



COMUNE DI SANT'ARSENIO

Provincia di Salerno

7 OTT. 2002

ORIGINAL

L'ASSESSORE DELEGATO

LL. PP. e Urbanistica

(Geom. Nicola Pica)



REGOLAMENTO EDILIZIO

Adozione: D.C. n°32 del 27/04/1999 e D.C. n°50 del 28/08/1999

Controdeduzioni: D.C. n°26 del 23/03/2000

Presa d'atto del testo definitivo: D.C. n°51 dell'11/06/2002

Adeguamento alla L.R. n°19/2001: D.C. n°66 del 19/09/2002

CAPO 0 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE OBBLIGATORIE RIGUARDANTI LE GENERALITA' DEI COMUNI.

1. In materia di superamento o di eliminazione delle barriere architettoniche, dovranno essere rispettate le norme dettate dalla Legge n. 13/89 e dal D.P.R. n. 503/96;
2. Per le distanze di rispetto degli elettrodotti, si richiama l'osservanza del DCPM 23 Aprile 1992 e delle successive disposizioni di Legge;
3. La fascia di rispetto cimiteriale deve avere larghezza pari a metri 200 (duecento), come prescritto dall'art. 338 del T.U.LL.SS.;
4. La fascia di rispetto per impianti di depurazione deve avere una larghezza non inferiore a 100 (cento) metri (Delibera 04/02/1997 del Ministero dei Lavori Pubblici).

CAPO 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO - CONCESSIONI

ART. 1 - NORME PER LE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Tutte le attività edilizie ed urbanistiche, ivi comprese le opere di urbanizzazione, ricadenti nel territorio comunale e da chiunque promosse sono sottoposte alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle che costituiscono lo strumento urbanistico generale.

Per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le disposizioni di legge vigenti in materia.

ART. 2 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinate a permesso di costruire:

A – gli interventi di nuova costruzione;

B – gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

C – gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

D - opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;

E - collocamento, rimozione, modifica di monumenti, lapidi, statue ed opere d'arte esposte alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;

F - riempimento con inerti e/o terra vegetale delle cave abbandonate in qualunque zona omogenea del P.R.G;

G - occupazioni di suoli pubblici per motivi diversi da quelli della lettera C dell'art. 3;

H - Cave e torbiere autorizzate dalla Regione;

I - Muri di sostegno su suoli pubblici e privati.

ART. 3 – INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – LEGGE REGIONALE N. 19 DEL 28/11/2001, ARTICOLO 2 -

1 – Possono essere realizzati in base a semplice denuncia di inizio attività:

a) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

b) gli interventi sottoposti a concessione, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

c) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;

d) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;

g) la realizzazione di impianti terricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole, di cui alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8.

e) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

f) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

g) recinzioni, muri di cinta e cancellate;

h) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

i) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e,

limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;

l) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

m) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

n) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

2- La facoltà di cui al comma precedente è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

a) Gli immobili interessati non siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1-bis del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312 convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431 o della legge 18 maggio 1989 n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

b) Gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati;

c) Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1990, n. 490, la realizzazione degli interventi previsti dal comma 1) è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritta.

3- La denuncia di inizio attività di cui al comma 1 deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

4- La denuncia di inizio attività di cui al comma 1 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

5- L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività ai sensi del comma 1 è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme

nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

6- Nei casi di cui al comma 1, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di venti giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

7- Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 6, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

8- L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui al comma 1 comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste

dall'art. 20 della legge 28 febbraio 1985 n. 47. E' fatta salva l'applicazione dell'art. 2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

9- Nei casi di cui al comma 1, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo dell'autorizzazione le copie delle denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

10- Nei casi di cui al comma 1, il Responsabile del Servizio, ove entro il termine indicato al comma 6 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite,

notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno la facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni, nulla-osta, pareri, assensi, comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

ART. 4 - OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Ai sensi della lettera A) del precedente art. 3 costituiscono opere di manutenzione straordinaria gli interventi necessari per innovare, modificare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici esistenti nonché le opere necessarie per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

ART. 5 - IMMOBILI VINCOLATI

Le disposizioni di cui ai precedenti art. 3 e 4 non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1039, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli spazi di cui all' articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile.

ART. 6 – CONCESSIONE

PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.
2. Entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14

della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro il termine perentorio di dieci giorni dalla scadenza dei sessanta giorni, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'organo comunale competente all'emanazione del provvedimento conclusivo, ai sensi dell'articolo 107, terzo comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

3. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento richiede, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia, se prescritto ed ove tale collegio sia costituito, e quello della Commissione Edilizia Integrata, ove sia prescritto il rilascio di parere ambientale. Qualora queste non si esprimono entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 ed a redigere una relazione scritta al dirigente competente per materia, indicando le risultanze dell'istruttoria e le proprie valutazioni circa la conformità del progetto alle previsioni degli strumenti urbanistici e alle norme che regolano lo svolgimento delle attività edilizie, nonché i motivi per i quali il termine di cui al comma 2) non è stato rispettato.
4. La concessione edilizia è rilasciata entro il termine perentorio di quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
5. Il rilascio della concessione edilizia è preceduto, nei casi indicati al comma 3 del presente articolo, da parere obbligatorio e non vincolante della commissione edilizia, se espresso nel termine di cui al comma 2, ovvero, in caso di inutile decorso di quest'ultimo, dalla relazione del responsabile del procedimento, nella fattispecie prevista dal precedente comma 3.

6. Nei Comuni che non abbiano incluso la commissione edilizia tra gli organi ritenuti indispensabili ai sensi della Legge 27 dicembre 1997, n. 449, le funzioni della commissione stessa sono attribuite al responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia.
7. Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, la concessione edilizia è altresì preceduta dal rilascio delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritte. Sino al perfezionamento di tali atti, resta sospeso il termine di cui al comma 2 del presente articolo.
8. La domanda di concessione dovrà essere corredata dai seguenti elaborati redatti in triplice copia:
 - I. certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari ovvero altra idonea documentazione da cui risulti la titolarità del diritto in base al quale la concessione viene richiesta ;
 - II. l'estratto di mappa catastale;
 - III. la planimetria dello stato di fatto dell'ambito nel quale si inserisce il progetto, nella scala 1/500 od 1/200;
 - IV. la planimetria generale di progetto nella scala 1/500 od 1/200;
 - V. le piante quotate di progetto del piano tipo e di tutti i piani diversi dal piano tipo, comprese quelle delle fondazioni e delle coperture, nella scala 1/100;
 - VI. le sezioni quotate di progetto (almeno due) nella scala 1/100;
 - VII. i prospetti quotati di tutte le facciate, comprese quelle su spazi privati, nella scala 1/100;
 - VIII. piano schematico del sistema di smaltimento delle acque piovane e fecali e dell'impianto di distribuzione idrica;
 - IX. la relazione illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata, di quelle costruttive (materiali e tecniche) e delle finiture.
 - X. estratto grafico dello strumento urbanistico comunale;
 - XI. la relazione geognostica, quando essa sia richiesta dalle dimensioni dell'intervento o dalla natura del terreno di fondazione.
 - XII. lo schema di convenzione o di impegno a realizzare le opere di urbanizzazione ove ricorra il caso;
 - XIII. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal richiedente attestante che la potenzialità edificatoria del lotto, derivante dall'applicazione dell'indice

fondario, non è stata già precedentemente asservita per la richiesta altre volumetrie.

Indipendentemente da quanto potrà risultare in base alla scala dei disegni, la cui lettura, in mancanza di indicazioni in cifre verrà assunta come impegnativa l'indicazione grafica, dovranno essere misurati in cifre e debitamente riportati nei grafici:

- a) l'altezza dei piani sia lorda che netta;
- b) le altezze dei muri esterni dell'edificio e degli eventuali muri di cinta verso gli spazi scoperti sia pubblici che privati e le dimensioni planimetriche dei giardini, delle corti e dei cortili;
- c) le dimensioni delle aperture esterne di qualunque tipo;
- d) le dimensioni di tutte le membrature interessanti la statica dell'edificio.

Nel caso di difformità tra cifre e dimensioni grafiche fanno fede le dimensioni espresse numericamente.

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

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 del proprietario nel comune;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome e la qualifica del direttore dei lavori, del progettista delle strutture in cemento armato, del costruttore e del collaudatore in corso d'opera e di denunciare entro gli otto giorni successivi gli eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della concessione, Progettisti, Direttore dei lavori e collaudatori - nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie - devono essere iscritti in albi o collegi professionali.

INTERVENTI SOSTITUTIVI

1. Decorso inutilmente il termine per il rilascio della concessione edilizia, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al competente organo comunale di adempiere entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente dell'Amministrazione Provinciale o della Comunità Montana per i Comuni il cui territorio è interamente montano, il quale, sostituendosi all'Amministrazione inadempiente, nomina, con proprio decreto, entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta.
3. Il Commissario ad acta, nel termine di trenta giorni dalla nomina, adotta il provvedimento conclusivo del procedimento afferente alla richiesta di concessione edilizia.
4. Il Commissario ad acta, nei cinque giorni dalla nomina, richiede il parere della commissione edilizia, ove prescritto dal regolamento edilizio comunale e qualora tale Collegio sia costituito, e la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Gli organi interpellati trasmettono gli atti di rispettiva competenza entro dieci giorni dalla richiesta.
5. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma precedente, il Commissario ad acta può acquisire parere, anche rivolgendosi a professionisti esterni all'Amministrazione Comunale.
6. Il Commissario ad acta richiede, altresì, nello stesso termine previsto al comma 4, il parere della Commissione Edilizia Integrata, ove sia prescritto il rilascio di parere ambientale; in tal caso, la Commissione Edilizia integrata provvede nel termine di dieci giorni.
7. Gli oneri finanziari relativi all'attività del Commissario di cui al presente articolo cadono direttamente a carico del Comune interessato.

DURATE, RINNOVI, VARIANTI, DEROGHE, E REVOCHE

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e fine dei lavori da contenersi entro i termini stabiliti nell'art. 4 della legge n. 10 del 28.02.1977.

La concessione ha la durata massima complessiva di tre anni, composta da un anno al massimo prima dell'inizio dei lavori e da due successivi anni per l'esecuzione dell'intera opera. Può essere richiesto un rinnovo della concessione, prima della scadenza dei termini per l'ultimazione dei lavori fissato nella concessione, purché il provvedimento sia motivato da fatti estranei alla volontà del

concessionario che hanno causato ritardo nei lavori. Se la richiesta di rinnovo non viene presentata ed i lavori non sono completati entro il termine fissato dalla concessione, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Qualora si manifesti la necessità di variare il progetto, l'interessato può presentare gli elaborati relativi e che sono assoggettati alla normale procedura seguita per il progetto originario. Con la determinazione positiva del Responsabile del Servizio sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in tale caso qualora il Responsabile del Servizio non manifesti alcuna determinazione entro i 60 giorni successivi alla presentazione della variante, il progetto originario si intende confermato e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinunzia alla variante presentata.

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il Responsabile, sentita la Commissione Edilizia può concedere concessione in deroga alle norme del procedimento del presente Regolamento Edilizio ed allo strumento urbanistico in vigore solo se esistono motivi di pubblico interesse od esigenze di decoro e di funzionalità urbana e nel rispetto di quanto sancito dall'art. 16 della legge 765/67.

La concessione è revocata per i seguenti motivi:

1. quando il direttore dei lavori designato non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata o sia stato destituito senza che ne sia stata data l'obbligatoria comunicazione al Sindaco;
2. quando la concessione risulti ottenuta in base ad elaborati alterati o non rispondenti al vero;
3. quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge e di regolamento, o alle disposizioni inserite nella concessione, od esegua arbitrariamente varianti non approvate.

Il titolare della licenza, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice sono, ciascuno per la parte di sua competenza, responsabili dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione.

Per i punti non disciplinati dal Regolamento sono applicate le specifiche disposizioni di legge vigenti.

ART. 7 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE

La concessione decade:

- a - in caso di mancato inizio dei lavori entro il termine perentorio di 12 (dodici mesi);
- b - quando i lavori non siano iniziati (anche se il termine di inizio non è scaduto) e subentrino in vigore nuove previsioni urbanistiche e le opere concesse siano in contrasto con tali previsioni;
- c - in caso di non ultimazione completa dell'opera entro il termine dei tre anni dal rilascio della concessione -

ART.8 - VOLTURA DELLA CONCESSIONE

Il Responsabile del Servizio è obbligato a rilasciare la voltura a chi abbia acquistato un titolo idoneo ad ottenere la concessione. Quest'ultimo soggetto deve semplicemente farne domanda al Responsabile del Servizio, dimostrando il proprio "titolo"; alla medesima Autorità municipale spetta pertanto un potere di controllo della idoneità del titolo. Il Sindaco può provvedere alla voltura anche senza il parere della Commissione Edilizia Comunale.

ART. 9 - INIZIO LAVORI

Prima di dar corso ai lavori per l'esecuzione di nuove opere, ed in particolare di quelle costruzioni che debbono sorgere a confine di vie e di altri spazi pubblici, il concessionario previo versamento delle spese e dei diritti prescritti, deve fare richiesta al Comune affinché lo stesso - tramite il tecnico all'uopo preposto provveda a fornirgli mediante apposito verbale redatto in duplice copia e firmato dall'interessato e dal rappresentante dell'Autorità Comunale, le disposizioni a cui il concessionario medesimo ha obbligo di uniformarsi, circa gli allineamenti ed i capisaldi altimetrici da osservare nell'edificazione. A tale scopo - ove richiesto - il concessionario è tenuto a fornire anche il personale e mezzi d'opera che il tecnico comunale dovesse ritenere necessari. 1 caposaldi o punti fissi, stabiliti dall'Ufficio Tecnico del Comune, dovranno risultare da rapporto verbale redatto su carta legale e firmato dal proprietario dell'immobile o suo rappresentante e dal tecnico comunale.

ART. 10 - CONTROLLO TECNICO DEI LAVORI FINANZIATI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Comune, a mezzo dei suoi funzionari ed agenti esercita un costante controllo circa la conformità delle modalità di esecuzione dei lavori oggetto della concessione, sia in relazione alle norme stabilite nel presente regolamento, sia in relazione alle norme di legge vigenti in materia e a quelle indicate nella concessione a costruire, nonché agli elaborati grafici del progetto approvato, secondo i dispositivi di cui agli articoli 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 e 18 della L. 28/02/85 n.47.

A tal fine, fa obbligo al concessionario di tenere l'atto Amministrativo in parola, ed i relativi disegni allegati, in cantiere, fino all'ultimazione delle opere.

Il medesimo concessionario ha, altresì, l'obbligo di comunicare al Responsabile del Servizio, con preavviso o - al massimo - entro le ventiquattro ore, l'eventuale interruzione dei lavori.

All'uopo, il Responsabile del Servizio dispone a cura e spese del concessionario, che ne viene informato, i procedimenti indispensabili per assicurare l'incolumità pubblica e dei privati, nonché il pubblico decoro durante la fase di interruzione di cui sopra.

ART. 11 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'

Ultimati materialmente i lavori, il concessionario deve presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, corrispondere - nell'eventualità che non lo abbia fatto durante la fase di esecuzione dei lavori stessi - la quota inerente alla determinazione del costo di costruzione.

La domanda di abitabilità ed agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione edilizia dopo la comunicazione dell'ultimazione delle opere autorizzate.

La domanda, indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Urbanistico deve contenere i seguenti elementi: generalità e firma del titolare della concessione edilizia ed estremi della concessione stessa;

esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità;

il numero delle unità immobiliari per le quali viene richiesta l'abitabilità o l'agibilità divise per locali, accessi e pertinenza,

Alla domanda di abitabilità ed agibilità vanno allegati:

* certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del concessionario che l'impianto installato ha una potenza termica al focolare inferiore alle 100.000 Kcal/h;

- * certificato di prevenzione incendi;
- * certificato di collaudo delle opere in cemento armato o a strutture metalliche, oppure dichiarazione del Direttore dei Lavori che non sono state realizzate strutture come le precedenti per le quali necessita collaudo o certificato di rispondenza rilasciato dal Genio Civile ai sensi della normativa vigente;
- * copia della denuncia di accatastamento all'U.T.E. con le planimetrie relative alle singole unità immobiliari;
- * planimetria dettagliata dell'impianto di smaltimento liquami e di approvvigionamento idrico;
- * relazione sui materiali usati per l'isolamento termico con dichiarazione e firma del Direttore dei Lavori;
- * progetto e relazione di carico dell'impianto di riscaldamento;
- * dichiarazione di conformità resa ai sensi della vigente normativa per l'impianto elettrico con allegato grafico, relazione sui materiali e certificato di riconoscimento dei requisiti tecnici e professionali;
- * dichiarazione di conformità resa ai sensi della vigente normativa per l'impianto termico completa di allegato grafico, relazione sui materiali e certificato di riconoscimento dei requisiti tecnici e professionali;
- * certificato di collaudo per eventuali impianti di sollevamento;
- * autorizzazione allo scarico in fognatura e allacciamento all'acquedotto pubblico, oppure certificazione di regolare allacciamento e corretta realizzazione degli impianti idrici e di fognatura rilasciato dallo stesso ufficio;
- * dichiarazione del Direttore dei Lavori certificante la conformità al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- * ricevuta di versamento della tassa di concessione comunale.

