dei luoghi dove debbono essere eseguite le opere in progetto, e riferisca in merito.

Essa emette parere favorevole quando nel tipo presentato, o nelle opere dichiarate dal proprietario, nulla scorge che sia contrario alle norme edilizie vigenti, alle esigenze dell'arte, della sicurezza e dell'igiene; in caso contrario fa conoscere gli emendamenti e le modificazioni oppor-

tune perchè siano introdotte dal proprietario stesso dietro invito del Sindaco.

A quest'effetto la Commissione potrà promuovere dal Sindaco verifiche ed ispezioni nei vari fabbricati in costruzione od in riparazione, o alle opere d'arte in corso di esecuzione, per mezzo di un Tecnico incaricato dal Comune.

Art. 9 - Riesame

Un progetto edilizio, su cui la Commissione abbia espresso il proprio parere, può essere ripresentato alla Commissione stessa, per iniziativa dell'interessato, in caso di varianti che giustifichino un nuovo esame. Quando la Commissione abbia espresso parere contrario al progetto sottoposto, l'interessato potrà, entro quindici giorni dalla comunicazione, chiedere di essere sentito personalmente in una successiva riunione.

Art. 10 - Concessione di licenza di costruzione

L'Autorità Comunale esaminerà le domande di licenza ed i progetti allegati per mezzo dei suoi Uffici, consultando la Commissione Edilizia Comunale ed eventualmente altre Commissioni ad Enti.

Il Sindaco, ad istruttoria espletata, rilascerà la licenza di costruzione quando l'opera progettata sia conforme alle disposizioni di Legge ed ai Regolamenti vigenti. Le comunicazioni del Sindaco sulla domanda di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla ricezione della domanda stessa. Trascorso tale periodo, l'interessato può, con atto di notifica giudiziale, diffidare il Sindaco ad emettere il provvedimento.

Trascorsi sessanta giorni dalla data dell'avvenuta diffida, il progetto si intende respinto senza motivazione ai fini dell'eventuale impugnativa del richiedente di fronte al Consiglio di Stato per l'annullamento di tale illegittimo comportamento.

Qualora si intenda dar corso all'esecuzione di una sola parte delle opere per le quali si è ottenuta la licenza, è d'obbligo richiedere una preventiva speciale autorizzazione. Tale documento, come il permesso di abitabilità ed occupazione parziale di opere regolarmente autorizzate, potranno essere concessi sotto l'osservanza delle modalità e con-



Art. 10 - Concessione di licenza di costruzione e di autorizzazione a lottizzare.

a) Licenza di costruzione:

L'Autorità Comunale esaminerà le domande di licenza ed i progetti per mezzo dei suoi uffici, consultando la Commissione Edilizia Comunale ed eventualmente altre Commissioni ed Enti.

Il Sindaco, ad istruttoria espletata e previo favorevole avviso dalla Soprintendenza ai Monumenti, ove occorra, rilascerà la licenza di costruzione quando l'opera progettata sia conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti vigenti.

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre i 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quelle di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco, tra i quali deve intendersi compresa, ove occorra, l'autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti.

Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nello albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

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

Qualora si intenda dar corso ad una sola parte delle opere per le quali si è ottenuta la licenza, è di obbligo richiedere una preventiva speciale autorizzazione.

Tali documenti, come permesso di abitabilità e occupazione di opere regolarmente autorizzate, potranno essere concessi sotto l'osservanza delle modalità e condizioni che saranno stabilite caso per caso dalla Amministrazione Comunale.

Se un progetto viene respinto deve esserne notificato il motivo all'interessato.

Allorché il Sindaco non ritiene di accogliere il parere dato dalla Commissione Edilizia è tenuto a darne dettagliata motivazione di carattere tecnico in cui siano illustrate le ragioni del diverso avviso.

b) Autorizzazione a lottizzare:

L'istruttoria dei progetti è analoga a quella stabilita per le licenze di costruzione di cui alla precedente lettera a). Resta però stabilito, in relazione al disposto dell'Art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, che il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare resta affidata al potere discrezionale del Comune e ciò fino a che sia stato approvato il piano particolareggiato della zona interessata dalla lottizzazione.

Comunque l'eventuale rilascio dell'autorizzazione a lottizzare è sempre subordinato all'adempimento delle

procedure stabilite dall'Art.8 della sopracitata legge.

Art.11 - Valore della licenza

La licenza è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata.

Nel caso di trasferimento di proprietà durante la esecuzione delle opere, dovrà essere richiesto il cambiamento d'intestazione, fornendo la documentazione necessaria.

Le opere autorizzate in forza del presente regolamento dovranno essere eseguite a termine di esso; delle dichiarazioni fatte, dei progetti presentati, nonché delle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione.

