



Programma di fabbricazione – Revisione e aggiornamento

REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE

CAPO I° : DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio.

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione da realizzare ex novo nel territorio comunale, o che modificano o completino opere già realizzate, sono soggette alle Norme e prescrizioni contenute nel presente Regolamento, nelle Norme attuative del P.D.F., nella cartografia e tabelle ad esso allegate che disciplinano lo sviluppo urbanistico.

Art. 2. Richiamo a disposizioni generali di legge

Poiché l'Art. 871 del Codice Civile dispone che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai Regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di Legge, Regolamenti e Convenzioni in materia.

Art. 3. Commissione edilizia

Ai sensi del Decreto Legislativo n° 29 del 03.02.1993, art. 60 e 61, che detta Norme in materia di composizione delle Commissioni comunali, la Commissione edilizia si compone di n. 2 membri di diritto, n. 5 membri elettivi

– Membri di diritto:

- a) il Sindaco o un suo delegato
- b) un medico del S.S.N. designato dalla U.S.L..

– Membri elettivi:

- c) un ingegnere scelto in una terna proposta dal relativo Ordine Professionale
- d) un architetto scelto in una terna proposta dal relativo Ordine Professionale
- e) un agronomo scelto in una terna proposta dal relativo Ordine Professionale.

La funzione di Segretario è affidata al Segretario Comunale o a un suo delegato.

Il Presidente della Commissione Edilizia è il Sindaco o il suo delegato.

Per casi di urgenti e la contemporanea indisponibilità del Sindaco, funge da Presidente l'Assessore anziano.

La commissione edilizia dura in carica tre anni.

I Commissari decadono dopo tre assenze consecutive ingiustificate o dopo cinque assenze, anche non consecutive, se, queste avvengono nell'arco di un anno a partire dalla prima assenza e senza giustificato motivo.

Art. 4. Funzionamento della Commissione Edilizia.

L'art. 4 del D.L. n. 290 del 06.08.1993 relativo alle procedure per il rilascio di concessioni edilizie conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, comma 5, impone che il responsabile del procedimento, dopo l'istruttoria della pratica per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia,

acquisisca il parere della Commissione Edilizia e formuli una motivata proposta all'Autorità competente ad emettere il provvedimento.

Il Presidente, di sua iniziativa o su richiesta della Commissione stessa, può chiamare a partecipare alle riunioni, a titolo consultivo ed in via eccezionale, altri funzionari o liberi professionisti specialmente versati nella materia da trattarsi nella Commissione stessa.

La commissione Edilizia si riunisce almeno una volta al mese e ogni qualvolta il Presidente della Commissione lo ritenga opportuno, e comunque ogni qualvolta sia necessario per rispettare il termine legale previsto per l'evasione delle pratiche.

Il Segretario provvede a redigere i verbali con i pareri espressi, a trascriverli in apposito registro e a far apporre, la firma oltre che propria, di tutti i membri intervenuti.

Su ogni progetto esaminato verrà posto il timbro della Commissione con la data della seduta in cui lo si è esaminato e la firma di uno dei membri presenti.

Le riunioni della Commissione sono- valide quando vi partecipa la metà più uno dei componenti la Commissione compreso il Presidente. Le decisioni della Commissione sono prese a maggioranza dei membri presenti e sono motivate. In caso di parità di voti è preponderante quello del Presidente.

Art. 5. Attribuzioni della Commissione Edilizia.

La commissione Edilizia, esprime pareri:

- 1°) sui progetti delle opere soggette a Concessione edilizia o ad autorizzazione di cui ai successivi artt. 6 e 7 ed inoltre:
- 2°) su tutte le questioni di carattere edilizio ed urbanizzativo riguardanti il territorio comunale;
- 3°) sull'interpretazione del presente Regolamento e del Programma di fabbricazione;
- 4°) sull'apertura, soppressione e modificazione di qualsiasi via, piazza, passaggio pubblico;
- 5°) sui progetti di impianti e di servizi di uso pubblico e sul loro coordinamento;
- 6°) sui piani esecutivi proposti sui piani esecutivi proposti e sulle eventuali relative osservazioni, opposizioni e controdeduzioni;
- 7°) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

Il parere della Commissione Edilizia dovrà tener conto del rispetto delle disposizioni regolamentari, del pregio architettonico e del decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo di evitare soprattutto offese all'estetica degli edifici, in specie quando gli elaborati in esame rivelino assoluta deficienza di studio sia nel loro complesso che nelle loro parti.

La Commissione, pur riconoscendo ai progettisti libertà nella scelta dello stile, dovrà assicurare che le opere progettate si inseriscano senza fratture nell'ambiente circostante e rispettino le caratteristiche storico-culturali del paese.

La Commissione Edilizia può chiedere che un progetto sia presentato con tutta la documentazione occorrente per illustrare compiutamente la situazione di fatto esistente e quella in progetto; può pure richiedere che i progettisti vengano ad illustrare e chiarire di presenza i loro elaborati, oppure accogliere, se ritenuto opportuno, eventuali richieste degli stessi di essere sentiti.

I membri della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla discussione dei progetti ed iniziative in genere di cui siano autori o promotori ed in cui siano comunque interessati. L'interessato potrà essere chiamato a fornire chiarimenti ma non potrà essere presente al momento della formulazione del giudizio da parte della Commissione Edilizia.

La Commissione, potrà, col suo voto, proporre quelle modifiche ai progetti che riterrà opportune.

I pareri espressi dalla Commissione Edilizia hanno carattere consultivo e non costituiscono presunzione di concessione o di autorizzazione di cui agli artt. 6 e 7, atti, questi, che rimangono riservati esclusivamente all'Autorità preposta.