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

ART.12 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia comunale è l'organo consultivo del Comune in materia urbanistica e edilizia ed esprime il proprio parere obbligatorio e non vincolante:

- a - su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio che riguardano il territorio comunale;
- b - sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia;
- c - sui progetti delle opere di lottizzazione di terreno a scopo edilizio;
- d - sui cambiamenti di destinazione d'uso nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico vigente;
- e - sulle occupazioni di suolo pubblico;
- f - sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza,
- g - sull'interpretazione delle norme tecniche di attuazione dei piani e delle norme contenute nel presente regolamento edilizio;

ART. 13 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia è composta:

A - membri aventi diritto:

- a - dal Sindaco o suo delegato;
- b - dal Funzionario capo dell'Ufficio competente o suo delegato che la presiede;
- c - dal Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- d - dal Medico responsabile del Servizio Igiene Pubblica, designato dall'A.S.L. competente;
- e - dall'Assessore all'Urbanistica.

B - Membri elettivi:

quattro membri scelti tra persone esperte in materia edilizia e urbanistica, ambientale, paesistica ed in materia di legislazione urbanistico edilizia.

Tra i membri elettivi almeno uno dovrà essere Architetto, almeno uno Ingegnere, almeno uno Geologo.

Il restante membro elettivo, per garantire la rappresentanza delle minoranze, sarà nominato dal Consiglio Comunale con voto limitato -

Tutti i membri elettivi non devono avere riportato condanne penali per reati edilizi né avere carichi pendenti per gli stessi reati, non essere Consiglieri Comunali e/o rappresentanti di organi statali, regionali, provinciali o di Comunità Montane, ai quali

competono, in base a norme vigenti, attribuzioni di controllo, preventivo o successivo, nell'attività edilizia del Comune.

I membri elettivi durano in carica per la stessa durata del Consiglio Comunale e non possono essere rieletti se non dopo un triennio di vacatio.

Non possono essere eletti membri della C.E.C, i candidati che versano nella fattispecie di incompatibilità previste dalla legge 18/01/1992 n. 16 e successive modifiche ed integrazioni.

Per affari di speciale importanza il Responsabile del Servizio può invitare ad assistere alle adunanze con voto consultivo, i redattori degli strumenti urbanistici vigenti e del regolamento edilizio.

ART. 14 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia si riunisce su convocazione del Responsabile del Servizio. Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei Commissari. I pareri saranno resi a maggioranza di voti dei presenti; a parità di voti prevale quello del Presidente.

Il presidente designa tempestivamente tra i Commissari i relatori dei singoli progetti. I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi elaborati o in cui siano comunque interessati. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario generale dell'Ente o suo delegato, da designarsi tra i funzionari comunali. I verbali delle adunanze dovranno essere firmati dal Presidente.

Il Segretario, inoltre, provvede ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dal visto del Presidente.

ART.15 - ESERCIZIO DELLA SUB-DELEGA DELLA TUTELA DEI BENI AMBIENTALI

I provvedimenti amministrativi relativi alla funzioni sub-delegate in materia di Beni Ambientali vengono emessi dal responsabile della istruttoria visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia comunale integrata da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale tra gli esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, discipline

agricolo-forestali, naturalistiche, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione Beni Culturali,

Per la nomina dei membri esperti, che non dovranno essere dipendenti o Amministratori del Comune interessato, ogni Consigliere può esprimere un solo nominativo,

Tali membri vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

La delibera consiliare di nomina di detti esperti, che dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto, vistata dall'Organo di Controllo, dovrà, in copia, essere rimessa, per conoscenza, al Presidente della Giunta Regionale.

Alla Commissione, così integrata, è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 comma 2 - lettere b), d), ed f) del D.P.R. n. 616 in data 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporre per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali, ed in particolare per l'esame delle analisi d'impatto ambientale eventualmente prescritte o richieste.

Per la validità delle sedute della Commissione è necessario la presenza di almeno tre dei componenti esperti ed il componente di questi che si assenta, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio Comunale nella successiva riunione.

CAPO III - CONTENUTI E FINALITA' DEI PROGRAMMI DI ATTUAZIONE

ART. 16 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

Il programma pluriennale di attuazione ha validità biennale o triennale. Esso viene approvato con delibera del Consiglio Comunale, in coerenza con la programmazione Generale e le previsioni di bilancio del Comune.

Il P.P.A. individua le aree di ristrutturazione, di completamento e di espansione nel cui ambito, nell'arco temporale della sua validità, dovrà essere avviata l'attuazione dello strumento urbanistico.

In particolare, i P.P.A. devono:

a) individuare la parte delle zone di ristrutturazione (o di recupero) e di espansione per le quali, in relazione ai fabbisogni dimostrati per l'arco temporale considerato, si

intende avviare la attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico Generale mediante piani particolareggiati o mediante piani di lottizzazioni convenzionate;

b) prevedere gli interventi necessari per garantire e migliorare la tutela e l'utilizzo sociale dei beni paesaggistici ed ambientali e del patrimonio naturale;

c) determinare gli interventi necessari alla dotazione delle opere e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria relativa ai fabbisogni pregressi ed a quelli conseguenti alla realizzazione delle previsioni di piano, in base ai rapporti ed alle quantità stabiliti dal piano stesso e comunque non inferiori a quelli prescritti dalle vigenti leggi dello Stato;

d) coordinare i programmi di attuazione dei piani per l'edilizia economica e popolare di cui all'art. 38 L. 865/71 ed all'art. 2 L. 10/77, con la generale programmazione urbanistica del Comune;

e) coordinare i piani attuativi di cui al punto a) in relazione alle infrastrutture, opere ed aree di urbanizzazione primaria e secondaria;

f) individuare le aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistici di cui si intende avviare l'attuazione e le relative infrastrutture funzionali alle scelte del programma;

g) individuare e determinare gli interventi attuativi per quelle infrastrutture, di carattere urbanistico, comunali ed intercomunali oggettivamente correlate alle scelte del programma;

h) determinare le spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione delle previsioni oggetto del programma stesso;

i) determinare la ripartizione degli oneri di urbanizzazione fra il Comune e gli operatori pubblici e privati, anche relativa ai singoli interventi.

Le modifiche o integrazioni dei programmi pluriennali di attuazione sono approvate mediante deliberazione del consiglio Comunale.

I nuovi programmi pluriennali o i programmi contenenti variazioni devono documentare lo stato di attuazione dei programmi precedenti.

ART 17 - ELEMENTI ED ALLEGATI DEI PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

Gli elementi che costituiscono i P.P.A. sono i seguenti:

a - relazione sull'andamento dell'attività edilizia nel territorio comunale;

b - relazione sullo stato d'avanzamento degli interventi previsti nel programma precedente;

c - relazione illustrativa delle scelte effettuate con allegata la cartografia necessaria alla loro individuazione;

d - relazione sul coordinamento degli interventi per impianti ed attrezzature pubbliche, con riferimento all'utilizzo delle aree destinate a servizi;

e - elenco e descrizione delle opere pubbliche che l'Amministrazione intende realizzare, o far realizzare, nello stesso periodo e delle aree relative;

f - elenchi delle richieste e delle proposte di interventi pervenute da Enti pubblici o privati, da associazioni e da singoli cittadini, con le specifiche valutazioni della loro compatibilità con le

previsioni del P.R.G. per la zona interessata, nonché dei relativi aspetti urbanistici e finanziari;

g - individuazione e delimitazione delle aree d'intervento, con specificazione degli strumenti di attuazione sulla base degli elementi del P.R.G.;

h - verifica dell'osservanza degli standards urbanistici in riferimento al complesso degli interventi posti in attuazione;

i - relazione annuale economica-urbanistica di attuazione del P.R.G e previsioni di massima delle spese occorrenti per l'attuazione del programma e per il riporto degli oneri di urbanizzazione.

L'Amministrazione Comunale, inoltre in occasione della presentazione annuale del bilancio di previsione, provvede, mediante relazione al consiglio Comunale:

1 - a verificare lo stato di attuazione del programma pluriennale in atto ed a proporre gli eventuali adeguamenti;

2 - ad indicare i mezzi finanziari disponibili per l'attuazione del P.P.A.;

3 - a verificare la congruità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

4 - a determinare le condizioni ed i criteri di svolgimento delle iniziative previste in rapporto agli interventi indicati nella pianificazione esecutiva.

Non sono subordinati ai programmi di attuazione gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione, di restauro, di completamente ed ampliamento di edifici abitativi o di unità produttive esistenti, gli interventi di iniziativa pubblica, nonché quelli relativi all'attività agricola, ricadenti nella normativa prevista dal presente regolamento.

ART. 18 - INADEMPIENZE - LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

Quando al termine del periodo concesso per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, queste risultino non eseguite, o eseguite per una quota inferiore

all'80% del totale, il lottizzante perde il diritto alla restituzione della cauzione depositata a garanzia della realizzazione delle stesse opere.

Qualora, da una parte, manchi qualsiasi iniziativa dei proprietari (e degli aventi titolo), ovvero - questi - per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riescano a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata (lottizzazione) di una determinata zona inclusa nel P.P.A. e con la quale è prevista, nelle norme del P.R.G. - quale strumento di attuazione - la lottizzazione convenzionata, o - comunque - di una zona per la quale è opportuna una sistemazione unitaria per motivi urbanistici ed infrastrutturali, il piano di lottizzazione convenzionata può anche essere ordinato d'ufficio. In tal caso il Responsabile del Servizio ha facoltà di invitare i proprietari -

o gli aventi titolo - delle aree edificabili, di cui al precedente comma, a presentare - entro il termine ordinatorio di mesi sei dalla notifica dell'invito - il progetto di lottizzazione delle aree stesse e la relativa proposta di convenzione. Ove gli interessati non dovessero aderire a tale invito, il Sindaco ha facoltà di provvedere d'ufficio alla compilazione del progetto stesso - Il progetto di localizzazione così redatto, ed approvato con le eventuali modifiche che le competenti Autorità abbiano ritenuto opportuno introdurre, viene notificato, a norma di legge, ai proprietari - o agli aventi titolo - con l'invito agli stessi a dichiarare, nel termine improrogabile di trenta giorni dalla notifica, l'accettazione o meno del progetto e della convenzione redatti d'ufficio. Qualora tale accettazione non venga comunicata, il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle suddette aree.

CAPO IV - CONVENZIONE

ART. 19 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Nelle aree in cui è consentita l'edificazione per gli interventi di edilizia abitativa - ivi compresi quelli sugli edifici esistenti - il contributo di urbanizzazione, dovuto per il rilascio della concessione, viene commisurato alla sola quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario - mercé la stipula di una convenzione, o la firma di un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura del Comune ed a spese del concessionario sui registri immobiliari - assume l'impegno ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione preventivamente concordati con il Comune ai sensi degli artt. 7 ed 8 della L. 10/77.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione - in tutto o in parte - a scomputo del pagamento della quota di cui al comma precedente, in tal caso, nella convenzione - o nell'atto unilaterale d'obbligo debbono essere descritte le opere di urbanizzazione da eseguire e prefissati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Pertanto, relativamente alla condizione del concessionario, si precisa che al medesimo è conferita la facoltà della richiesta di effettuazione dell'intervento diretto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione; di contro all'Amministrazione il potere discrezionale di accogliere o meno la richiesta.

Il Comune può, altresì, determinare con il suo provvedimento o con convenzione - o con atto unilaterale d'obbligo - regolarmente trascritti nei registri immobiliari, le modalità esecutive e

tecniche delle opere di urbanizzazione da realizzare, i termini, i controlli, le garanzie di terzi, fidejussorie o reali - per il puntuale adempimento degli impegni assunti dal concessionario, le

penalità per il ritardo o per la mancata esecuzione, nonché le garanzie per il pagamento delle penalità. I criteri ed i parametri della convenzione-tipo, nonché degli atti di obbligo, sono articolati secondo le tabelle parametriche approvate dal Comune.

La determinazione dei prezzi di cessione avviene sulla base del costo delle aree, del costo della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e quelle relative agli oneri di preammortamento e di finanziamento. Vanno inoltre precisati nella convenzione:

a - la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi per la cessione degli alloggi;

b - l'arco temporale di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni-

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di gestione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

CAPO V - NORME E REQUISITI PER L'USO DEGLI EDIFICI

ART. 20 - NORME SPECIFICHE PER DETERMINATE CATEGORIE DI LOCALI

La tabella relativa alle categorie d'uso degli ambienti - riportata nel seguente art. 21 impone che:

a - i locali sotterranei o seminterrati non possano essere adibiti agli usi di cui alle categorie A e B, nonché agli usi indicati dalla categoria F quando debbano risultare complementari a locali delle stesse categorie A e B;

b - i locali seminterrati, però possono essere adibiti agli usi di cui alle categorie B e C, (nonché alle categorie E ed F, se in funzione complementare rispetto ai locali destinati agli usi di cui alle categorie C e D), purché siano rispettate le seguenti condizioni:

1° - l'altezza minima del locale deve essere di m 3.00 di cui non più di m 2,00 possono essere compresi nella parte interrata;

2° - le finestre - idoneamente dimensionate - devono aprirsi a non meno di cm 15 dal piano del marciapiede o, ove questo manchi, dal piano di campagna definito con la sistemazione esterna.

3° - Acquisire il preventivo parere del medico del servizio di igiene e Sanità Pubblica, nonché del Medico del Servizio di igiene e medicina del lavoro quando ricorrano le condizioni di cui all'art. 8 del DPR n. 303/56.

Oltre alle predette prescrizioni devono essere applicate le altre norme generali previste dal presente regolamento;

c - per locali già esistenti, completamente interrati - o anche seminterrati ma privi di aerazione e di illuminazione naturale - possono essere autorizzati usi di cui alle categorie C - D - E (nonché alla categoria F, se in funzione complementare rispetto a dei locali delle categorie C e D), a giudizio della Commissione Edilizia previo nulla-osta dell'Ufficiale Sanitario e sempre che risultino efficacemente assicurate sia l'aerazione che l'illuminazione artificiale;

Acquisire il preventivo parere del medico del servizio di igiene e Sanità Pubblica, nonché del Medico del Servizio di igiene e medicina del lavoro quando ricorrano le condizioni di cui all'art. 8 del DPR n. 303/56

d - i locali della categoria F non possono essere direttamente accessibili da locali delle categorie A - D - C - B, ma si richiede con questi l'interposizione di antibagno;

e - le pareti che separano locali adibiti ad uso non compatibile, devono avere spessore non inferiore a cm 12, e la loro superficie, all'interno dei locali di categoria

F, deve essere rivestita almeno fino all'altezza di m 1,60 dal pavimento con materiale impermeabile e lavabile;

f - il pavimento dei locali di categoria F deve avere un sottostrato impermeabile, e deve essere dotato di bocchettone di scarico verso il quale deve risultare inclinato il pavimento stesso;

g - le abitazioni (appartamenti) con più di 6 locali devono avere almeno due distinti locali di categoria F, per ambienti di altro tipo, deve essere previsto al minimo un locale di categoria F per ogni 20 persone delle quali si prevede la permanenza negli ambienti di cui i suddetti locali di categoria F sono complementari;

h - i locali di cui alla categoria G non devono essere, in nessun caso, comunicanti con locali di cui alle categorie A - B - C - D ed alle categorie E ed F (se non sono complementari), inoltre le pareti di separazione fra locali di categoria G e locali delle categorie A-B-C-D-F eventualmente contigui, debbono avere caratteristiche di impermeabilità e di resistenza al fuoco;

i - i pavimenti dei locali di categoria G devono essere impermeabili e provvisti di scoli che ammettono in pozzetti - anch'essi impermeabili - di almeno cm 15 di diametro; le pareti devono essere intonacate; l'aerazione diretta dall'esterno, deve essere assicurata su due pareti opposte del locale stesso.

l - in particolare, tra i locali di cui alla categoria G, quelli destinati all'allevamento o al ricovero di bovini ed equini, devono avere l'altezza utile interna di almeno m 3,00 e cubatura di almeno mc 15,00 per ogni capo di bestiame e realizzati ad una distanza minima di metri, 20 dai locali delle Categorie A-B-C-D-E-F di cui all'articolo seguente.