La licenza rilasciata dall'Amministrazione Comunale costituisce solo una presunzione della conformità delle opere edilizie alle Leggi e Regolamenti in vigore e non esonera gli interessati di astenersi strettamente agli stessi sotto la propria responsabilità anche nei riguardi di terzi.

La licenza di costruzione può essere revocata quando risulti ottenuta in base a tipi alterati e non rispondenti al vero e quando il titolare o l'assuntore dei lavori contravvenga a disposizioni di legge o di regolamento o alle condizioni inserite nelle autorizzazioni ovvero apporti delle modificazioni arbitrarie al progetto approvato.

La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.

La licenza decade di pieno diritto quando i lavori ancorché tempestivamente iniziati, rimangano sospesi per oltre sei mesi salvo che per sospensioni dovute a provvedimenti giudiziari.

Art.12 - Responsabilità relative all'esecuzione del progetto.

Il committente titolare della licenza, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di licenza e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Prima di dare corso alle costruzioni oggetto della licenza, il titolare della stessa è obbligato a comunicare al Sindaco la data d'inizio dei lavori, il nominativo e l'indirizzo del direttore dei lavori.

In caso di inosservanza del predetto obbligo, il Sindaco può ordinare la sospensione dei lavori in attesa della prescritta comunicazione.

~~mento come delle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione.~~
~~Prima di dar corso alle costruzioni oggetto della licenza, il titolare della stessa è obbligato a comunicare al Sindaco la data d'inizio dei lavori, il nominativo e l'indirizzo del direttore dei lavori. In caso di inosservanza del predetto obbligo, il Sindaco può ordinare la sospensione dei lavori in attesa della prescritta comunicazione.~~

Art. 13 - Varianti in corso d'opera

Manifestandosi in corso d'opera, la convenienza di apportare variazioni al progetto, si dovrà attendere, prima di mandarle ad effetto, l'autorizzazione, da concedersi secondo la procedura di cui all'art. 10.

Art. 14 - Vigilanza sui lavori edili - Tabella di cantiere - Controllo da parte di terzi

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono sul territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, alle prescrizioni di piano regolatore comunale e alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione. Esso si varrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare. E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale di far ispezionare il cantiere da incaricati del Comune per verificare se le opere vengono eseguite a sensi delle fatte dichiarazioni e delle disposizioni contenute nel presente regolamento. Inoltre essa ha facoltà di prescrivere quelle misure che siano necessarie per garantire la incolumità pubblica. In caso di contravvenzione l'agente comunale dovrà fare immediato rapporto al Sindaco onde promuovere tutti i provvedimenti opportuni per procedere a termini di legge. Quando l'inoservanza si riferisce a costruzioni eseguite da Amministrazioni Statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei LL. PP.

Nei cantieri nei quali si eseguono opere edilizie deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile e decorosa nella quale siano indicati il proprietario, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa costruttrice, l'assistente se esiste, la pubblica amministrazione dalla quale eventualmente, dipende il lavoro e l'altezza massima dell'edificio.

Controllo da parte di terzi — L'ufficio tecnico del Comune, è tenuto a lasciar prendere visione dei progetti approvati a chiunque ne faccia richiesta al Sindaco per iscritto.

Il Comune è pure tenuto a fornire, ove fosse richiesto, copia dei provvedimenti emessi.

Quando privati cittadini segnalano, nei modi prescritti alla presentazione della domanda per opere edilizie, eventuali irregolarità constatate in costruzioni in corso, o varianti non conformi al presente regolamento, il Sindaco è obbligato a far eseguire un controllo accurato delle opere e se del caso intervenire con le sanzioni previste dal presente regolamento. L'autore dell'istanza può prendere visione presso il Comune dell'esito del controllo e qualora non si ritenga soddisfatto, può chiedere di essere sentito verbalmente dalla Commissione edilizia, la quale, esaminata la questione, emetterà il proprio parere.

Art. 15 - Provvedimenti per le opere arbitrarie

L'Autorità Comunale ha facoltà di far sospendere costruzioni arbitrariamente intraprese e per qualsiasi ragione non regolamentari, come disporre la demolizione o la riforma delle opere stesse a cura e spese dei contravventori, siano essi proprietari o costruttori, e ciò salvo sempre le sanzioni penali.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla sua notificazione il Sindaco non abbia adottato o notificato i provvedimenti definitivi.

L'ordinanza del Sindaco, da notificarsi al proprietario o, in mancanza, all'assuntore dei lavori, nel domicilio eletto sulla domanda di licenza, indicherà il termine per l'esecuzione dei provvedimenti necessari. Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione, il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Compartimentale, ordinarne la demolizione a spese del contravventore, senza pregiudizio delle sanzioni penali. Contro la ordinanza del Sindaco è ammesso ricorso a norma di legge. Tale ricorso non ha effetto sospensivo.

Quando vengono proseguiti i lavori per i quali sia stata notificata ordinanza di sospensione ed in tutti i casi di resistenza ai provvedimenti emanati, il Sindaco ha facoltà di richiedere l'aiuto della forza pubblica e di revocare l'autorizzazione concessa.

Art. 16 - Sanzioni in caso di inosservanza del presente regolamento.

Alle contravvenzioni del presente regolamento si applicano le penalità previste dalla Legge Urbanistica 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni, comprese quelle della legge 6 agosto 1967 n.765 e del Testo Unico sulle leggi sanitarie, nonché le disposizioni della legge Comunale e Provinciale per la loro eventuale conciliazione.

In particolare si ricordano le disposizioni di cui all'Art.13 della legge 6.8.1967 n.765 che sostituisce l'Art.41 della legge 17 agosto 1942 n.1150, disposizioni che prevedono:

a) l'ammenda fino a lire un milione per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'Art.12 primo comma;

b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a due milioni nel caso di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'Art.28 della legge 17.8.1942-n.1150.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in nontrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'ufficio tecnico erariale.

Le disposizioni di cui al precedente comma trovano applicazione anche nel caso di annullamento della licenza.

I provvedimenti delle sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune e destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione, ovvero dallo Stato quando si tratti di annullamento della licenza.

Quanto sopra senza pregiudizio del diritto dell'Autorità Comunale di ricorrere, ove occorra, all'Autorità Giudiziaria Ordinaria.

~~Art. 16 - Sanzioni in caso di inosservanza del presente Regolamento~~

~~Alle contravvenzioni del presente regolamento, si applicano le pene previste dalla legge urbanistica e dal T. U. delle leggi Sanitarie, nonché le disposizioni della legge Comunale e Provinciale per la loro eventuale conciliazione.~~

~~In particolare si ricordano le disposizioni contenute nell'articolo 41 comma a) della legge 17 agosto n. 1158, modificato ai sensi del D. L. 21-10-1947 n. 1250 e dalla legge 12 Luglio 1961 n. 603 la quale all'articolo 3, fissa in quaranta volte l'aumento delle pene pecuniarie previste dal suddetto D. L.~~

~~In forza della citata legge 12 Luglio 1961 n. 640 la pena pecuniaria sale a L. 400.000 (lire quattrocentomila).~~

Art. 17 - Decreto di abitabilità

Ultimati i lavori, il proprietario richiede il decreto di abitabilità. A cura del Consulente Tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario, viene eseguita la visita, in presenza del proprietario o di suo rappresentante.

Il decreto di abitabilità può essere emesso solo quando sia stata constatata l'osservanza di tutte le norme edilizie ed igieniche, la conformità dei lavori al progetto approvato e dopo che risultino adempiute tutte le prescrizioni di legge relative alle eventuali opere in cemento armato.



Parte II' - NORME URBANISTICHE E DI EDIFICABILITA'

Art. 18 - *Disciplina urbanistica*

Il territorio Comunale è diviso in zone, indicate nell'allegata planimetria, entro i limiti delle quali, oltre alle norme generali, vengono applicate particolari disposizioni inerenti la fabbricabilità.

Art. 19 - *Zona I'*

Intensiva

La fabbricazione sarà del tipo intensivo aperto con costruzioni isolate, binate, a schiera.

L'altezza massima della costruzione è di metri dieci e cinquanta, in essi compresi tre piani.

E' ammessa la costruzione di un piano attico con le limitazioni di cui all'articolo 39.

Il distacco dai confini non sarà minore di metri quattro e dalle altre costruzioni di metri 8 (otto). Quello dal filo stradale non sarà minore di m. 4 (quattro).

Non sono ammessi cortili chiusi.

La lunghezza massima del minimo rettangolo che circonda in pianta la costruzione, non potrà essere maggiore di metri 24 (ventiquattro).

Il rapporto tra area coperta e superficie del lotto non sarà maggiore di 1/3 (la superficie scoperta non potrà essere inferiore a due volte la superficie coperta).

Le costruzioni in questa zona potranno avere carattere condominiale.

Art. 20 - *Zona II'*

Semintensiva

La fabbricazione sarà del tipo semintensivo aperto con costruzioni isolate o a schiera. L'altezza massima della costruzione è di mt. 10,50 (dieci e cinquanta) in essi compresi 3 (tre) piani. Il rapporto Sc/Sd è pari ad 1/6. Il distacco dal filo stradale non sarà inferiore ai metri

3. Il distacco dai confini non sarà minore di m. 5 (cinque) e dalle altre costruzioni di m. 10.

Non sono ammessi cortili chiusi.