Le suddette norme non sono sostitutive di altre eventualmente prescritte da regolamenti nazionali e provinciali, ma le integrano; esse si applicano agli edifici di nuova costruzione o riadattati ed a quelli per i quali debba essere autorizzato il cambiamento della destinazione di uso.

Si applicano, nelle zone omogenee di tipo D sia agli edifici esistenti che a quelli da realizzare le norme contenute nell'art. 7 del DPR 20 ottobre 1998 per quanto riguarda l'accertamento della

conformità urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale.

ART. 21 - TABELLA DELLE CATEGORIE D'USO DEI LOCALI

Categoria "A" - stanze di abitazione; cucine domestiche;

Categoria "B" - lavanderie, office; cucine per attrezzature ricettive e comunità; disimpegni;

Categoria "C" - locali per attività commerciali e direzionali aperti alla frequenza del pubblico; locali per lo spettacolo; locali per il culto;

Categoria "D" - locali per le attività produttive e laboratori;

Categoria "E" - depositi-magazzini; autorimesse;

Categoria "F" - servizi igienici familiari e collettivi di ogni genere;

Categoria "G" - locali per impianti tecnici- locali per attrezzature e pertinenze agricole.

ART 22 - DIMENSIONAMENTO DEGLI AMBIENTI PER DESTINAZIONE.

VALORI MINIMI DI SUPERFICIE E DI ALTEZZE DEGLI AMBIENTI NEI RIATTAMENTI E NELLE RICOSTRUZIONI

I valori minimi della superficie e dell'altezza dei singoli ambienti con destinazione d'uso residenziale, sono quelli stabiliti nel D.M. 5.7.75, e precisamente:

a - altezza minima dei vani abitabili m 2.70 - riducibile a m 2,40 per corridoi, disimpegni e bagni - (a quota superiori a m 1000 s.l.m" l'altezza minima è stabilita in m 2.55);

b - superficie netta abitabile: almeno mq 14/ab. per i primi quattro abitanti, e almeno mq 10/ab. per ciascuno dei successivi;

c - stanze da letto con superficie di almeno mq 9 per una persona, ed almeno mq 14 per due persone;

d - ogni alloggio deve essere dotato di soggiorno di almeno mq 14.00;

e - superficie di un alloggio monostanza per una persona, compresi i servizi, di almeno mq 28 utili - per due persone, di almeno mq 38 utili. Se trattasi di edilizia residenziale pubblica le superfici minime non potranno essere inferiori a mq. 45,00 ,

L'altezza minima per il piano terra resta stabilita in m 3.00.

ART. 23 - CORTILI E SPAZI INTERNI

Sono da considerare spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del loro perimetro. Essi sono classificati come segue:

a - ampio cortile: in esso, la normale libera davanti ad ogni finestra o balcone deve essere di almeno m 25.00;

b - cortile: in esso, la normale libera davanti ad ogni finestra o balcone deve essere compresa tra m 10.00 e m 25.00 e la superficie del suo pavimento deve essere superiore a $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti verticali che lo circondano;

c - patio: esso è ammesso in edifici ad un solo piano - o all'ultimo piano di un edificio multipiano - con normali libere, davanti ad ogni apertura, superiore a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiori a m 4,50;

d - chiostrina: la sua superficie minima deve essere superiore ad $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, con normali libere, rispetto a queste, non inferiori a m 4.00.

ART. 24 - UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti all'art.23 come ampio cortile o patio possono affacciarsi ambienti a qualsiasi destinazione d'uso appartengono. Negli spazi interni definiti come cortile possono affacciarsi disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazioni, uffici, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, l'uso di parcheggio, nel cortile, è consentito previo nulla-osta dell'Autorità Sanitaria e dei Vigili del Fuoco. I muri di recinzione del cortile saranno del tutto traforati o traslucidi e di altezza non superiore a m 2.80. Negli spazi interni definiti come chiostrina possono affacciare solamente disimpegni orizzontali e verticali. Le pareti perimetrali delle chiostrine non potranno presentare né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, sono ammessi, per detti spazi parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

ART. 25 - ARIEGGIAMENTO ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

In ogni ambiente da adibirsi ad abitazione, la superficie illuminante delle finestre che si aprono direttamente all'aria libera non dovrà essere inferiore ad $\frac{1}{8}$ della superficie del locale.

Quando vi sia una sola finestra, questa dovrà avere una superficie non inferiore a mq 1.60.

ART. 26 - POZZI DI LUCE

Si fa assoluto divieto, nelle nuove costruzioni di realizzare pozzi di luce.

Il suddetto divieto è originato da motivi igienici e di sicurezza antincendio.

ART. 27 - SCALE

Le scale comuni, negli edifici di abitazione, saranno costituite - in genere - da rampe rettilinee (non escluse però altre soluzioni valide) e saranno contenute in vani coperti e chiusi.

Dal vano scala dovrà essere assicurato l'accesso alle coperture. Negli edifici con più di due piani abitabili, le scale dovranno essere illuminate direttamente da finestre aperte su parete esterna.

Negli altri casi è consentito l'impiego di scale prive di finestre direttamente praticate sulla parete esterna, purché ne siano assicurate l'illuminazione e la ventilazione naturali.

Le rampe dovranno avere una larghezza utile minima di cm 110 e ringhiere o parapetti, dell'altezza minima di cm 90. Per le rampe di scale interne, come nelle case duplex, è consentita una larghezza minima di cm 90. Per le case multipiani, la profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di cm 120; quella dei pianerottoli di arrivo sarà di almeno cm 130.

In ogni caso, le alzate dei gradini non potranno avere altezza superiore a cm 17,5 elevabili a cm 18,5 per le case duplex.

In ogni edificio una scala non potrà servire più di 450 metri quadrati di superficie lorda di pavimento a piano.

CAPO VI - CRITERI SUI RAPPORTI TRA EDIFICI ED AMBIENTE

ART. 28 - DECORO DEGLI EDIFICI

Le facciate delle case, e degli edifici in genere, prospicienti vie o spazi pubblici - o, comunque, da questi visibili - dovranno, con speciale riguardo alle condizioni ambientali, corrispondere alle esigenze del decoro urbano, tanto per ciò che afferisce alla corretta armonia delle linee architettoniche e delle tipologie edilizie, quanto ai materiali da impiegarsi ed alla tonalità dei colori da usare.

L'Amministrazione Comunale può obbligare, ove lo ritenga necessario, con apposita Ordinanza Sindacale, sentita la Commissione Edilizia, il rifacimento di tinteggiature, intonaci e rivestimenti deperiti o degradati assegnando un termine temporale per la esecuzione delle opere.

ART.29 - SOVRASTRUTTURE

In generale, le sovrastrutture e le installazioni al piano di copertura (come uscite di vani scala, vani ascensore, depositi idrici, stenditoi, eventuali locali accessori, canne fumarie ed altre canalizzazioni, antenne TV) dovranno essere risolte nello ambito di volumi di involucro unitario, che si presentino tali anche alla visione dall'alto.

ART. 30 - COPERTURE E VOLUMI TECNICI

Al di sopra dell'altezza massima consentita dalle norme di attuazione del P.R.G. per le varie zone, sono ammesse solamente le emergenze rese necessarie dagli impianti tecnologici o comunque, dai collegamenti verticali - al servizio dell' edificio.

L'altezza dei volumi tecnici non può essere superiore di m 3.00 a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani normalmente abitabili e fino all'intradosso della soletta di copertura dei volumi tecnici stessi.

In ogni caso, le coperture, ed i volumi tecnici da queste sporgenti, devono essere considerati elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, tenendo conto della necessità di coordinamento tra i diversi elementi delle facciate e quelli delle coperture stesse.

Qualunque sia il tipo di copertura, queste devono essere dotate di idonei elementi di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche e pluviali.

ART. 31 - CONDUTTURE DI SCARICO

Sia nei fabbricati di nuova costruzione, che in quelli restaurati o ristrutturati, non è consentito disporre lungo le facciate prospicienti vie pubbliche e private, condutture di scarico - di qualsiasi tipo esse siano - ad eccezione di quelle per il convogliamento o lo smaltimento delle acque pluviali.

ART.32 - CORPI E STRUTTURE IN AGGETTO

Tutte le sporgenze - siano esse balconi aperti o chiusi, - decorazioni, davanzi, inferriate o altri infissi, non possono superare le seguenti misure di aggetto rispetto alla verticale innalzata sul filo stradale:

a - fino alla quota di m 0,80 nessuna sporgenza;

b - dalla quota di m 0,80 alla quota di m 3,00 sono ammesse sporgenze massime di m. 0,10 (davanzi, imbotti, profilature).

c - dalla quota di m 3,00 a quella di m 4,50 su strade prive di marciapiede sono consentite solamente sporgenze di m 0,10 come nel precedente comma b); sulle strade provviste di marciapiede, invece, sono ammesse sporgenze la cui verticale non superi il margine esterno del marciapiede stesso;

d - nessuna limitazione - oltre quella indicata al punto a) del presente articolo - è imposta per gli elementi aggettanti su spazi privati, di pertinenza dello stesso edificio, ad eccezione di quanto prescritto nell'articolo seguente.

Balconi: le sporgenze non possono superare la larghezza dei marciapiede ove esistono, e in ogni caso, non più di mt 1,50 su strade larghe mt 12,00; le sporgenze vanno limitate a mt. 1,20 su strade tra 9 e 12 mt. E a mt 1,00 su strade tra 7 e 9 mt. Su strade di larghezza inferiore a m 7,00, i balconi non sono ammessi.

ART. 33 - COPERTURE A TETTO

Le pendenze delle falde di tetto devono rispondere alle caratteristiche del materiale impiegato ed alle condizioni climatiche. Esse, comunque, non dovranno scendere al di sotto dei seguenti valori:

- * coppi e canali 40%

- * tegole piane e coppi e tegole composte 35%

- * tegole piane tipo marsigliesi e simili 30%

L'inclinazione delle falde non sarà mai rivolta verso l'interno del fabbricato e gli impluvi dovranno essere portati tutti all'esterno o nei cortili o ampi cortili (art. 23 lett. a - b).

Non è ammessa la realizzazione del manto di copertura delle falde con lastricati, lastronati, piastrelle ed altri materiali analoghi. L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante apposito torrino a botola stagna comunicante con il vano scala. L'altezza massima del sottotetto in corrispondenza dei muri perimetrali non potrà superare i 50 cm. Le coperture che vanno da un' altezza minima di 0,50 m ad una massima di metri 2,00 non costituiscono volumi edificabili.

I limiti che fanno scattare l'obbligo di computare i volumi del sottotetto sono i seguenti:

- altezza massima dei bordi periferici cm 50;
- pendenza max 40%
- larghezza tra bordo e bordo max 12,00

ART. 34 - RECINZIONI E ZOCCOLATURE

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, devono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni di aree private debbono rispondere ai seguenti requisiti:

a - che la fondazione non insista sul suolo pubblico,

b - che l'altezza salvo diverse e motivate prescrizioni del Sindaco, sia pari a quella delle recinzioni vicine;

c - quando lo spazio recintato è destinato a giardino, la recinzione non deve essere tale - di norma - da impedire la vista del giardino dagli spazi pubblici antistanti;

d - i tratti di recinzione che seguono l'andamento di percorsi aperti al traffico veicolare secondo linee curve o spezzate devono consentire la massima visibilità tra i diversi tratti dei percorsi stessi costeggiati.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o di altre opere di protezione, per i lati di aree coperte o scoperte, ma accessibili al pubblico, che prospettino su altre aree poste a quota inferiori, con dislivello maggiori di m 0.50.

Le murature e le pareti, delle facciate adiacenti spazi pubblici a partire dal suolo e per una altezza minima di m 1.00 devono essere rivestiti con materiali resistenti all'usura e suscettivi di facile pulitura e manutenzione.

Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia può prescrivere, per particolari casi, che l'altezza di tale rivestimento sia maggiorata fino a m 1.80.

ART. 35 - INFERRIATE E LAMPADE

E' vietato collocare all'esterno dei fabbricati, ad altezza minore di m 3.00 dal suolo pubblico, inferriate, telai di riverbero, invetriate, persiane od imposte oltre il limite delle aperture.

Potrà essere concesso il collocamento di inferriate fisse e sporgenti, ad altezza non minore di m 2.20 dal suolo pubblico, purché il rispettivo sporto non superi i cm 20 dal filo del muro.

Ai privati è fatto divieto di collocare lampioni fissi, sulle facciate prospicienti vie e piazze, ad altezza inferiore a m 4,00 dal suolo.

Sotto i portici, l'altezza minima delle lampade, fisse o mobili, è ridotta a m 2.20 dal suolo.

In ogni caso, la sporgenza del braccio delle lampade non può eccedere m 1.00 dal filo di muro.

Le tende dei negozi sporgenti sul suolo pubblico dovranno avere il bordo inferiore ad altezza non minore di m 2,20 dal suolo ed una sporgenza dal muro non superiore a m 1.20. Qualora la sede stradale non sia dotata di idoneo marciapiede, l'applicazione delle suddette tende ai negozi è assolutamente vietata. Le vetrine, i prospetti, le decorazioni fisse e mobili, le insegne dei negozi non potranno sporgere dal muro più di 20 cm nelle strade dotate di marciapiede e 35 cm sotto portici. E' in facoltà del Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, ridurre ulteriormente tutte le sporgenze di cui sopra, ed anche di evitare la collocazione di quanto sopra qualora le esigenze della circolazione, della pubblica incolumità, la larghezza delle vie e dei marciapiedi lo chiedano.

Le insegne dei negozi dovranno essere decorose nella forma e nel contenuto per quanto riguarda le iscrizioni, le figure, gli emblemi ecc., in esse rappresentate.

ART. 36 - INTONACATURA DELLE COSTRUZIONI

Tutti i muri di nuova costruzione compresi i muri di cinta e quelli delle costruzioni che si vogliono riparare e restaurare, devono - particolarmente nella parte prospiciente vie e spazi pubblici, o da questi visibile - essere intonacati a regola d'arte, ad eccezione di quelli che, per il loro genere di costruzione, non richiedono l'intonaco.

I muri di cinta prospicienti vie e spazi pubblici dovranno avere una conveniente copertura allo scopo di non recare pregiudizio all'incolumità pubblica ed all'estetica. Il piano di copertura dovrà essere inclinato verso l'interno della proprietà per evitare lo stillicidio sulla via o sugli spazi pubblici. Le facciate degli edifici visibili dai luoghi pubblici e da questi separati da eventuale intercapedine, sono soggette alle stesse prescrizioni delle facciate direttamente prospicienti su vie e spazi pubblici stessi.

ART. 37 - COLORITURA DEGLI EDIFICI

Nella coloritura esterna dei fabbricati non potranno essere usate tinte che turbino il valore ambientale della zona, o che offendano la vista e producano oscurità.

Se un edificio appartiene a più proprietari, l'attintatura delle facciate deve necessariamente avere carattere unitario, nonostante il frazionamento della proprietà.

Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia (art. 28), ha facoltà di ordinare l'esecuzione dell'intonaco, l'eventuale rifacimento dello stesso ed il rinnovamento delle tinte degli edifici, nonché dei muri di cinta, qualora il loro stato fosse causa di

deturpamento. A tale scopo il Sindaco farà notificare ai proprietari l'intimazione individuale, stabilendo in essa il termine per l'esecuzione dei lavori.