La lunghezza massima del minimo rettangolo che circoscrive la pianta del fabbricato non potrà superare i m. 18 (diciotto).

Le costruzioni che sorgeranno in questa zona potranno avere carattere condominiale.

Art. 21 - Zona III^a

Semintensiva rada a ville

La fabbricazione in questa zona sarà del tipo semintensivo, isolato, binato, a schiera. L'altezza massima delle costruzioni è di m. 7,50 in essi compresi due piani. La distanza dal filo stradale non sarà inferiore ai m. 5 (cinque), e dai confini non sarà minore di m. 6 (sei) e quella dalle altre costruzioni di m. 12 (dodici).

Il rapporto tra area coperta e superficie del lotto non sarà maggiore di 1/8 (la superficie scoperta non potrà essere inferiore a 7 (sette) volte la superficie coperta).

E' ammessa la costruzione di autorimesse separate dagli edifici di abitazione purchè ricavate nelle balze del terreno con giardino pensile sulla copertura, formato con almeno cm. 60 (sessanta) di terra vegetale.

La superficie coperta delle suddette, per non essere computata dovrà essere minore di 1/20 la sup. del lotto. Il lato maggiore del minimo rettangolo che circoscrive in pianta la costruzione, non potrà misurare più di m. 18 (diciotto). Per la costruzione a « schiera » è ammesso un lato di lunghezza massima pari a m. 24 (ventiquattro). Le costruzioni che sorgeranno in questa zona potranno comprendere più alloggi a condizione che gli stessi siano disposti a « schiera » e che ogni alloggio abbia disponibilità e accesso diretto ed indipendente ad una quota parte del terreno asservito alla costruzione.

Art. 21 bis - Zona IV^a

Estensiva a ville

La fabbricazione in questa zona sarà del tipo isolato o binato.



Art.22 bis - Zona industriale



In questa zona é ammessa la costruzione o il mantenimento di stabilimenti ed impianti industriali o artigianali, sempreché gli stessi non rechino molestia alle zone residenziali circostanti, sia in relazione all'emissione di scarichi liquidi e gassosi o di rumori.

Sono comunque tassativamente esclusi dalla zona in oggetto gli impianti di industrie insalubri di 1ª categoria, di cui al R.D. 12.7.1942 e successive modificazioni.

Nell'eventualità che gli impianti che sorgono in questa zona diano luogo a scarichi di fumo, gas o materie liquide, dovranno essere posti in atto, a cura e spese dei proprietari degli impianti stessi, tutti gli accorgimenti tecnici atti a neutralizzare l'inquinamento derivante dai suddetti scarichi sia alla atmosfera, sia alle acque dei rivi e delle fognature che interessano la località in cui sorgono gli impianti di cui trattasi.

In questa zona é esclusa la costruzione e il mantenimento di abitazioni, salvo quelle destinate al personale dirigente o di custodia, strettamente necessario per la conduzione dell'impianto.

Per ottenere la licenza di costruzione di nuovi stabilimenti o di ampliamenti di quelli esistenti, dovrà essere prodotto al Comune, da parte dei proprietari un atto pubblico da depositarsi in Comune, da cui risulti che gli immobili da costruire o da ampliare ed oggetto di licenza, sono perpetuamente destinati all'uso industriale o artigianale.

L'indice di fabbricabilità per la zona di cui trattasi non può essere superiore ai mc.9/mq. (metri cubi nove ogni metro quadrato di superficie a disposizione).

La distanza dal filo stradale non sarà inferiore ai mt.5 (metri cinque) e quella dai confini a mt.4 (metri quattro).

La distanza da costruzioni preesistenti non sarà inferiore a mt.8 (metri otto).

L'altezza massima delle costruzioni è di m. 7,50 (metri sette e cinquanta) in essi compresi due piani. La distanza dal filo stradale e dai confini non sarà minore di m. 6 (sei). Quella dalle costruzioni non sarà minore di m. 12 (dodici). Il rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto non sarà maggiore di $1/12$ (la superficie scoperta non potrà essere inferiore a 11 (undici) volte la superficie coperta). E' ammessa la costruzione di autorimesse separate dagli edifici di abitazione purchè ricavate nelle balze di terreno con giardini pensili sulla copertura, formata da almeno cm. 60 (sessanta) di terra vegetale. La superficie coperta delle suddette, per non essere computata, dovrà essere minore di $1/20$ della superficie del lotto. Il lato maggiore del minimo rettangolo che circonda in pianta la costruzione, non potrà essere maggiore di m. 18 (diciotto). Le costruzioni che sorgono in questa zona potranno al massimo comprendere due alloggi.

Art. 22 - Zona V*

Estensiva rada a ville

La fabbricazione in questa zona sarà del tipo estensivo isolato. L'altezza massima della costruzione è di m. 7,50 in essi compresi 2 (due) piani. La distanza dai confini e *dal filo stradale* non sarà minore di m. 8 (otto), quella da altre costruzioni di m. 16,00. Il rapporto tra area coperta e superficie del lotto non sarà maggiore di $1/25$ (venticinquesimo). Valgono le disposizioni di cui all'art. precedente per ciò che riguarda la costruzione di autorimesse. Il lato maggiore del minimo rettangolo che circonda la pianta della costruzione non potrà superare i m. diciotto. Le costruzioni in questa zona avranno carattere di villa unifamiliare con parco annesso.

Art. 23 - Zona VI*

Agricola

L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i m. 7,50 in essi compresi due piani. La distanza minima dal confine non sarà minore di m. 6 (sei); dalle altre costruzioni m. dodici. La distanza minima dal filo stradale sarà di m. 3 (tre). Le stalle, gli ovili, i porcili di nuova costruzione, dovranno distare almeno m. 12 dalle case di abi-

tazione. Le concimaie dovranno essere in muratura con fondo a pareti impermeabili, con pozzetto di raccolta dei liquami e dovranno trovarsi a distanza minima di m. dieci dalle abitazioni e dai pozzi o sorgenti.

Il lato maggiore del minimo rettangolo che circonda la pianta della costruzione non potrà superare i m. 18 (diciotto). La quantità minima di superficie del fondo agricolo asservito al fabbricato rurale sarà pari a mq. 1500 (millecinquecento) e la superficie coperta dal fabbricato stesso non potrà essere maggiore di mq. 120 (centoventi).

Art. 24 - Zona VII'

Verde privato

In questa zona è vietata qualsiasi nuova costruzione.

Art. 25 - Zona VIII'

Zona per la tutela delle visuali panoramiche e dei belvedere

A valle delle strade segnate con indicazione specifica nel programma di fabbricazione allegato e delle eventuali nuove strade rotabili pubbliche, è fatto assoluto divieto di sopraelevarsi con le nuove costruzioni rispetto alla piattaforma stradale. Inoltre, nella zona costituita da una fascia della profondità di quaranta metri a valle delle strade suddette, le costruzioni sono sottoposte alle ulteriori limitazioni che, caso per caso, l'Autorità Comunale, sentita la Commissione edilizia potrà imporre per tutela dei punti di vista e di belvedere accessibili al pubblico.

Nell'imporre le suddette ulteriori limitazioni l'Autorità Comunale potrà conciliare, per quanto possibile, gli interessi della collettività che beneficia delle visuali panoramiche e dei belvedere con quelli dei privati proprietari dei terreni nella zona in oggetto. In relazione a quanto sopra, il Sindaco ha facoltà di concedere deroghe alle prescrizioni del presente regolamento per ciò che riguarda le distanze dai confini (fino ad un minimo di metri quattro) ed il rapporto tra superficie coperta e superficie a disposizione per dar modo all'interessato di recuperare almeno in parte, mediante diversa distribuzione, il volume che non può essere realizzato in relazione alle suddette ulteriori limitazioni.

I relativi progetti dovranno essere corredati da elaborati grafici il-



lustranti con chiarezza la ubicazione planimetrica ed altimetrica della costruzione in rapporto alle circostanti località di libero accesso al pubblico. Dovranno inoltre essere corredati da una o più fotografie (formato minimo cm. 13 × 18) riprese dalle suddette località ed illustranti il panorama godibile dalle stesse. In tali fotografie dovrà essere indicata schematicamente, ma con la maggior attendibilità possibile, la sagoma di ingombro della costruzione progettata. I progettisti sono direttamente responsabili dell'esattezza di tali indicazioni che verrà controllata a cura dell'Autorità Comunale durante il corso dei lavori.

Eventuali gravi discordanze tra le indicazioni segnate sulle suddette fotografie e le opere eseguite daranno luogo all'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Art. 26 - Aree comprese in zone diverse

Qualora un'area venga compresa in zone diverse, la fabbricabilità da attribuirsi all'area stessa, sarà pari alla somma dei valori realizzabili in base alle norme delle rispettive zone.

Art. 27 - Piani di lottizzazione

I proprietari di aree fabbricabili sia singoli sia riuniti in consorzio possono, per la utilizzazione edilizia di dette aree, presentare un progetto di lottizzazione con speciali modalità di costruzione e di adattamento, per assicurare la razionale utilizzazione delle aree stesse. Tale piano di lottizzazione può prevedere la costruzione sia di case isolate, che di case binate o a schiera, destinare parte delle aree allo svago e riposo, a giardini od orti e regolare i reciproci rapporti fra gli aventi diritto in modo da rendere possibile l'attuazione del piano stesso. Qualora in una proprietà vengano presentati nel periodo di due anni due o più progetti di nuove costruzioni, il Sindaco ha facoltà di richiedere il piano di lottizzazione dell'intera proprietà e subordinare la approvazione delle singole costruzioni a quelle del suddetto piano.