ART. 38 - ANALISI D'IMPATTO AMBIENTALE

Nelle zone omogenee A e negli ambiti tutelati ai sensi della L. 29.6.39 n. 1497 e dalla L. 01.6.39 n.1089 le concessioni occorrenti per un qualunque intervento edilizio ed urbanistico sono rilasciate solo ove si riscontri, dall'analisi degli elaborati esibiti e da eventuali sopralluoghi della Commissione Edilizia integrata dai cinque esperti di cui all'art. 15, l'inesistenza di rischio per la alterazione dei caratteri ambientali all'interno del quale l'intervento è progettato. Gli elaborati da esibire a corredo della normale documentazione di cui all' art. 6 sono i seguenti:

- Foto a colori in numero non inferiore a sei (6) illustranti lo stato di fatto al contorno del lotto interessato (se ineditato) o l'attuale stato dell'edificio esistente da sottoporre ad intervento ed i rapporti volumetrici, architettonici, cromatici con l'ambiente;
- Planimetria quotata con il riporto:
 - a) delle coperture degli edifici esistenti entro un raggio di m 100 minimo distinte per tecnologia, tipologia, finiture, con indicazione delle falde e delle pendenze, nonché del colore degli elementi di finitura;
 - b) delle pavimentazioni esistenti degli spazi pubblici e privati entro un raggio di m. 100 minimo;
- Prospetti delle cortine edilizie esistenti al contorno dell'edificio del lotto nella scala non minore ad 1/200, con indicazione di tutte le membrature architettoniche, del tipo e del materiale degli infissi, della muratura, degli intonaci e delle coloriture esistenti; nonché delle alberature distinte per specie;
- Relazione sintetica di comparazione tra le caratteristiche del contesto e quelle delle opere progettate -

L'Amministrazione può richiedere la compilazione obbligatoria di appositi questionari e schede, predisposte a sua cura.

ART. 39 - DEMOLIZIONE E RIMOZIONE DI OPERE COSTRUITE SU SUOLO PUBBLICO

Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può ordinare la demolizione, o la rimozione, di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti sullo spazio sovrastante

quali: gradini, scale, sedili esterni, paracarri, aggetti, grondaie eccessive, tettoie, imposte di porte e finestre (a piano terra) apribili all'esterno, ecc..

Quando tali opere siano state costruite abusivamente, il Sindaco può ordinarne la demolizione - o la rimozione - in qualsiasi momento e senza limitazione alcuna.

Quando, invece, siano state eseguite per concessione a termine di legge vigenti all'epoca della loro esecuzione, il Sindaco potrà ordinarne la demolizione - o la rimozione ove sussistano particolari ragioni di interesse pubblico.-

ART. 40 - STRADE PRIVATE E MARCIAPIEDI

La concessione a costruire strade private per accessi ad edifici non adiacenti a strade e piazze pubbliche, deve essere condizionata ad una convenzione legale trascritta nella quale deve essere specificato l'impegno del privato a provvedere in proprio alla sistemazione della pavimentazione, delle fognature, della illuminazione della strada stessa secondo criteri e modalità tecniche stabilite di comune accordo con il Comune, e comunque da eseguire secondo i canoni della buona tecnica.

Qualora su uno spazio pubblico si deve procedere ad aprire passaggi carrai i relativi cancelli di accesso dovranno essere arretrati di almeno m. 1.50 dal filo dello spazio pubblico stesso. L'apertura di tali cancelli non può avvenire verso l'esterno.

Qualora in corrispondenza dei cancelli di accesso esistano rampe di collegamento a scantinati o a piani sopraelevati, si obbliga di arretrare l'inizio della rampa di almeno m. 2 dal cancello. La rampa, inoltre, deve avere pendenza inferiore al 18%.

La posizione del cancello deve essere convenientemente segnalata, e deve essere lontana almeno m. 10.00 (misurati tra gli stipiti più vicini) da quella di eventuali uscite pedonali di locali d'uso collettivo (scuole, cinema, ecc.).

ART. 41 - NUMERI CIVICI DEI FABBRICATI ED IMPIANTI PER IL SERVIZIO POSTALE ED IL SERVIZIO DI NETTEZZA URBANA

Il Comune assegna ad ogni fabbricato la numerazione civica e provvede alla disposizione delle relative targhe che saranno poste in alto, a destra di ogni accesso.

Il proprietario riceve in consegna la targa ed è obbligato a mantenerla in buono stato, nel posto ove è stata collocata.

In caso di demolizione del fabbricato, o di soppressione di porte esterne il proprietario deve notificare i numeri civici che vengono ad essere aboliti e restituire le targhe al Comune.

Quando si costruiscono nuovi fabbricati fronteggianti spazi pubblici, il concessionario deve richiedere al Comune i numeri da applicare agli accessi degli stessi.

Tutti gli edifici, o complessi edilizi destinati, ad abitazioni o ad attività di qualsiasi genere (che non siano provvisti di portineria) devono essere dotati di cassette per la corrispondenza direttamente accessibile da spazi aperti al pubblico.

Tutti gli edifici, o complessi edilizi destinati ad abitazione o ad attività di qualsiasi genere, laddove sia impossibile per qualsiasi motivo la collocazione di cassonetti mobili, dovranno essere dotati di un ambiente, direttamente accessibile dallo spazio pubblico, per il deposito e la raccolta dei recipienti contenenti i rifiuti solidi.

ART.42 - APPLICAZIONE DI SEGNALI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

E' riservata all'Amministrazione comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, ai fronti dei fabbricati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, prospicienti spazi pubblici e privati le indicazioni di apparecchi relativi ai servizi pubblici, la segnaletica e gli elementi di arredo urbano.

I proprietari, o chi per essi, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia stato apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui sopra, debbono darne avviso al Sindaco ed all'Amministrazione interessata che adotteranno, nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso, senza che i proprietari debbano sostenere la spesa per la loro rimozione ogni volta che questa fosse necessaria per migliorare l'edificio stesso, L'apposizione di quanto indicato dal I comma del presente articolo sarà eseguita sempre a spese del Comune - dai concessionari dei pubblici servizi - e non dovrà arrecare danno agli edifici, ne guasti al decoro degli stessi.

CAPO VII - NORME TECNICHE EDILIZIE ED IGIENICO-SANITARIE

ART. 43 - COPERTURE A TERRAZZO

Il solaio di copertura, qualora non si adottino soluzioni con adeguata intercapedine o con controsoffittatura interna, dovrà presentare un coefficiente di isolamento termico non inferiore a $R=1,3$. L'impermeabilizzazione del solaio di copertura dovrà essere realizzata con doppia stratificazione di elastomero bituminoso armato, o con altri sistemi collaudati dalla esperienza e tali da dare una garanzia almeno decennale.

Durante l'esecuzione dei lavori, dovrà essere posta particolare cura al fine di evitare la possibilità di fratture o fessurazioni dei manti impermeabili, in particolare modo lungo i parapetti, attorno ai torrini sulle cornici in aggetto e sui bordi tra cornici e parapetti, assicurando l'indipendenza del manto dal sottostante solaio e consentendo al manto stesso possibilità di dilatazione termica.

Saranno, del pari, impermeabilizzati e muniti di scarichi per le acque i pavimenti dei locali adibiti a depositi idrici ed a lavatoi.

Le pendenze del manto impermeabilizzante di copertura non saranno mai inferiori al 2%. E' escluso l'impiego di campigiane per la pavimentazione di copertura a terrazzo praticabile.

Qualora la pavimentazione dovrà essere realizzata a lastronato, si impiegherà cemento retinato e saranno previsti giunti adeguati, a loro volta sigillati da materiale impermeabilizzante.

Al fine di impedire eventuali slittamenti tra solaio e manto di copertura ed assicurare un corretto smaltimento delle acque, la pavimentazione delle coperture a terrazzo, anche in assenza di parapetto pieno, sarà contenuta - verso l'esterno - da un risalto di cemento solidale con il sottostante solaio, regolarmente impermeabilizzato con risvolto e provvisto di adeguato solino e copertina. Nel caso di parapetto pieno il suddetto risvolto avrà una altezza almeno di cm 5.

ART. 44 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

Lo smaltimento delle acque piovane sarà sempre assicurato da pluviali esterne al perimetro del fabbricato, o all'interno di cortili e degli ampi cortili. Nel caso di copertura a tetto, la grondaia sarà esterna ed infissa; sarà - inoltre - realizzata in lamiera zincata o in resina sintetica (cloruro di polivinile), in modo da non essere soggetta a deterioramento da parte degli agenti atmosferici. Sono ammesse

grondaie rivestite internamente ricavate nello spessore delle opere in calcestruzzo armato.

Nel caso di copertura a terrazzo, le acque saranno convogliate mediante le prescritte pendenze, verso i bocchettoni di raccordo alle pluviali.

Esse saranno realizzate con tubi verticali (a sezione circolare o quadrata) fino al collettore comunale della strada su cui l'edificio prospetta o, in mancanza di questo, fino al livello stradale.

In caso di rottura di un tubo verticale (pluviale), per cui ne derivi uno sconcio per l'edificio, o un grande incomodo per i passanti, il proprietario dovrà rimediare entro il più breve tempo possibile, anche se con carattere di provvisorietà. La stabile e definitiva riparazione dovrà essere eseguita con grande sollecitudine.

Qualora il proprietario non dimostri la necessaria diligenza e tempestività ad ovviare all'inconveniente, il Sindaco ha facoltà di diffidarlo - con notifica - ad eseguire la riparazione in modo definitivo entro un determinato tempo.

ART. 45 - RINGHIERE

Le ringhiere, di qualunque tipo, dovranno avere altezza minima di m 1.05 da misurarsi in corrispondenza della quota del pavimento. Gli elementi formanti la ringhiera dovranno presentare adeguati requisiti di stabilità, sicurezza e robustezza e, se in ferro, dovranno risultare di peso non inferiore a Kg 16/mq. Tale peso potrà essere inferiore fermo restando i requisiti di cui sopra solo nel caso di adozione di profilati scatolari.

L'elemento orizzontale di base del telaio della ringhiera dovrà distare dal pavimento non meno di cm 5 e non più di cm 8.

Nel caso di ringhiere poste a giorno del bordo del balcone, la loro distanza orizzontale dal bordo stesso dovrà essere compresa tra 3 o 5 cm.

ART. 46 - BALCONI - PENSILINE - AGGETTI

Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoi su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere sempre protette da manto impermeabile.

Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti ed alle pareti nei punti di attacco delle pareti. Il piano di calpestio dei balconi dovrà risultare sottoposto di almeno cm 5 rispetto alla quota del pavimento dell'ambiente interno servito dallo stesso balcone.

ART. 47 - PARAPETTI DI FINESTRE

Salvo casi speciali dettati da esigenze compositive architettoniche e - comunque - con la salvaguardia di tutte le esigenze di sicurezza, i parapetti in muratura delle finestre dovranno avere la altezza compresa tra cm 90 e cm 105.

Essi saranno costituiti almeno da una parete esterna ed una paretina interna in laterizi forati, con interposta camera d'aria,

ART. 48 - SOLEGGIAMENTO

Per il soleggiamento dei fabbricati non sono prescritte particolari norme. E' preferibile, tuttavia, che gli stessi vengano orientati secondo l'asse eliotermico.

Per quanto riguarda l'esposizione dei singoli alloggi, invece, è necessario che almeno il 50% degli ambienti abitabili possa godere del soleggiamento invernale e che negli altri ambienti siano ridotte al minimo indispensabile le superfici perpetuamente in ombra. Tali condizioni dovranno essere verificate con particolare attenzione nei fabbricati con più di due alloggi per piano.

ART. 49 - VESPAI E SOLAI AL PIANO TERRA

I piani destinati ad abitazione saranno sempre su solaio distaccato dal suolo. Lo spazio tra solaio e terreno dovrà essere opportunamente aerato con griglie di adeguate dimensioni. L'uso dei vespai, invece, è consentito esclusivamente sotto il calpestio di locali non abitabili, purché ne sia garantita la difesa dalle infiltrazioni di acqua e di umidità.

ART. 50 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Non è permesso il gettito di fondazione di nuovi edifici in un terreno già adibito a deposito di immondizie, letame, ed altro materiale putrido ed insalubre, se prima - in tale terreno - non vengano ripristinate condizioni igieniche perfette. Se il suolo sul quale debbono insistere le fondazioni di un edificio sia particolarmente umido - per i movimenti della falda sotterranea esposta a possibili invasioni di acqua -, esso dovrà essere sufficientemente drenato con idoneo materiale. In ogni caso, per i muri di fondazione dovranno essere impiegati materiali idrofughi; i muri interrati, infine, dovranno essere protetti dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili, con opportune opere di drenaggio o con idonee intercapedini. Nelle aree per le quali vi è sospetto dell'esistenza di cave e tunnels l'edificazione è consentita solo dopo

che una accurata indagine geognostica abbia risolutamente esclusa tale circostanza.

ART. 51 - ISOLAMENTO E PROTEZIONE DALL'UMIDITA

Nella realizzazione degli edifici devono essere, per le diverse strutture o parti di esse, assicurate sufficienti condizioni di isolamento e protezione dall'umidità, ed in particolare:

a - i muri e le travi di fondazione devono essere isolati dalle strutture murarie sovrastanti mediante interposizione - per strati di materiale isolante ed impermeabile di opportuno spessore;

b - i piani terranei che poggiano direttamente sul piano di campagna debbono essere isolati mediante vespai di almeno cm 50 di altezza muniti di cunicoli di ventilazione, questi ultimi protetti -

all'esterno - da rete metallica; i muri perimetrali, inoltre, debbono essere isolati dal terreno circostante mediante idonee opere di drenaggio;

c - nella costruzione di nuovi edifici, o nel riattamento di quelli esistenti, non si possono impiegare - nella realizzazione di vespai e di rinterri - materiali provenienti dalla demolizione di vecchi pavimenti o di vecchi muri sinistrati, né materiali provenienti da luoghi malsani, né materiali che non siano ben puliti e che non abbiano buone caratteristiche d'igroscopicità;

d - i locali cantinati e quelli interrati non solo debbono essere protetti - perimetralmente - da opportune opere di drenaggio, ma debbono anche essere isolate con adeguate opere di impermeabilizzazione;

e - in assenza di marciapiede perimetrale, il fabbricato deve essere protetto dalle infiltrazioni delle acque meteoriche mediante apposite opere di protezione o mediante una cunetta raccordata al collettore di smaltimento.

ART. 52 - ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO NELLE COSTRUZIONI

Nella realizzazione degli edifici deve essere assicurato un adatto isolamento termico ed acustico.

Nelle coperture degli edifici l'isolamento termico - come già prescritto dall'art. 43 1° comma - va opportunamente assicurato o mediante camera d'aria, o con la applicazione di idoneo materiale termoisolante.

Relativamente all'isolamento acustico, invece, valgono le seguenti norme:

il potere fono-isolante delle pareti esterne, delle pareti divisorie tra appartamenti, nonché di quelle fra appartamenti e locali di uso comune, deve essere tale da garantire un isolamento acustico medio non inferiore a 45 decibel, per frequenze comprese tra 100 e 3000 Hertz, per le pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si potrà ammettere invece un isolamento acustico minimo di 30 decibel per frequenze come quelle anzidette, i solai dovranno assicurare, sempre per le stesse frequenze, un livello massimo di trasmissione dei rumori di calpestio non superiori a 70 decibel.

In ordine all'isolamento acustico nelle costruzioni edilizie, si richiama l'osservanza dei requisiti acustici prescritti dal DPCM del 5 ottobre 1997.

ART. 53 - PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Si applicano le disposizioni della L. 13.7.66 n. 615 e successive modifiche ed integrazioni, ed il disposto del D.P.R. 22.12.70 n. 1391.

Gli edifici ed i locali chiusi adibiti ad attività produttive devono presentare adeguate caratteristiche planovolumetriche ed essere dotati di impianti ed attrezzature atte a limitare al massimo la emissione nell'ambiente di lavoro di fumi, vapori, polveri, gas, radiazioni termiche ed esalazioni, nonché di sostanze tossiche, infettanti o comunque nocive.

I limiti massimi plano-volumetrici degli ambienti di lavoro sono i seguenti: - altezza netta non inferiore a m 3,00;

- cubatura non inferiore a mc 12,00 per addetto;
- superficie non inferiore a mq 4,00 per addetto da verificarsi in ogni locale adibito alle lavorazioni-

Tali disposizioni si applicano alle aziende che impiegano più di 5 addetti.

ART. 54 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Ogni nuovo edificio destinato ad abitazione non può essere dichiarato abitabile, ne può essere materialmente occupato in tutto o in parte, se non è provvisto di acqua potabile in misura proporzionale al numero dei locali e sufficiente alle necessità personali e domestiche delle persone che dovranno risiedervi. Ogni alloggio, anche minimo, destinato ad abitazione, deve avere un acquaio separato dai servizi igienici. Gli acquai, i gettatoi ed ogni altro apparecchio destinato allo smaltimento di acque, devono avere lo scarico provvisto di chiusura idraulica permanente.