Art. 28 - Frazionamento delle aree

Le proprietà già edificate potranno eventualmente frazionarsi a scopo

Art. 27 - Lottizzazione di terreno a scopo edificatorio.

La lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal Comune previo nulla osta del Provveditorato Regionale alle opere pubbliche, sentita la Sezione Urbanistica Regionale, nonché la competente Soprintendenza ai Monumenti.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipulazione di una convenzione da trascriversi a cura del proprietario, che prevede:

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

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

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

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

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

edificatorio soltanto quando le varie porzioni di terreno soddisfino separatamente alle norme del presente regolamento.

Art. 29 - Recinzione di aree libere da costruzione

Ogni proprietà sia essa area fabbricata o area scoperta, come parchi, giardini e zone private interposte fra fabbricati o strade e piazze pubbliche, potrà essere cinta da una chiusura o divisione. Nel caso in cui un proprietario abbia sul proprio suolo rientranze di libero accesso pubblico, dovrà provvedere decorosamente alla sistemazione e manutenzione dell'area ed osservare tutte le disposizioni contenute nel presente regolamento come se il suolo fosse pubblico. Inoltre il Sindaco potrà ordinare i lavori giudicati necessari per impedire che dal pubblico ricevano una destinazione contraria all'igiene e al decoro. Rimane sempre in facoltà del Sindaco di prescrivere per gli spazi e le strade private comunicanti con uno spazio pubblico chiusura a muro o cancello apribile.

L'altezza della recinzione non potrà superare i m. 2,50. La recinzione prospiciente aree pubbliche sarà fatta con un parapetto non più alto di m. 0,80 comprendente un coronamento in pietra o in mattoni paramano e con una cancellata non più alta di m. 1,70.

Art. 30 - Costruzione e manutenzione di strade private

Le strade e le piazze private, per quanto riguarda l'edificabilità, la manutenzione, lo smaltimento delle acque piovane, sono soggette alle norme stabilite per le aree pubbliche. Le strade private, con larghezza minima di mt. 5 comprese le cunette alla francese per lo scarico delle acque superficiali, devono avere un tracciato le cui curve abbiano un raggio non inferiore ai mt. 7,50, relativamente all'asse. La pendenza non potrà superare il 14% (quattordici per cento).

Le case e le costruzioni in genere che dovessero sorgere lungo le strade private saranno soggette alle disposizioni del presente regolamento come se prospettassero su una via pubblica. Nel caso venga approvata una strada privata a fondo cieco, essa dovrà sboccare in una piazzetta o slargo che consenta la facile manovra dei veicoli.

Prima di iniziare i lavori, dovrà essere stipulato atto pubblico dal quale risulti per le vie private l'obbligo di sistemare i sottofondi di massiciata e la pavimentazione stradale completa, mantenere e illuminare la strada stessa nei modi prescritti e provvedere all'allacciamento ai tronchi principali delle strade pubbliche. Nel caso di inosservanza di tali disposizioni, le quali sono valide e impegnative fino all'epoca in cui la via privata potrà eventualmente venire ricevuta in consegna dal Comune, il Sindaco, nell'interesse pubblico, avrà facoltà di far applicare le disposizioni sulla recinzione di aree scoperte. Le prescrizioni di cui sopra non si applicano nel caso in cui la via privata sia da considerarsi quale tronco stradale di esclusivo collegamento di una unica casa di abitazione alla via pubblica.

Art. 31 - Numero dei piani

Il computo dei numeri dei piani è fatto a partire dal primo solaio che si sopraeleva dalla quota più bassa del terreno sistemato sino all'ultimo piano, comprendendo eventuali piani arretrati parzialmente o totalmente lungo il perimetro dell'edificio.

Art. 32 - Altezza

L'altezza massima dell'edificio è misurata tra i due piani ideali orizzontali passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti e per il ciglio di gronda in caso di copertura a tetto, o piano di lastrico solare più alto della costruzione, con esclusione delle costruzioni accessorie e sovrastrutture per servizi di cui all'art. 37. Nell'altezza saranno computati eventuali terrapieni circostanti le costruzioni, qualora il ciglio del muro di sostegno di essi disti dal perimetro della costruzione meno di tre metri.

I muraglioni di sostegno a valle delle nuove costruzioni non potranno superare i m. 4 (quattro) di altezza.

Nel caso di costruzioni composte da più corpi di fabbrica seguenti la pendenza del terreno, quando la profondità degli stessi supera i mt. 6 (sei) l'altezza potrà essere misurata singolarmente per ciascun corpo di fabbrica.

~~Art. 33 - Distacchi dai confini, da altre costruzioni, dall'asse stradale~~

~~La distanza dai confini e da altre costruzioni prescritta dal presente~~

Art. 33 - Distanze dai confini, da altre costruzioni e dal filo o ciglio stradale.

La distanza dai confini, da altre costruzioni e dal filo e ciglio stradale prescritta dal presente regolamento, è quella minima.

Quale distanza da un punto del fronte dei fabbricati dal filo o dal ciglio stradale si intende la lunghezza del segmento di perpendicolare al ciglio o al filo stradale condotta orizzontale dal punto stesso.

Qualora un edificio prospetti su due strade adiacenti, la distanza dal filo o ciglio stradale verrà assicurata da quella più vicina all'edificio.

Per gli edifici ricadenti entro il perimetro del centro abitato, così come è determinato nella planimetria del programma di fabbricazione e di cui si allega una pianta aggiornata, la distanza dal filo stradale è quella indicata per le singole zone di cui al programma stesso.

Per gli edifici ricadenti fuori di detto perimetro, la distanza dal ciglio stradale non potrà mai essere inferiore alla metà della relativa strada, con un minimo di mt. 5,00 (metri cinque).

Le distanze minime dei fabbricati dal ciglio delle strade sono stabilite dall'art. 12 della Legge 5.1.57, n. 755, integrato dal decreto interministeriale 1.7.1.55.

regolamento è quella minima, con le eccezioni relative alla somma delle distanze sui lati opposti. La distanza dal filo stradale è quella minima. Quale distanza da un punto del fronte dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento di perpendicolare al filo stradale condotta orizzontalmente dal punto del fronte.

Nella determinazione della distanza del filo stradale sono compresi eventuali arretramenti o marciapiedi, sempre che siano sistemati allo stesso livello della strada.

Qualora un edificio prospetti su due strade aderenti, la distanza dal filo stradale verrà misurata da quella più vicina all'edificio.

Nelle zone seconda, terza e quarta possono essere concesse deroghe alla distanza dai confini fino ad un minimo di m. 4 (quattro) a condizione che la somma delle distanze dai confini sui lati opposti sia pari al doppio della distanza fissata per ogni singola zona.

Art. 34 - Fabbricato tra due strade di diversa larghezza

Quando un fabbricato si trovi tra due strade di diversa larghezza, l'altezza sarà regolata dalla strada di larghezza minore.

Art. 35 - Fabbricati all'angolo di strade e piazze

Quando una costruzione è compresa nell'angolo formato dall'incontro di due strade o nell'angolo di incontro tra una strada ed una piazza, indipendentemente dalle quote altimetriche di questa, l'altezza consentita nella strada di maggiore larghezza sarà pure consentita nella strada di minore larghezza.

Art. 36 - Costruzioni di arretrato e spazi per parcheggi

Chi intende fabbricare in arretrato alla linea stradale, dovrà di massima mantenere la facciata parallela a detta linea; in caso diverso dovrà adottare una disposizione che, a giudizio della Commissione Edilizia, non contrasti con la sistemazione urbanistica dell'ambiente; dovrà provvedere a decorosa sistemazione della zona di arretramento, e nel caso esistano muri sul confine, ad una decorosa sistemazione delle fronti di essi muri che restano offerti alla pubblica vista per il fatto dell'arretramento.

Art.36 - Costruzioni in arretrato, spazi per
parcheggi e autorimesse.

Chi intende fabbricare in arretrato alla linea stradale, dovrà di massima mantenere la facciata parallela a detta linea; in caso diverso dovrà adottare una disposizione che, a giudizio della Commissione Edilizia, non contrasti con la sistemazione Urbanistica dell'ambiente; dovrà provvedere a decorosa sistemazione della zona di arretramento, e nel caso esistano muri sul confine, ad una decorosa sistemazione delle fronti di essi muri che restano offerti alla pubblica vista per il fatto dell'arretramento.

In sede di approvazione dei progetti per edifici di interesse collettivo (Chiese, alberghi, pensioni, cinematografi, circoli ricreativi, dancing, impianti sportivi, ecc.) il Sindaco sentita la C.E. può imporre che siano predisposti adeguati spiazzi per il parcheggio a servizio dei suddetti edifici.

Nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per i parcheggi in misura non inferiore a mq.1 (uno) ogni 20 (venti) metri cubi di costruzione.