L'impianto per la distribuzione di acqua potabile deve essere collegato al pubblico acquedotto a spese del proprietario dell'immobile, ai sensi della delibera 4.2.977 del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, pubblicata sul supplemento della G.U. del 21 .2.977.

ART. 55 - SCARICO DELLE ACQUE

Tutte le acque usate devono essere convogliate dagli apparecchi igienico-sanitari nel collettore della fognatura comunale (ove esista), tramite apposite canalizzazioni di ghisa catramata, o in gres ceramico, o in materiale sintetico atto a garantire impermeabilità, resistenza meccanica e resistenza chimica. Nel caso non esista la fognatura urbana, è fatto obbligo di predisporre fosse biologiche di idonea capacità, non perdenti, da espurgare periodicamente, e con caratteristiche rispondenti alla normativa nazionale vigente in materia. Le canalizzazioni devono essere dotate di giunti a perfetta tenuta e di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, in corrispondenza di ciascun apparecchio o di ciascun locale che ne contenga più di uno. Le medesime canalizzazioni devono essere collocate in modo da facilitare al massimo le ispezioni. Ulteriore chiusura idraulica, a sifone ispezionabile, deve essere interposta tra l'allaccio alla fognatura cittadina e le tubature di raccolta provenienti dall'edificio da allacciare, sia per lo smaltimento delle acque usate nell'edificio stesso, che per le acque piovane. Sia i tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai, sia i condotti principali della rete di fognatura interna agli edifici, devono essere prolungati fin sopra la copertura degli edifici stessi. Per tale scopo non è ammesso utilizzare le condutture verticali adibite allo smaltimento delle acque piovane. La chiusura idraulica degli apparecchi deve essere realizzata con gli accorgimenti tecnici necessari (ventilazione secondaria ed altro) ad evitare che si verifichi il risucchio verso la fognatura dell'acqua contenuta nel sifone e che costituisce, appunto, l'elemento di chiusura idraulica dell' apparecchio.

Fino alla definizione della disciplina degli scarichi da farsi con legge regionale ai sensi dell'art. 1 del Decreto Legge 17 marzo 1995 n.79 restano ferme le prescrizioni adottate, anteriormente all'entrata del citato Decreto, in materia di scarichi civili che non recapitino in pubbliche fognature.

ART. 56 - IMPIANTI DI FOGNATURA ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI

Le canalizzazioni della fognatura all'interno degli edifici e, comunque, fino alla confluenza nella fognatura comunale devono essere costituite da tubi di ghisa

catramata. Sono altresì consentiti tubi in materiale sintetico, di tipo pesante, per fecali e tubi di gres ceramico, per linee di fogna verticale e non. Dette canalizzazioni vanno eseguite con grande cura ed a perfetta regola d'arte.

La livelletta deve essere regolare, i giunti devono essere a perfetta tenuta, specialmente nei tratti non verticali, i serratappi devono interessare in più punti la resistenza del collare.

Nei locali interrati le tubazioni devono essere mantenute se possibile, al di sopra del livello del pavimento; in caso contrario, esse devono essere collocate in apposita incassatura e facilmente ispezionabili.

Tutte le tubazioni per lo smaltimento delle materie di rifiuto, comunicanti con la rete della fognatura comunale, nonché i pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, devono essere provviste di chiusura idraulica ispezionabile a sifone, con l'immersione non minore di cm 3.

Le colonne raccoglienti unicamente carichi di acquai e di bagni possono avere un unico sifone al piede.

I tubi principali di scarico all'uscita dello stabile, devono essere muniti di una bocca di ispezione con sifone intercettatore.

I tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai, nonché le condutture principali della fogna interna devono essere dotati di esalatori dello stesso diametro fin sopra la copertura.

Nessun apparecchio di scarico della fognatura domestica deve avere l'imbocco ad un livello inferiore al piano stradale.

Tutti i progetti relativi ad impianti di fognatura, o a questi attinenti, ancor prima di esser esaminati dalla Commissione Edilizia devono essere sottoposti al preventivo esame del Medico di igiene e Sanità Pubblica dell'ASL.

ART. 57 - RESISTENZA MECCANICA AGLI URTI ED ALLO SFONDAMENTO

1. Gli elementi tecnici degli edifici devono resistere ad urti da corpo pesante senza essere traversati, asportati e senza subire distacchi di parti e caduta di frantumi contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone.

2. Gli elementi di protezione devono inoltre resistere ad urti da corpo pesante, con riferimento ad esigenze di sicurezza, per evitare cadute involontarie e volontarie.

CAPO VIII - DISPOSIZIONI PER LE COSTRUZIONI RURALI

ART. 58 - SISTEMAZIONE DEL TERRENO

Le condizioni igieniche del terreno scelto per la costruzione di un fabbricato rurale devono essere tali da non compromettere la salubrità del fabbricato da realizzare. A tale scopo, la scelta del terreno deve ottenere il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario del Comune.

Nelle costruzioni rurali, il piano di calpestio dei locali a pianterreno deve essere sopraelevato di almeno cm 45 dal piano di campagna sottostante. Nei luoghi con notevoli caratteristiche di umidità o soggetti ad eventuali inondazioni, la quota del pavimento al piano terra sarà stabilita caso per caso.

ART 59-MURATURE

E' fatto assoluto divieto di addossare le strutture murarie di abitazioni rurali direttamente a terrapieni; dette strutture dovranno distare almeno m 3.00 dalla base inferiore della scarpa naturale dei terrapieni, oppure almeno m 2,00 dal piede dei muri di contenimento dei terrapieni stessi. In ogni caso dovranno essere previste opportune opere di drenaggio per lo smaltimento delle acque meteoriche e di infiltrazione-

Le strutture murarie, le coperture, i pavimenti dei fabbricati rurali dovranno essere eseguiti con materiali poco permeabile e con laterizi ben cotti.

ART. 60 - IMPIANTI IGIENICI

Ogni abitazione deve essere dotata di almeno un servizio igienico principale e di uno complementare con lavatoio. Questi dovranno avere il pavimento impermeabile fornito di cassetta sifonica intercettatrice.

Le pareti dovranno essere rivestite - per una altezza di almeno m 1.60 - di materiale impermeabile e lavabile. I locali destinati ai servizi igienici salvo quanto disposto dal D.M. 5.7.7.5 - G.U. n. 190, devono essere direttamente illuminati ed aerati per mezzo di una finestra di almeno mq 0,85 di superficie; essi, inoltre, non devono essere direttamente comunicanti con il locale destinato a cucina, Le tubazioni costituenti la fogna interna devono essere di materiale impermeabile e ben connessi nelle giunture.

Sono fatte salve, in quanto applicabili, le disposizioni di legge vigenti in materia.

ART.61 - SMALTIMENTO ACQUE LURIDE

Tutti gli scarichi dei servizi igienici devono essere convogliati, mediante un collettore di idonea sezione, nella fognatura comunale-

In merito allo smaltimento dei liquami provenienti da insediamenti civili di consistenza inferiore a 50 vani o 5000 mc che non abbiano la possibilità di accesso alla fognatura pubblica, si richiama il rispetto delle norme dettate dall'allegato 5 della delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque del 04/02/1977, del Piano regionale di Risanamento delle acque (Deliberazione n. 114/6 del 30/11/1982) e dal D. Lgs. N. 152/99, che ha abrogato la legge n. 319/76.

ART. 62 - POZZI NERI

Nel caso dovesse essere necessario l'adozione di pozzi neri, per la loro costruzione dovranno essere seguiti i seguenti criteri:

a - i pozzi neri non possono essere costruiti nell'area coperta da un fabbricato. Essi dovranno essere distaccati di almeno m 3.00 dai muri perimetrali degli edifici e convenientemente isolati da questi;

b - dovranno distare almeno m 15.00 da qualunque pozzo, serbatoio, piscina o acquedotto;

c - se vengono costruiti in calcestruzzo cementizio semplice o armato, lo spessore delle pareti e del fondo non potrà essere inferiore a cm 25.00 e la soletta di copertura non potrà avere spessore inferiore a cm 12.00;

d - se la costruzione delle pareti viene realizzata in muratura, questa dovrà avere lo spessore di almeno cm 40.00 e sul fondo dovrà essere realizzata una massiciata in pietrame grezzo dello spessore di cm 45.00. Tutta la superficie interna dovrà essere rivestita con intonaco di cemento liscio in modo da assicurarne la più completa impermeabilità -5

e - la forma dei pozzi neri sarà a pianta rettangolare con curvatura nei risvolti, o circolare, in ogni caso essa dovrà avere il fondo a bacino;

f - dovranno essere muniti di bocca a doppio chiusino, con interposto strato di argilla che impedisca la fuoriuscita di esalazioni e non ne renda difficile lo svuotamento;

g - la loro capacità deve essere proporzionata all'edificio da servire ed al numero delle persone che in questo dovranno abitare. In ogni caso, essi non potranno avere una profondità superiore a m 4.00 dal piano di campagna e dovranno essere dotati

di canna di ventilazione prolungata fino al di sopra della copertura del fabbricato e munita di cappuccio a mitra.

I pozzi neri, comunque sempre a perfetta tenuta, sono ammissibili solo per abitazioni agricole sparse, senza utenza d'acqua potabile.

ART. 63 - POZZI - VASCHE - CISTERNE

E' assolutamente vietato costruire vasche per abbeveratoi o per lavatoi a distanza minore di m. 10.00 da pozzi, cisterne o serbatoi di acqua potabile.

E' assolutamente vietato scavare pozzi, costruire cisterne o serbatoi di acqua potabile, per uso privato, a distanza inferiore a m 10,00 da fogne, concimaie, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi e simili. Per i pozzi, le cisterne ed i serbatoi di acqua potabile destinati ad uso pubblico, tale distanza deve essere di almeno m 20,00.

I pozzi dovranno essere protetti da eventuali possibilità di infiltrazioni di acqua inquinata, sia superficialmente che in profondità, La profondità dei pozzi sarà spinta fino al ritrovamento di una falda acquifera sicura ed immune da inquinamento. I pozzi dovranno essere chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura, munita di sportello metallico.

Da essi, l'acqua dovrà essere attinta esclusivamente a mezzo pompe. All'esterno della torretta, il terreno dovrà essere impermeabilizzato per l'allontanamento delle acque di stramazzo o meteoriche. Sono comunque da preferire i pozzi di tipo artesiani.

In materia di pozzi si richiama l'osservanza di quanto previsto dall'art. 10 del D.Lgs. n. 275/93. Si osserva, altresì, che l'acqua destinata al consumo umano, attinta dai pozzi, deve essere dichiarata potabile dagli Enti Preposti, e che devono essere osservati i limiti di estensione della zona di tutela assoluta e della zona di rispetto, prescritti dall'art. 5 e dall'art. 6 del DPR n. 236/88, così come sostituiti dall'art. 21 del D.Lgs. n. 152/99.

ART. 64 - STALLE - SCUDERIE - RICOVERI PER ANIMALI

Sia nelle nuove costruzioni che nei riattamenti, i locali (di cui alla destinazione d'uso in titolo) dovranno essere intonacati in cemento liscio - o rivestiti con materiale impermeabile fino a m 2.00 di altezza dal pavimento. La restante parte delle pareti, invece, dovrà essere, intonacata a calce.

Detti locali dovranno avere il solaio di copertura impermeabilizzato e dovranno essere dotati di canne di ventilazione.

Il pavimento sarà eseguito con idoneo materiale impermeabile e munito di opportuni scoli con chiusini sifonici a chiusura idraulica.

Le rastrelliere, le mangiatoie e gli abbeveratoi dovranno essere costruiti in materiale facilmente lavabile.

Nelle nuove costruzioni, i locali di cui al titolo del presente articolo, non potranno avere aperture nelle stesse facciate ove si aprono le finestre delle abitazioni, a distanza da queste inferiore a m 3.00 in linea orizzontale.

Gli stessi dovranno essere situati almeno a m 20.00 di distanza da pozzi o sorgenti di acqua potabile, nonché da locali di vendita o di deposito di sostanze alimentari o bevande.

Stalle, ovili, porcili e pollai saranno situati a distanza minima di 20 metri dagli edifici di abitazione.

Le concimaie devono essere situate a distanza non minore di 25 metri dalle abitazioni o dai dormitori, nonché dai pozzi, cisterne, serbatoi e condutture di acqua potabile.

ART. 65 - AMBIENTI ABITABILI

Anche nelle costruzioni rurali, i vani abitabili devono avere una altezza utile di almeno m 2.70 e la cubatura delle camere da letto deve essere calcolata sulla base di mc 25,00 per persona. Tutti gli ambienti devono essere dotati di finestre che si aprono direttamente verso l'esterno. Quando la finestra è unica, essa deve avere una superficie pari almeno ad 1/8 di quella del pavimento dell'ambiente servito e, comunque, la sua superficie non deve essere inferiore a mq 1.60. Le pareti dei vani abitabili debbono avere intonaco liscio, di tipo civile, ed essere dipinte almeno a calce.

Nel caso di utilizzazione di costruzioni rurali per attività agro-turistiche, dovrà aversi rapporto minimo posti letto-servizi igienici (con dotazione composta da vaso, bidet, lavandino, vasca da bagno o doccia) non superiore a 5 (cinque).

CAPO IX - NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 66 - RECINZIONE DEI CANTIERI

Prima di dare inizio a lavori edili, sia per la costruzione di un nuovo fabbricato, sia per il riattamento ed il restauro di un fabbricato esistente quanto l'opera sia prospiciente a spazi pubblici, il proprietario - se i lavori vengono condotti in economia - o l'imprenditore - nel caso di lavori in appalto - deve obbligatoriamente provvedere a recingere il cantiere. Tale recinzione dovrà essere realizzata con uno steccato o con altro tipo di materiale di aspetto decoroso. Per procedere alla recinzione del cantiere, deve essere richiesto regolare permesso al Sindaco, allegando alla domanda idonea documentazione relativa:

- a - all'indicazione del suolo privato e pubblico da recingere;
- b - all'altezza della recinzione ed ai materiali che saranno usati per la sua realizzazione;
- c - al periodo di tempo per il quale è richiesta la recinzione.

Inoltre, l'esercizio del permesso rilasciato deve osservare le seguenti modalità:

- 1 - i serramenti apposti alle recinzioni debbono aprirsi verso l'interno e restare chiusi durante le ore non lavorative e durante i periodi di sospensione dei lavori;
- 2 - tutti i materiali da costruzione, i macchinari e le apparecchiature varie debbono essere collocati all'interno del recinto;
- 3 - le recinzioni debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse;
- 4 - ad ogni angolo della recinzione deve essere apposto un segnale luminoso da mantenere acceso, a cura e spese del proprietario - o dell'imprenditore -, dall'imbrunire fino al mattino, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale; la posizione dei segnali suddetti deve essere tale da consentire una chiara visibilità da ogni parte di accesso e di percorrenza.

Il proprietario - o l'imprenditore, potrà essere dispensato dal dover fare lo steccato solo se questo recasse disturbo alla circolazione sulla pubblica via; in questo caso, però, dovranno essere eseguiti i ponteggi in modo da assicurare convenientemente l'incolumità dei passanti con l'uso di idonei stuoli.

ART. 67 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO E DELLO SPAZIO PUBBLICO

E' fatto divieto a chiunque di occupare, per motivi diversi da quelli indicati alla lettera c dell'art.3, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza una preventiva concessione della Amministrazione Comunale-

Pertanto, chiunque abbia necessità di occupare temporaneamente suolo e spazio pubblico deve presentare motivata richiesta al Sindaco, corredata della documentazione relativa al caso proposto. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e sotto l'osservanza delle norme e prescrizioni che verranno precisate a seconda dei casi, rilascia la concessione dietro la corresponsione della relativa tassa, stabilendo la durata dell'occupazione e determinando le modalità di uso della superficie occupanda.

La durata massima della concessione è stabilita in mesi sei; essa, però, potrà essere rinnovata dal Sindaco in seguito a nuova motivata domanda dell'interessato. Scaduto il termine di concessione, o venute meno le motivazioni dell'originaria richiesta, il concessionario deve immediatamente sgombrare la superficie occupata e ripristinare lo stato originario.

ART. 68 - PONTEGGI E SCALE DI SERVIZIO ALLE COSTRUZIONI

I ponteggi, le incastellature e tutti i meccanismi necessari di servizio ai lavori, debbono essere collocati a perfetta regola d'arte con gli opportuni sistemi di protezione per la pubblica incolumità. Essi debbono essere eseguiti conformemente alle prescrizioni legislative vigenti in materia di prevenzione degli infortuni.

I ponteggi a sbalzo e, comunque, su suolo pubblico, nonché le armature di ponteggi particolari, debbono essere preventivamente assoggettati a permesso sindacale.

ART. 69 - DEMOLIZIONI - SCAVI - MATERIALI DI RISULTA

Le operazioni di demolizione, scavo, trasporto e deposito dei materiali di risulta sono disciplinati dalle seguenti norme:

a - demolizioni: le demolizioni di strutture edilizie debbono essere eseguite con la massima cautela, adoperando tutti i mezzi necessari per garantire la pubblica incolumità ed il pubblico transito;

b - scavi: i lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele e gli accorgimenti necessari ad impedire qualsiasi danno a persone e cose, sia direttamente che indirettamente, nonché rovine e frane agli immobili ed ai terreni

vicini e circostanti. Le pareti degli scavi debbono essere tenute con puntellature con rivestimenti totali o parziali, o avere inclinazione a scarpata, adeguata alla natura del terreno;

c - trasporto e deposito dei materiali di risulta: il materiale di risulta da demolizioni o scavi, deve essere direttamente inviato agli scarichi pubblici con appositi mezzi.

ART. 70 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Qualora durante l'esecuzione di opere edilizie o di scavi si dovessero rinvenire dei reperti di presumibile interesse artistico, storico, archeologico o paleontologico, deve esserne data immediata comunicazione al Sindaco il quale, a sua volta, dovrà disporre la sospensione dei lavori ed ordinare i provvedimenti necessari per la conservazione e la protezione dei reperti, avvertendo - nello stesso tempo - le Autorità competenti in materia (Soprintendenza ai Monumenti, Soprintendenza Archeologica ecc.) perché esplicino le indagini del caso. La sospensione dei lavori disposta dal Sindaco avrà la durata minima compatibile con il tempo necessario per le operazioni di sopralluogo, di rilevazione, di accertamento ed, eventualmente, di rimozione e recupero dei reperti da parte delle competenti Autorità. Analoga segnalazione al Sindaco va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane .

ART. 71 - CHIUSURA DEL CANTIERE PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Eseguiti i lavori, l'impresa costruttrice - o il proprietario - è tenuto a riconsegnare, completamente sgombra e, a sua cura e spese, ripristinata nello stato originario, l'area pubblica racchiusa dalla

recinzione - o provvisoriamente occupata - per l'esecuzione dei lavori- Le opere di ripristino della sede stradale, o di altri beni pubblici, che siano stati danneggiati durante l'esecuzione dei lavori, sono a carico dell'impresa costruttrice- in caso di lavori eseguiti in economia sono a carico del proprietario; esse, in ogni caso, saranno eseguite secondo le modalità indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale. Qualora i suddetti aventi causa non provvederanno ad eseguire tempestivamente le opere di ripristino, le stesse saranno eseguite dall'Amministrazione Comunale in danno dell'impresa o dei proprietari.

CAPO X - NORMATIVA URBANISTICA

ART. 72 - VALIDITA' DELLE NORME URBANISTICHE

Ai fini dell'assetto urbanistico, della regolamentazione della attività edilizia e della destinazione di uso ammissibile degli immobili, l'intero territorio è stato suddiviso in zone omogenee regolate da apposita normativa specifica, in aggiunta a quanto prescritto in generale nel presente Regolamento Edilizio.

Tale normativa, contenuta negli articoli relativi e/o nella tabella allegata consta degli indici e dei parametri e delle norme generali e particolari; forma parte integrante del regolamento edilizio e ne sostituisce ogni disposizione diversa o in contrasto con essa.

ART. 73 - SUPERFICIE TERRITORIALE

E' data dalla superficie della zona interessata, non inferiore a quella minima d'intervento (ove le norme specifiche la individuino), comprensiva di ogni tipo di area pubblica o privata ma con esclusione dei seguenti elementi :

- specchi e corsi d'acqua;
- linee e parchi ferroviari;
- strade pubbliche esistenti o di P.R.G. con caratteristiche di:
 - a - strada primaria;
 - b - asse di scorrimento;
- aree pubbliche aventi funzioni di servizio generali o interzonali.

Nel caso si abbiano zone o unità minime d'intervento separate da strade esistenti o di progetto di categoria inferiore a quelle citate, (strade interquartieri, di quartiere e locali) la dividente sarà la mezzzeria di dette arterie.

ART. 74 - SUPERFICIE FONDIARIA ZONALE

E' data dalla somma delle superfici dei lotti edificabili non destinati ad una funzione pubblica, e cioè dalla superficie territoriale con deduzione di tutte le aree pubbliche o destinate al pubblico uso di qualsiasi genere. L'elemento cui si applicano rapporto di copertura, densità fondiaria, indice di utilizzazione fondiaria è dato dalla superficie del singolo lotto edificatorio al netto di ogni area comunque destinata al pubblico uso.

ART. 75 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice di fabbricabilità territoriale, o densità territoriale, è data dal rapporto tra il volume di tutte le costruzioni non pubbliche e la superficie complessiva delle relative zone, come definita all'art. 73.

Tale indice si applica, in sede di attuazione dello strumento urbanistico generale, nell'ambito dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate.

ART. 76- DENSITA' FONDIARIA

La densità fondiaria - o indice di fabbricabilità fondiaria - è data dal rapporto tra il volume dell'edificio da costruire fuori terra e la superficie del lotto di pertinenza della costruzione, con l'esclusione di strade e di aree a destinazione dei servizi e delle attrezzature.

ART. 77 - RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura definisce la porzione di lotto copribile dalla costruzione; esso è dato dal rapporto numerico fra l'area coperta dal fabbricato e la superficie edificabile del lotto.

Nel computo della superficie coperta sono compresi anche le proiezioni sul terreno di tutti i corpi a sbalzo chiusi, e i porticati realizzati nella sagoma dell'edificio- Sono esclusi i porticati in aderenza dell'edificio con profondità max di metri 3,00, le tettoie aperte su tutti i lati.

Può essere definito, in sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi, un rapporto di copertura territoriale, dato dal rapporto numerico tra la somma delle superfici coperte di tutti gli edifici costruibili, sia pubblici che privati, e la superficie territoriale.

ART. 78 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto numerico tra la superficie utile lorda complessiva di tutti i piani degli edifici privati in una zona di insediamento espressa in metri quadrati e l'area di tutta la zona stessa, anch'essa espressa in metri quadrati, ed intesa come nell'art.73.

ART. 79 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO

L'indice di utilizzazione fondiario è il rapporto numerico fra la superficie utile lorda espressa in metri quadrati - di tutti piani dell'edificio e l'area edificabile del lotto fondiario, anch'essa espressa in metri quadrati.

ART. 80 - DESTINAZIONE D'USO

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende il complesso di uso o di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o per quell'edificio. Si dice "principale" la destinazione d'uso qualificante; si dicono " complementari, accessorie o secondarie" quelle destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso "principale"; si dicono, infine, "eventuali o annesse" quelle funzioni non principali che, pur non rientrando nel precedente gruppo, non sono in contrasto con la destinazione d'uso principale e sono pertanto, consentite a norma degli strumenti urbanistici.

ART. 81 - CRITERI DI MISURAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBIENTI

I criteri di cui alla presente rubrica sono specificati come di seguito:

- a - altezza media degli edifici;
- b - superficie coperta degli edifici;
- c - superficie utile;
- d - superficie netta;
- e - volume degli edifici;
- f - distanze fra edifici;
- g - ampiezza degli spazi liberi prospicienti un edificio;
- h - volumi interni;
- i - ampiezza degli ambienti;
- l - altezza degli ambienti;
- m - superficie illuminante;
- n - superficie ventilante.

a - L'altezza media di un fabbricato si determina come rapporto fra la superficie totale delle fronti dell'edificio ed il perimetro della base dell'edificio stesso.

b - La superficie coperta di un edificio è l'area di base del solido costituito dall'edificio stesso, proiettata su di un piano orizzontale.

Si considerano - a tutti gli effetti - interne al perimetro della suddetta area di base, anche le proiezioni sul piano orizzontale di eventuali parti dell'edificio che siano costruite in aggetto o, comunque sollevate dal terreno, nonché logge e verande chiuse con vetrate fisse o mobili.

c - La superficie utile di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nell'edificio (piani) entro e fuori terra aggiunte all'area delle proiezioni orizzontali di eventuali superfici con inclinazioni inferiori al 20% che risultassero pure incluse nell'edificio stesso, qualunque sia l'uso a cui risultano destinate. Sono escluse da tale computo le superfici relative alle basi di ambienti con, altezza media inferiore a m. 1,60.

d - La superficie netta di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nell'edificio stesso purché coperte ed interne a pareti o a vetrate fisse o mobili; si escludono le superfici relative a scale, lavatoi comuni, vani-ascensori ed altre eventuali canalizzazioni verticali, nonché quelle relative ad ambienti di altezza media inferiore a m. 1,60.

e - Il volume di un edificio si ricava applicando le regole geometriche del caso, a seconda della particolare forma dello edificio che emerge dal piano di campagna così come risulta modificato per la realizzazione dell'edificio stesso. Gli spazi vuoti racchiusi all'interno dell'edificio - con l'esclusione di quelli a cielo aperto e non delimitati da pareti o vetrate fisse o mobili - si considerano come facenti parte del volume. Si escludono dal computo del volume:

1. terrazzi coperti accessori dell'abitazione con superficie non superiore al 20% della superficie utile stessa;
2. i porticati a piano terra costruiti quale pertinenza ai fabbricati e ubicati sullo stesso lotto (anche su particelle diverse) con una profondità max. dal filo esterno non superiore a mt, 3,00 ed aperti su tre lati;
3. la parte degli interrati e fuoriuscenti rispetto alla superficie piana del terreno così come risultante dal progetto per un max. di 1,20.

f - La distanza fra due edifici - o fra le parti dello stesso edificio - è la lunghezza del più breve tra i segmenti orizzontali le cui estremità siano costituite da punti appartenenti rispettivamente ai due edifici - o alle due parti di edificio - tra cui la distanza è misurata, escludendo balconi e cornicioni.

L'ampiezza dello spazio libero prospiciente un dato edificio è la minore tra le dimensioni di detto spazio, misurabili perpendicolarmente alla superficie esterna dell'edificio stesso. Si considera libero lo spazio non occupato da alcun manufatto.

h - Il volume interno di un ambiente è ricavato applicando le regole geometriche del caso, a seconda della particolare forma dello ambiente, così come risulta delimitato dagli allineamenti delle pareti fisse.

i - L'ampiezza di un ambiente è la minore fra le dimensioni orizzontali interne all'ambiente, così come risulta delimitato dagli allineamenti delle pareti fisse.

l - L'altezza di un ambiente è la distanza verticale fra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura dell'ambiente in questione; qualora all'interno di questo la distanza suddetta abbia valori, diversi in corrispondenza di punti diversi, si assume come altezza ponderale o media dell'ambiente il rapporto fra volume interno e superficie utile in esso racchiuso.

m - La superficie illuminante di un ambiente è la superficie di quella parte delle pareti, che definiscono l'ambiente, che risulti trasparente ed esposta verso l'esterno dell'edificio;

n - La superficie ventilante di un ambiente è la superficie di quella parte delle pareti, che definiscono l'ambiente, che risulti apribile ed esposta verso l'esterno dell'edificio.

ART. 82 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI

a - L'altezza di tutti i fabbricati viene misurata a partire dal marciapiede esistente o previsto, o – in difetto - dal piano stradale, fino al punto più alto dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, anche se costituiti da attici, sottotetti e mansarde;

b - nel caso manchi il marciapiede o il piano stradale e non si abbia una sicura quota di riferimento per la misurazione della stessa, la determinazione di detta quota deve essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale;

c - qualora la strada o il terreno siano in pendenza ed il fronte dell'edificio sia disposto lungo tale pendenza, l'altezza dell'edificio stesso va misurata in corrispondenza del punto medio della linea centrale. Oltre tale sviluppo massimo, la misurazione dell'altezza va fatta per tratti successivi;

d - nel caso l'edificio prospetti su due o più strade a livelli diversi, l'altezza va misurata in corrispondenza del punto medio della linea frontale posta a più basso livello, a meno che l'edificio sia formato da due o più corpi sfalsati; in tal caso valgono per le altezze le relative quote.

e -fatte salve le norme urbanistiche di attuazione, l'altezza degli edifici non può, normalmente, superare la larghezza della strada o dello spazio pubblico su cui gli edifici stessi prospettano.

L'eventuale arretramento dal filo stradale, pertanto, ai fini della determinazione dell'altezza dei fabbricati, sarà computata come allargamento della strada;

f – per la determinazione dell'altezza degli edifici, la larghezza delle vie dei tronchi e delle piazze (o, comunque degli spazi pubblici in genere) si calcola come segue:

1 - in base alla larghezza effettiva per vie e per spazi a fronti paralleli;

2 - in base alla media delle larghezze, nel tronco prospiciente l'edificio per il quale si chiede la concessione, per gli spazi a fronti non paralleli. In tal caso, le larghezze vanno misurate secondo le, perpendicolari all'asse centrale della via o dello spazio pubblico prospiciente;

3 - in base alla misura del diametro per le piazze circolari o a forma di poligono regolare o pressoché regolari ; in questo caso la misura va computata sul diametro del cerchio inscritto nel poligono;

4 - nel computo delle larghezze di una via, o di uno spiazzo o piazza, non si tiene conto delle maggiori ampiezze eventualmente dovute all'imbocco - o all'incrocio - delle vie trasversali ed ai relativi smussi e raccordi.

g - Per gli edifici eretti in fregio a spazi pubblici contigui di diversa larghezza, l'altezza maggiore può continuare anche sul lato prospiciente lo spazio pubblico a larghezza minore purché l'estensione del fronte su quest'ultimo, misurata sulle proiezioni a terra dello spigolo del corpo più avanzato sia inferiore a ml 12.00,

h - nel caso di una soluzione con angolo a smusso, la misura dei fronti viene calcolata dallo spigolo virtuale ottenuto congiungendo a terra il prolungamento della linea dei fronti;

i - si considera margine della strada la linea di limite della sede o piattaforma - stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine o altre strutture laterali alle dette sedi - se transitabili - nonché le strutture di delimitazione che non siano transitabili (parapetti, muri di sostegno, etc.).

ART.83 - DISTANZE MINIME TRA EDIFICI E DAI CIGLI STRADALI

a - Salvo che per le zone di conservazione della edilizia esistente per le quali nella normativa del P.R.G sono indicate particolari prescrizioni, le distanze minime ammesse tra edifici - o gruppi di edifici che siano uniti fra loro da muri in comune -

con destinazioni di uso di qualsiasi categoria sono quelle indicate nelle norme di attuazione del P.R.G.;

b - la distanza tra fronte - o settori di fronte - su almeno uno dei quali siano aperte finestre, non deve essere - comunque - inferiore all'altezza del fronte - o settore - più alto ed, in ogni caso, non inferiore a m 10.00,

c - qualora la distanza minima prescritta tra due edifici fosse proporzionata alle altezze consentite per gli edifici stessi, e tali altezze risultassero disuguali, la distanza di ciascuno edificio dal confine del lotto di propria competenza dovrà essere rapportata all'altezza dell'edificio stesso, proporzionalmente al rapporto esistente tra la distanza totale, prevista tra i due edifici e la somma delle altezze consentite per gli stessi dalla normativa di Piano e da quella del presente regolamento;

d - gli edifici possono sorgere a confine del lotto ad essi asservito, nei casi in cui il piano urbanistico vigente prevede una continuità di fabbricati in corrispondenza del fronte coincidente coi confini di proprietà (esempio tipico delle case a schiera). In tale fronte è vietato aprire porte, finestre o altre aperture di qualsiasi genere (in alcuni casi il P.R.G. può imporre l'obbligo della costruzione sul confine). Quando sul confine esistono edifici costruiti prima dell'adozione del P.R.G., le nuove costruzioni potranno distare da essi in misura pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di metri 5.00; le piscine per sport ed attività del tempo libero devono distare di almeno 5 metri dai confini di proprietà ed almeno 3 metri dall'edificio;

e - in mancanza di particolari norme urbanistiche, gli edifici da costruire in prossimità di sedi stradali o - comunque - in prossimità di aree destinate precipuamente al traffico veicolare, non possono sorgere a distanza minore, dai cigli stradali, di:

ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI (art. 1 D.P.R. 26.04.93 n. 147)

A - m 60.00 per autostrade, raccordi autostradali, asse di raccordo tra rete autostradale e rete ordinaria per le strade di tipo A;

B - m 40,00 per strade del tipo B;

C - m 30.00 per le strade di tipo C;

D - m 20.00 per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali;

E - m. 10.00 per le strade vicinali,

ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico :

A - m. 30.00 per le strade di tipo A

B - m. 20.00 per le strade di tipo B e D

C - m. 10.00 per le strade di tipo C

Le distanze dal confine stradale fuori dei centri abitati per la costruzione o la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura non possono essere inferiori a:

a) - m. 5.00 per le strade di tipo A e B;

b) - m. 3.00 per le strade di tipo C ed F.