Nelle zone di cui agli Art.20-21-21 bis-22 e 23 del presente regolamento è ammessa la costruzione di autorimesse separate dagli edifici di abitazione purché ricavate nelle balze del terreno con giardino pensile sulla copertura formato da uno strato di terra vegetale dello spessore non inferiore ai cm.40 (centimetri quaranta)

Il volume lordo e cioè comprensivo dello strato di terra di dette autorimesse interrate non sarà conteggiato agli effetti del computo dell'indice di fabbricabilità contenuto nei limiti di 3,5 (tre virgola cinque) metri cubi ogni venti metri cubi dell'edificio cui si riferiscono.

~~In sede di approvazione di progetti per edifici di interesse collettivo (Chiese, alberghi, pensioni, cinematografi, circoli ricreativi, dancing, impianti sportivi, ecc.) il Sindaco, sentita la C. E. può imporre che siano predisposti adeguati spiazzi per il parcheggio a servizio dei suddetti edifici.~~

Art. 37 - Costruzioni accessorie e sovrastrutture per servizi

Quando un fabbricato sia coperto a terrazzo, sopra il lastrico solare non sarà consentita alcuna costruzione ad eccezione di una difesa costituita da parapetto a balaustra o ringhiera di altezza non superiore ad un metro, sul piano del terrazzo.

Le botole di accesso al terrazzo stesso non saranno di altezza superiore a m. 2,40 se coperte con soletta piana a m. 2 (due) alla gronda più alta se coperte a tetto a falde inclinate. Le suddette disposizioni valgono per i lucernari di illuminazione delle scale; per casotti di riparo e difesa dei serbatoi dell'acqua. Queste sovrastrutture non potranno avere una superficie coperta superiore a un quinto (1/5) della superficie dell'ultimo piano.

Art. 38 - Copertura a tetto

La copertura a tetto qualunque forma abbia non potrà avere le singole falde con pendenza superiore al 50%.

Le coperture a tetto saranno di norma eseguite con manto di lastre di ardesia alla genovese. Sul piano inclinato di gronda e sul vivo dei muri perimetrali potrà essere costruito un parapetto attico in armonia con la restante facciata e di altezza non superiore a m. 1,00.

Resta assolutamente vietato di poggiare la copertura o l'armatura del tetto di qualunque forma esso sia sopra il detto parapetto.

Art. 39 - Piano attico

Sarà considerato piano attico arretrato l'ultimo piano del fabbricato, quando avrà l'altezza esterna massima di m. 3,50 e disti dal vivo di tutti i muri perimetrali almeno m. 3,50. La costruzione del piano attico è ammessa solamente nella zona intensiva (Art. 19).

COMUNE D.

COMUNE

Art. 40 - Superficie coperta

Per superficie coperta s'intende la proiezione del filo esterno dei muri di perimetro dell'edificio sul piano orizzontale, in esso compresi loggette, porticati e qualsiasi spazio interno chiuso da pareti ed esclusi i balconi, i poggioli, i cornicioni, quando abbiano aggetto inferiore ai m. 1,50 (uno e cinquanta).

Art. 41 - Rapporto tra superficie coperta ed area del lotto

Il computo del rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto verrà fatto tenendo calcolo anche di eventuali edifici preesistenti nel lotto stesso. Si riconosce l'eventuale asservimento dei terreni limitrofi cioè la alienazione del diritto alla fabbricazione a favore dei confinanti, alienazione da tradursi in atto pubblico sottoscritto dalle parti che verrà depositato negli uffici comunali. Non possono essere approvate nuove costruzioni che usufruiscano di aree libere già asservite ad altre costruzioni.

Nel caso in cui, a causa della modesta estensione del lotto e della imposizione del prescritto rapporto Sc/Sd, non sia possibile giungere, anche usufruendo della disposizione relativa al compenso dei volumi, ad una utilizzazione del lotto stesso a scopo edilizio, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e su parere favorevole della stessa, può concedere, salvo restando il rispetto delle prescritte distanze minime dai confini e dalle costruzioni, deroghe al suddetto rapporto Sc/Sd limitatamente al raggiungimento di una superficie coperta pari a mq. 120 (centoventi).

La suddetta concessione è applicabile soltanto nei casi in cui il lotto derivi da frazionamento effettuato anteriormente alla data della delibera di approvazione del presente regolamento da parte del Consiglio Comunale.

Per ottenere la concessione della deroga, l'interessato dovrà produrre copia dell'atto col quale è entrato in possesso del lotto oppure certificato catastale da cui risulti che la proprietà risale a tempo antecedente la data sopraindicata.

Art. 42 - Compenso di volume

Su parere favorevole della Commissione Edilizia e per eventuali ragioni panoramiche, estetiche, d'interesse pubblico, può essere concessa