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati per muri di cinta da costruire o ricostruire non possono essere inferiori a:

a) - m. 3.00 per le strade di tipo A;

b) - m. 2.00 per le strade di tipo B.

c) - m. 1,00 per le strade di tipo C e D;

Gli edifici di qualunque genere e con qualsiasi destinazione d'uso da costruire su aree prossime a sedi ferroviarie non possono sorgere - rispetto ai binari - a distanza minore di m 30.00 quando trattasi di linee ferroviarie ovvero rispetto a scavi, depositi, piazzali di manovra, o ancora a seconda di quanto contemplato dalle norme sulle distanze dalle FF. SS. in situazioni diverse dalle precedenti, Qualunque costruzione eccetto in zona omogenea A deve distare almeno di metri 6.00 da qualunque area pubblica che non sia strada o piazza.

ART. 84 - SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE - CALCOLO DELLA RELATIVA CUBATURA AMMISSIBILE -

La superficie da computare per il calcolo della cubatura costruibile, secondo i relativi indici di fabbricabilità, è quella del lotto edificabile con esclusione delle sedi stradali e delle aree pubbliche (circ. M. LL.PP. 14.4.1969, n. 1501 - punto 3 - lettera a).

L'area eventualmente vincolata a servitù di arretramento dal filo stradale viene computata come area edificabile, anche se ricadente in fascia di rispetto. Agli effetti del calcolo della cubatura, l'altezza delle costruzioni si misura a partire dal livello del marciapiede circostante al fabbricato, o dal piano del terreno naturale, fino alla linea di gronda della copertura stessa, o fino al piano di pavimento finito delle coperture a terrazzo. Se la strada, la piazza o il terreno, su cui è posto il fabbricato, sono in pendenza, o presentano andamento accidentato l'altezza sarà calcolata come media ponderale delle singole altezze. Sono calcolati nella cubatura i corpi chiusi in aggetto, gli eventuali piani arretrati e tutto ciò che, oltre la linea di gronda, viene utilizzato per destinazioni d'uso collegate alla presenza permanente di persone (abitazioni, relativi accessori, uffici ed accessori).

ART. 85 - STANDARDS MINIMI PER PARTICOLARI SPAZI A DESTINAZIONI D'USO

Ad integrazione di quanto stabilito dalle norme statali e regionali, (0,05 mq/mc per abitazioni; 8 mq/posto letto per gli alberghi) valgono per le nuove costruzioni le seguenti dotazioni minime di spazi di parcheggio privato:

A - ABITAZIONI: 15,00 mq per ogni 100 mq di lotto nelle zone omogenee C;

B - INDUSTRIE-ARTIGIANATO: 10,00 mq per ogni 150 mq di superficie lorda di pavimento;

C - cinema, ristoranti e simili: mq 100,00 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Tali dotazioni sono al netto delle strade di servizio e degli spazi di accesso, anche se privati.

I posti di parcheggio avranno le dimensioni minime seguenti:

a - autovetture da m 5,00 x 2,50 a 5,00 x 2,10, secondo le disposizioni dei posti;

b - cicli, moto e motocicli m 2,00 x 1,00;

c - autocarri m 10,00 x 3,00

ART. 86 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Esse si distinguono in primarie e secondarie : Le primarie sono :

1 - le strade pubbliche del tipo interquartieri, di quartiere e locali, nonché quelle private interne ai singoli insediamenti;

2 - gli spazi di sosta e di parcheggio pubblici, nella misura stabilita dal P.R.G.;

3 - gli spazi verdi pubblici liberi o attrezzati al servizio di un singolo insediamento ed aventi funzione puramente locale;

4 - la rete idrica;

5 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica;

6 - la rete di pubblica illuminazione;

7 - la rete di distribuzione del gas (ove esiste);

8 - la rete telefonica;

9 - la rete fognante o, nel caso di edifici ed insediamento isolati equivalenti sistemi di smaltimento comunque comprensivi di impianto di trattamento.

Le aree servite dalle opere dal n. 4 al 9 compresi, definiscono, unicamente a fasce latitanti della profondità massima di metri 40, una linea di prima soglia che ne è il

complessivo perimetro, all'interno della quale il P.R.G. può consentire l'edificazione con singola concessione.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- 1 - le attrezzature scolastiche e relative pertinenze per gli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie;
- 2 - le attrezzature di interesse comune quali quelle religiose, sociali, culturali, sanitarie ed assistenziali, le istituzioni pubbliche di ogni tipo, le attrezzature amministrative, giudiziarie e le sedi della forza pubblica; le attrezzature annonarie e commerciali; le attrezzature specializzate per lo spettacolo;
- 3 - le aree le attrezzature per il tempo libero relative ai singoli quartieri, frazioni e nuclei urbani.

Le aree riguardanti opere ed attrezzature di livello superiore quali: - Istruzione media superiore ed universitaria;

- Attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- Istituzioni culturali d'interesse regionale e nazionale;
- Gli impianti sportivi principali;
- Le attrezzature per il tempo libero a livello urbano e territoriale;
- Gli impianti igienico-sanitari e cimiteriali;
- Le attrezzature annonarie a livello urbano e territoriale;
- Le aree occupate dai terminali e dagli impianti delle infrastrutture di trasporto-danno luogo alla formazione di zone omogenee del tipo F, e sono disciplinate dalle relative norme.

ART. 87 - OPERE EDILIZIE

Le opere edilizie possono interessare:

- a - il patrimonio edilizio preesistente
- b - le nuove costruzioni;
- c - le aree esterne agli edifici (sistemazioni, recinzioni e simili),

ART. 88- OPERE EDILIZIE RIGUARDANTI FABBRICATI ESISTENTI

Gli interventi sui fabbricati ad eccezione di quelli relativi la manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti le opere interne si attuano secondo le indicazioni di Piano, mediante progetto esecutivo unitario. Le definizioni che seguono hanno validità generale.

Definizione degli interventi

A - Manutenzione ordinaria: si intendono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi si intendono limitati alle seguenti opere:

1 - tinteggiature e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;

2 - ripresa o rifacimento integrale degli intonaci interni;

3 - riparazioni, rifacimenti parziali o sostituzioni di pavimentazioni interne;

4 - riparazioni, rifacimenti parziali, sostituzioni o posa di rivestimenti interni;

5 - riparazioni e trattamento delle controsoffittature non portanti;

6 - riparazioni o sostituzioni di infissi e serramenti interni;

7 - bonifica delle murature e dei vespai, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;

8 - tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni, con la prescrizione del rispetto del materiale e tipo di quelli esistenti, salvo quanto al successivo art. 89,

9 - tinteggiatura delle superfici esterne dei fabbricati nel rispetto dei valori cromatici ambientali;

10 - ripresa, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (restauro di cornici o stucchi, opere in pietra, opere in laterizio, etc.) con lo obbligo della ricomposizione dello stato esistente con materiali e sagome opportune;

11 - tinteggiatura, riparazione o sostituzione di parti metalliche quali ringhiere, inferriate, parapetti, cancelli, etc.;

12 - ricorse del manto di copertura e delle piccole orditure dei tetti;

13 - riparazioni e/o sostituzioni parziali dei manti di copertura con l'obbligo che le sostituzioni vengano fatte con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti; salvo quanto previsto all'art. 89.,

14 - riparazione dei manti d'impermeabilizzazione e sostituzioni parziali delle pavimentazioni della copertura piana, con le prescrizioni di cui al successivo art. 89.

15 - sostituzioni di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane (pluviali, grondaie e simili);

16 - riparazione, sostituzione integrazione dei serbatoi, delle cassette di distribuzione, delle canalizzazioni o tubazioni di adduzione, distribuzione e scarico,

dei pozzetti di ispezione e raccolta, degli apparecchi igienico-sanitari, delle canne di aerazione e dispersione dei fumi, delle centrali termiche e di ogni altra opera relativa agli impianti idrici, elettrici, telefonici, di riscaldamento etc., senza che comportino la creazione di nuovi volumi tecnici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si applicano a tutti gli edifici o parti di essi, ricadenti all'interno del perimetro del territorio comunale,

B - Manutenzione straordinaria: si intendono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici al fine di conseguire l'adeguamento antisismico, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali interventi, comprensivi delle opere di manutenzione ordinaria, si intendono così limitati:

- 1 - modifica o nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;
- 2 - rinnovamento e sostituzione dei controsoffitti non praticabili;
- 3 - consolidamento e/o sostituzione di parti delle strutture portanti verticali esterne e/o interne, mantenendo la loro originaria funzione e posizione nel sistema costruttivo e distributivo dell'edificio, senza alterare le caratteristiche tipologiche dell'edificio stesso;
- 4 - consolidamento e/o sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali con le prescrizioni di cui al successivo art. 89.
- 5 - consolidamento, sostituzione o inserimento di elementi strutturali di collegamento verticale;
- 6 - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
- 7 - sostituzione parziale o totale anche con materiali e tecnologie diversi, delle strutture di copertura con l'obbligo di non superare le quote d'imposta di colmo delle falde, nonché della loro direzione di pendenza;
- 8 - realizzazione totale dell'intonaco esterno;
- 9 - rifacimento totale del manto di copertura dei tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane con l'obbligo relativo all'uso dei materiali eventualmente prescritto;

10 - rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione ed i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane, con le prescrizioni di cui al successivo art. 89.

11 - aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative sia in verticale che in orizzontale con la conservazione dei confini esterni e della somma delle superfici utili, ma con diversa disposizione interna dei locali propriamente residenziali e dei servizi, mediante aperture interne e collegamenti verticali, senza alterazione della tipologia e della struttura degli edifici;

12 - realizzazione di nuove aperture e/o adeguamento e modifica di quelle esistenti per migliorare le condizioni di aerazione ed illuminazione degli ambienti;

13 - ampliamento dei servizi igienico-sanitari ed adeguamento degli impianti, con le prescrizioni di cui ai relativi articoli del Regolamento Edilizio;

14 - destinazione di uno o più locali compresi nell'unità funzionale ai servizi igienici;

15 - realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;

16 - opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino aumento di volume o di superfici utili, quali l'impianto di ascensori, recinzioni, sistemazioni esterne, muri di cinta e di sostegno;

17 - elevamento del piano di calpestio dei locali terranei adibiti ad abitazione, ed ogni altra opera necessaria al risanamento degli alloggi posti al piano terra.

C - Restauro e risanamento conservativo: gli interventi relativi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi del fabbricato, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti alle esigenze d'uso, nonché la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono:

1 - consolidamento delle strutture di fondazione;

2 - consolidamento, ripristino o rinnovamento (limitato alle parti dissestate o fatiscenti) delle strutture verticali portanti sia interne che esterne;

3 - sostituzione, anche con tecnologie e materiali diversi, delle strutture orizzontali fatiscenti, con esclusione delle strutture voltate e ad arco di maggiore rilievo, le quali, e per quanto previsto al successivo art. 89 vanno consolidate e conservate;

- 4 - consolidamento, ripristino e conservazione di tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo quali androni, cortili, porticati, blocchi scale, ballatoi, soffitti, stipiti in pietra, pavimentazioni, etc.
 - 5 - modifica degli spazi interni, aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative senza alterazione dell'impianto strutturale originario, delle caratteristiche tipologiche e delle facciate aventi originario valore architettonico;
 - 6 - modifica delle destinazioni d'uso attuali purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici;
 - 7 - conservazione o ripristino delle facciate degli edifici possibilmente mediante l'impiego degli stessi materiali o, altrimenti, con materiali simili o compatibili con quelli tradizionali;
 - 8 - conservazione o ripristino nella posizione o nella forma di tutte le aperture originarie;
 - 9 - spostamento, modifica delle aperture esistenti e/o inserimento di nuove aperture sia interne che esterne per motivate esigenze di recupero degli ambienti; le aperture esterne potranno però essere innovate o modificate solo sulle facciate prive di rilevanti note architettoniche di rilievo, e con le prescrizioni di cui al successivo art. 89;
 - 10 - installazione di servizi igienico-sanitari e cucine anche in blocchi unificati dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione forzata;
 - 11 - demolizione e ricostruzione di parti di edificio non eccedenti nel, totale il 20% del volume complessivo, con ripristino integrale della volumetria preesistente e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, e con la conservazione della somma delle superfici utili di pavimento, nonché delle principali quote di imposta delle superfici di calpestio;
 - 12 - eliminazione di volumi formanti superfetazioni e degli elementi aggiunti nel tempo alla struttura originaria dell'edificio e con essa incompatibili, nonché di tutte le soprastrutture che non sono mai state autorizzate;
 - 13 - integrazione o realizzazione ex novo dei servizi e degli impianti tecnologici necessari per il risanamento igienico degli edifici e per il recupero della loro funzione abitativa;
 - 14 - eliminazione delle superfetazioni e dei gabinetti in aggetto su spazi pubblici e privati.
- D - Ristrutturazione edilizia: si intendono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere

che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono:

1 - consolidamento, ripristino o sostituzione mediante demolizione e ricostruzione di parti delle strutture portanti verticali sia interne che esterne;

2 - sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali anche con l'impiego di tecnologie e materiali diversi;

3 - adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitativi fino ad un massimo di metri due e settanta (2,70), mediante la traslazione verticale degli orizzontamenti, mantenendo inalterati i

volumi e l'andamento delle coperture salvo quanto previsto nelle norme per le zone omogenee;

4 - adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitativi fino ad un massimo di metri due e settanta (2,70) con possibilità di traslazione verticale degli orizzontamenti e/o variazioni delle quote di imposta e di colmo delle falde dei tetto senza modificarne l'andamento, salvo quanto previsto nelle norme per le zone omogenee;

5 - modifiche o nuove costruzioni di tramezzature interne non portanti;

6 - consolidamento, sostituzione inserimento di elementi verticali di collegamento strutturale;

7 - sostituzione parziale o totale anche con materiali e tecnologie diverse delle strutture di copertura;

8 - rifacimento totale o parziale del manto di copertura dei tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche con l'obbligo relativo all'uso dei materiali di cui al successivo, art. 89.

9 - modifica delle altezze esterne e/o interne delle superfici utili abitabili secondo le nuove sagome plano-altimetriche di progetto;

10 - aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative sia in verticale che in orizzontale e/o accorpamento di vani con destinazione attuale diversa da quella abitativa;

11 - realizzazione di nuove aperture sia interne che esterne e/o adeguamento, modifica, traslazione verticale o orizzontale delle aperture esistenti per migliorare le condizioni di aerazione ed illuminazione degli ambienti secondo le disposizioni di cui al successivo art. 89.

12 - rinnovo, sostituzione, realizzazione di tutte le finiture degli edifici sia interne che esterne, nel rispetto delle norme d'uso dei materiali contenute nel successivo art. 89;

13 - integrazione o realizzazione dei servizi e degli impianti tecnologici necessari per il risanamento igienico degli edifici e per il recupero della loro funzione abitativa;

14 - demolizione totale e ricostruzione con restituzione della sagoma piano volumetrica preesistente.

E - Ristrutturazione urbanistica: si intendono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro in tutto o in parte diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Si inseriscono in questa classe di interventi:

- la ricostruzione in sito con nuove sagome volumetriche assegnate;
- la riutilizzazione parziale delle aree di edifici demoliti o da demolire completamente;
- le variazioni di destinazione d'uso delle aree di sedime degli edifici demoliti;
- le innovazioni e le variazioni alla rete stradale ed alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche.

In particolare, la ricostruzione in sito con nuove sagome volumetriche consiste nella riedificazione, a partire da nuove fondazioni, di unità edilizie crollate, demolite o da demolire, eventualmente assemblate in organismi diversi per collocazione, sagome volumetriche, volumetrie complessive, numero dei piani fuori terra, superfici utili lorde e nette, destinazioni d'uso.

La ristrutturazione urbanistica può comportare trasferimenti di volume da lotto a lotto nello stesso ambito o anche al di fuori dell'ambito locale del piano attuativo.

F - Demolizione: si intende per tale intervento la demolizione totale di un edificio per la successiva utilizzazione dell'area fondiaria relativa sia per operazioni di riordino fondiario, sia per la integrazione delle superfici occorrenti al pubblico uso.

G - Edifici esistenti: su di essi sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione edilizia anche finalizzati al conseguimento dell'adeguamento antisismico.

Si precisa che la ristrutturazione edilizia può comportare aumento di cubatura e che è ammessa, in mancanza di uno strumento attuativo, solo nelle zone omogenee B, D ed E.

Quando la ristrutturazione edilizia comporta un aumento di cubatura, o di superficie utile, essa è consentita nel rispetto dei relativi indici di zona (densità fondiaria ed indice di utilizzazione fondiaria) da applicare al lotto da asservire per l'intera costruzione.

ART. 89 - USO DEI MATERIALI

1 - Le superfici esterne delle murature degli edifici dovranno essere trattate con intonaco fratazzato, ruvido o lavorato con la sola eccezione per le murature realizzate con pietre o mattoni laterizi a "faccia vista". Le eventuali colorazioni, e ciò vale anche per granigliati plastici e simili, dovranno essere scelte tra la gamma delle terre. E' consentito, eccezionalmente a scopo decorativo, l'uso di rivestimenti parziali in piastrelle di ceramica, gres, cotto e simili, o in marmo di qualsiasi tipo e colore.

2 - E' prescritta la conservazione, il restauro e/o il rifacimento di serramenti di particolare pregio. I serramenti delle aperture dei vani porta e finestre incorniciati con pietre da taglio dovranno essere realizzate esclusivamente in legno, ripetendo, ove possibile, i motivi originali.

Le avvolgibili in metallo (serrande) sono consentiti solo nei casi strettamente necessari (negozi, depositi commerciali e simili) E' prescritta la conservazione di tutte le opere in ferro battuto e di pregio artistico (grate, ringhiere, cancelli);

3 - Per tutti gli edifici è prescritta la conservazione del manto di copertura tradizionale in coppi di laterizio, o a coppi e tegole piane, ove esistente. Tale tipo di manto di copertura dovrà essere inoltre utilizzato nei casi di intervento di restauro. Ogni eventuale integrazione o riparazione dei manti di copertura deve essere fatto con lo stesso materiale già esistente. Non è consentito l'uso di manti di copertura di tipo continuo qualora essi siano in vista rispetto a spazi pubblici.

4 - Tutte le strutture a volta ed ad arco interne ad edifici per le quali si prospettano interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo, e che risultino recuperabili, devono essere mantenute e la relativa statica deve essere assicurata mediante l'apposizione di cinture, chiavi o tiranti. In nessun caso è ammesso praticare in esse passaggi per collegamenti verticali di qualunque dimensione e tipo, compresi i vani per montacarichi e passavivande.

Sono consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento antisismico delle strutture.

5 – E' prescritta la conservazione di tutte le aperture esistenti incorniciate con pietre da taglio (quali portali trilici o con architrave ad arco intero o ribassato, portali con lunetta, ovali, finestre con ornate in pietra di qualsiasi forma e fattura, monofore in pietra monolitica) per gli edifici assoggettati ad interventi di cui alle lettere A), B) e C) dell'art. 88.

La modifica o l'inserimento di nuove aperture deve essere fatta esclusivamente su facciate prive di originario valore architettonico curando gli allineamenti in verticale o in orizzontale con quelle esistenti e ripetendone le dimensioni e le forme. E' possibile la modifica di finestre in balconi alla romana, con sporgenza massima della soglia non superiore cm. venti (20) e con ringhiera metallica a giorno, solamente nei casi dettati da necessità di ordine igienico e di recupero abitativo. Le eventuali ornate e cornici di nuova fattura dovranno essere realizzate con materiali compatibili con quelli delle aperture esistenti.

L'adeguamento delle aperture esistenti e la formazione di nuove aperture devono essere fatti conformemente alle disposizioni delle norme tecniche vigenti in zona sismica.

ART 90 - NUOVE OPERE EDILIZIE - DISPOSIZIONI GENERALI

A tutti gli edifici di nuova costruzione ricadenti nelle zone omogenee B, C, D, E ed F si applicano gli indici e le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e precisamente :

a) nella fase - ove richiesto - della redazione dello strumento urbanistico attuativo:

a1 - l'indice di fabbricabilità massima territoriale da riferirsi al totale massimo di volumi fuori terra costruibili nella zona o nell'unità d'intervento e riferiti agli edifici non destinati ad impianti ed attrezzature pubbliche, ma compresi gli edifici privati o parti di essi destinati ad attività aperte al pubblico quali attrezzature commerciali, studi ed uffici privati, cinema, teatri, ristoranti, alberghi e simili;

a2 - l'indice di utilizzazione massima territoriale, da riferirsi agli edifici o parti di essi come definito dall'art.78;

a3 - ove occorra, il massimo rapporto di copertura territoriale conseguibile, riferimento alla totalità degli edifici pubblici e privati costruibili (art. 77 comma3).

b - nella fase dell'attuazione diretta (concessione);

b1 - l'indice di fabbricabilità massima fondiaria da riferirsi al singolo lotto edilizio;

b2 - l'indice di utilizzazione massima fondiaria, da riferirsi al singolo edificio;

b3 - il rapporto di copertura massimo fondiario da riferirsi al singolo edificio;

b4 - le destinazioni d'uso principali (P), complementari (C) e annesse (A) ammesse nei corpi di fabbrica, entro i limiti minimi e massimi espressi in percentuali (9/0) della somma di tutte le superfici lorde di pavimento;

b5 - l'altezza massima fuori terra in metri, il numero massimo di piani fuori terra;

b6 - le minime distanze dei confini privati; - le minime distanze da altri edifici;

b7 - le minime distanze da spazi pubblici in genere ed in particolare dai fili stradali.

ART. 91 - NUOVE OPERE NON EDILIZIE SU AREE INEDIFICATE O DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Gli interventi ammessi su aree inedificate e sulle parti scoperte di lotti edificati sono limitati a:

~ recinzioni;

- muri di sostegno;

- opere di viabilità interna;

- sistemazioni a verde

- opere di allacciamento alle reti urbanizzative;

- opere riguardanti le pratiche colturali.

ART. 92 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il P.R.G. si attua mediante:

a1 - concessione singola nell'ambito delle aree urbanizzate come definite all'art. 86 secondo comma, eccettuati gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nelle zone omogenee A;

a2 - concessione singola nell'ambito delle zone agricole omogenee E;

a3 - concessione singola per le attrezzature pubbliche zonali e per le infrastrutture, attrezzature ed impianti pubblici ricadenti nelle zone omogenee F;

b - strumento urbanistico particolareggiato in tutti gli altri casi.

ART. 93 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI FONDIARI AI LOTTI EDIFICABILI COMPRESI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Entro il limite di compatibilità con gli assegnati indici territoriali, gli indici fondiari delle norme di attuazione e precisamente l'indice di fabbricabilità fondiaria e l'indice di utilizzazione fondiaria, quando si applicano a lotti ricadenti all'interno di piani attuativi vanno moltiplicati per 1,10 a condizione che vengano cedute al Comune

gratuitamente e senza scomputi degli oneri di urbanizzazione le aree destinate al pubblico uso -

ART 94 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Essi sono regolamentati dalla normativa regionale (L.R. del 20.03.82 n. 14 ed eventuali varianti e modifiche anche conseguenti al disposto dell'art. 24 della L. 20.02.85 n. 47). In ogni caso, gli elaborati prescritti in aggiunta a quelli previsti dalle norme regionali sono i seguenti:

A - una o più planimetrie di inquadramento ambientale riportanti:

a1 - le principali caratteristiche morfologiche del sito ed i vincoli esistenti di qualsiasi natura;

a2 - l'analisi storica dell'esistente tessuto edilizio;

a3 - l'analisi delle caratteristiche tipologiche, costruttive, formali degli edifici esistenti nell'ambito del piano ed entro una fascia esterna della profondità metri 150,0;

a4 - l'analisi dei tipi colturali sotto il profilo della caratterizzazione del paesaggio;

B - una valutazione sintetica, contenuta in apposita relazione corredata da eventuali grafici esplicativi, degli accordi e delle diversità tra gli elementi costituenti l'ambiente esistente e gli elementi di progetto.

ART 95 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

A - Generalità: sia nelle aree in cui il P.R.G. subordina l'edificazione alla preventiva autorizzazione dei Piani attuativi, sia nelle restanti aree, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, od il comune nei casi stabiliti dal penultimo comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i." possono redigere il Piano di Lottizzazione convenzionato.

La convenzione deve prevedere:

1) la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, salvo che il P.R.G. vigente non preveda misure più elevate. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

2) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché il pagamento di una somma pari al costo di una quota parte di quelle secondarie determinata con deliberazione del Consiglio Comunale in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria viene effettuata sulla base delle Tabelle parametriche e dell'art. 3 delle norme per l'applicazione delle stesse, entrambe approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 1 19/1 in data 28 luglio 1977, revisionate ed aggiornate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 20815 del 26 marzo 1985.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma determinata con i criteri di cui al secondo comma del punto 2. Ai sensi dell'art. 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 a scomputo parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, nel rilascio di concessioni saranno detratte le spese delle opere eseguite in sede di lottizzazione e/o le somme versate al Comune per la realizzazione delle stesse, nei limiti stabiliti dall'art. 3 delle norme di applicazione delle Tabelle Parametriche approvate con deliberazione 28 luglio 1977, n. 119/1 del Consiglio regionale, revisionate ed aggiornate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 20815 del 26 marzo 1985.

Nella convenzione devono essere precisati:

- a) le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
- b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico etc.);
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
- d) periodo di validità del Piano non superiore a 10 (dieci) anni ed eventuali tempi di attuazione;
- e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- f) relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
- g) stralcio del P.R.G. vigente e delle relative Norme di Attuazione tali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;

j) elaborati geologici-geognostici conformi alle disposizioni di cui alla L.R. 7 gennaio 1983, n. 9 (art. 14);

k) progetto planovolumetrico almeno in scala 1/500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;

l) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici.

ART. 96 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI EDIFICI PUBBLICI

Il Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia, può concedere che, salve in ogni caso le osservanze degli indici caratteristici di zona, indicati nel P.R.G. e quando disposto dal Regolamento d'Igiene, le costruzioni da adibirsi ad uso pubblico, ubicate nelle relative zone individuate nel P.R.G. possano essere eseguite in deroga alle disposizioni riguardanti le altezze massime ed i distacchi minimi fissati, per le stesse zone, con la normativa del P.R.G. stesso, e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n. 1357.

ART. 97 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER NUOVE ATTREZZATURE ALBERGHIERE E CAMPEGGI

L'indice di fabbricabilità fondiaria per la nuova edilizia alberghiera ricadente al di fuori delle zone A e B del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, non potrà, in alcun caso, superare 1,50 mc/mq ed il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile. Inoltre, almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime di 8 mq/posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 3°% di superficie scoperta non attrezzata a verde; in caso occorra una maggiore superficie questa potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purché asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

In ogni caso la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione anche periodica o temporanea o da destinare al campeggio è ammessa solo nelle aree specificamente previste a tale scopo nel P.R.G.

Tali aree, da utilizzare per l'impiego continuativo di roulotte, case mobili, etc., potranno in parte essere destinate come sedi di organizzazioni nomadi di spettacoli viaggianti.

Le aree per campeggi e simili dovranno essere proporzionate ad accogliere non più di 600 utenti ed essere dotati di apposite aree di parcheggi, di servizi igienici adeguati, con impianto per il trattamento dei liquami e di attrezzature atte ad assicurare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi; la relativa concessione su terreni sia privati che demaniali, va fissata in non più di cinque anni, salvo eventuale rinnovo e nell'atto di concessione dovrà essere prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente o la messa a dimora di apposite essenze arboree di alto fusto, in misura non inferiore ad un albero ogni dieci posti, con la corresponsione di un contributo adeguato all'incidenza delle opere di urbanizzazione dirette od indotte da computare in base ai disposti della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

ART.98 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE AGRICOLE

In aggiunta a quanto prescritto nelle norme di attuazione, vale ancora quanto segue. Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni sono stati stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, non maggiori di 0,10 mc/mq- altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone agricole, non vanno superati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05,
- minima distanza dai confini metri 20.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà essere consentito per volumi residenziali superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatosi restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia ovvero a proprietari concedenti nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975 n. 15.

ART. 99 - INTERVENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

A - Nelle fasce di rispetto stradali non possono essere autorizzate nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale; sono da ritenersi ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde pubblico e privato, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi aperti al pubblico uso; spazi espositivi nonché, a titolo precario, impianti per la distribuzione del carburante ad intervalli minimi di metri 2.000 (duemila) da quelli già esistenti.

B - Nelle fasce di rispetto ferroviarie e cimiteriali, sono consentite soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade, parcheggi e verde pubblico;

C - Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua (acque pubbliche) possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

- lungo le sponde dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonché dei canali è vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità dal limite del demanio di:

a - per i fiumi metri 25,00 al di sopra la quota di 500 m. slm; metri 50,00 al di sotto della detta quota;

b - lungo i torrenti a scarsa portata metri 10,00;

c - dal limite degli argini maestri e delle zone golenali metri 50,00;

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo da proprietari conduttori in economia, coltivatori diretti, di imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri) esistenti nelle fasce di rispetto, sono consentiti aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

D - Gli edifici da costruire a valle di strade urbane o extraurbane individuate come panoramiche nelle tavole del P.R.G. od in quelle di piani attuativi, e compresi entro una fascia della profondità di metri 150, non potranno elevarsi al disopra di una inclinata partente dal ciglio della strada ed ad un livello di metri 1,50 dal piano viabile, ortogonale all'asse della strada e facente, con la retta orizzontale compresa nel comune piano verticale, un angolo di 15 (quindici) gradi. Tale disposizione va osservata con continuità lungo tutto il tratto interessato dalla presente prescrizione, e riguarda anche i volumi tecnici con esclusione di canne fumarie di impianti produttivi.

ART. 100 - PIANI INTERRATI

Il rapporto tra superfici di pavimento dei locali interrati e di quelli fuori terra viene elevato ad 1.00 per edifici con solo piano terreno, a 0.60 per edifici con due piani fuori terra, 0.40 in tutti gli altri casi, e comunque entro il perimetro dei volumi fuori terra.

CAPO XI - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART.101 - SANZIONI

La violazione delle norme contenute nel presente regolamento comporta, salvo eventuali speciali sanzioni previste da altre leggi e regolamenti nazionali e regionali di settore, l'irrogazione delle sanzioni di cui alle vigenti leggi 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 del Sindaco

comporta l'obbligo, per il contravventore, di cessare immediatamente l'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali,

nonché di provvedere all'immediato ripristino dell'originario stato di fatto, restando pienamente responsabile dei danni non eliminati.

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

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

Le infrazioni conseguenti alla violazione delle norme igieniche, di cui al capo IX del presente regolamento sono assoggettate alle sanzioni previste dal T.U delle leggi sanitarie approvate con R.D, 27.7.1934 n. 1265.

ART. 102 - AMBITO DI APPLICABILITA' DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'efficacia spaziale delle disposizioni e delle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio si estende a tutto il territorio comunale, per cui è fatto obbligo a chiunque osservarne e farne osservare le disposizioni.

Nell'eventualità che le costruzioni munite di concessioni edilizie non siano realizzate "in toto" nei termini stabiliti per cause di forza maggiore, sarà necessario per gli interessati procedere alla richiesta di "concessione" con la procedura prescritta dal presente regolamento per la parte o per le parti non completate.

Rimangono, salve le "concessioni" rilasciate prima dell'approvazione del P.R.G. e del presente regolamento, purché i relativi lavori risultino effettivamente iniziati.

Le pratiche già presentate e non ancora definite all'entrata in vigore del presente regolamento, dovranno essere uniformate alle nuove norme anche se ciò implichi la necessità di modificare i progetti presentati. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie non ancora iniziate alla data della entrata in vigore del regolamento "de quo", anche se concessa ai sensi di disposizioni precedentemente in vigore, restano assoggettate alla presente normativa.

ART. 103 - ABROGAZIONE DI TUTTE LE NORME COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA

All'atto della sua entrata in vigore - che avviene dopo l'approvazione regionale e la pubblicazione, per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del comune, il

presente regolamento abroga tutte le disposizioni Comunali, in subjecta materia, con esso incompatibili ed ovunque contenute.