La partecipazione alle riunioni della Commissione Edilizia è l'espletamento dei singoli incarichi, delegati ad essi dalla Commissione stessa, possono compensarsi con gettoni di presenza i cui importi vengono stabiliti da apposite deliberazioni del Consiglio Comunale.

Art.6. Opere soggette a concessione edilizia.

In tutto il territorio Comunale sono soggette a concessione Edilizia le opere, comportanti trasformazioni urbanistiche e edilizie del territorio. In particolare:

a) Opere di urbanizzazione

- primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- secondaria;

b) Opere edilizie:

- Costruzione, ampliamento, riduzione, riadattamento, modifica, trasformazione strutturale o estetica, demolizione di fabbricati;
 - Scavi, reinterri, modifiche al suolo pubblico o privato, opere e ricostruzioni sotterranee;

c) Opere tecniche:

- ferrovie, funicolari, funivie a sbalzo permanenti;
- elettrodotti e linee a palo in genere;
- sbarramenti, sistemazioni di corsi d'acqua, canali e condotte in genere;

Art. 7. Attività soggette ad autorizzazione

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

- la lottizzazione di terreni a scopo edilizio, previo nullaosta delle Autorità competenti;
- depositi su aree scoperte;
- le occupazioni di suolo pubblico;
- mutamenti di destinazione d'uso (secondo i disposti dell'art. 11 della L.R. 11.10.95 n.23);
 - opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, relative a fabbricati o a manufatti edilizi in genere;
 - recinzione di terreni e le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del C.C.;
 - le opere costituenti impianti tecnologici esterni al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, salvo l'osservanza delle disposizioni di Legge e regolamenti specifici;
 - modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloritura, decorazioni su prospetti esterni;
 - collocazione, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue, o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburanti e simili;
 - collocamento o modifica di tende o tettoie aggettanti sullo spazio-pubblico o privato;
 - Abbattimento di alberi d'alto fusto in aree prospicienti spazi pubblici o vincolate a verde pubblico o privato; modifica di aree piantumate a verde arboreo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 4, della Legge Regionale n. 23 del 10 ottobre 1985 "le opere soggette

ad autorizzazione possono essere realizzate decorso il termine di sessanta giorni dalla presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Sindaco al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1099.

Art. 8. Lavori su terreni demaniali.

Per le opere da eseguire su terreni demaniali vanno osservate le Norme specifiche di cui alla Legge 6 Agosto 1967, art. 10 comma 2 e 3.

Art. 9. Lavori eseguibili d'urgenza.

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

Art. 10. Modalità d'attuazione della fabbricazione.

L'attività costruttiva o la realizzazione delle opere ammesse in ciascuna zona omogenea potranno avvenire mediante concessione diretta o previa approvazione di appositi piani esecutivi, nei limiti indicati dalle Leggi vigenti e dalle Norme di attuazione" del P.d.F per le singole zone.

Art. 11. Domanda di concessione edilizia, e di autorizzazione.

La domanda di Concessione edilizia o di autorizzazione per eseguire i lavori di cui ai precedenti articoli, redatta in carta legale e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda debbono essere indicati esplicitamente:

- a) le generalità ed il recapito del richiedente;
- b) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti;
- c) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del Direttore dei Lavori, del costruttore e dell'eventuale assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, pena la decadenza d'ufficio della Concessione. Progettista e Direttore dei Lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi e Collegi Professionali;
- d) l'eventuale designazione, dà parte del proprietario, delle persone od Enti ai quali intestare la Concessione ad edificare o l'autorizzazione.

Art. 12. Documentazione a corredo delle domande - Progetto ed Allegati.

- a) Per le opere edilizie - Per i progetti di opere edilizie la documentazione deve constare di:
- dichiarazione autenticata del richiedente attestante il titolo di proprietà o altro titolo ad edificare esercitato dal richiedente sulle aree interessate dal progetto;
 - uno stralcio della cartografia allegata del programma di fabbricazione, esteso fino a comprendere riferimenti certi, per l'individuazione dell'area interessata dal progetto;

ed in triplice copia, salva la facoltà di richiederne il maggior numero necessario per la trasmissione ad altri uffici eventualmente competenti:

- una planimetria generale aggiornata della località, nella -scala della mappa catastale, estesa all'area circostante la proprietà (evidenziata) per una fascia di almeno m. 100, con l'indicazione della viabilità di accesso;
- una planimetria del terreno interessato dalla costruzione in scala 1:200 con le quote planimetriche e le curve, di livello riferite ad un capo saldo definito, con ubicazione quotata degli edifici previsti e l'indicazione delle sistemazioni esterne (parcheggi, giardini, ecc.);
- piante, sezioni e prospetti, in scala non minore di 1:100, dell'edificio in progetto e precisamente: piante quotate di tutti i piani diversi fra di loro, dei piani sotterranei, delle coperture e delle eventuali soprastrutture; sezioni quotate, significative ed in numero. sufficiente ad accertare le altezze interne, i rapporti con l'area sistemate esterne e gli spazi pubblici di riferimento, idonee, infine, a determinare la intera volumetria dell'edificio; i prospetti di tutti i lati visibili, estesi a eventuali edifici contigui;
- una relazione tecnico illustrativa, recante, fra l'altro, i dati catastali, e la notizia di eventuali vincoli gravanti sull'area. La mancata segnalazione dell'esistenza di vincoli sulla proprietà comporta la decadenza dell'autorizzazione eventualmente già concessa, qualora le opere già progettate risultassero in contrasto coi vincoli stessi. La relazione dovrà anche attestare del rispetto della Legge 9.1.1989 n 13 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
- Quando le opere edilizie, di costruzione, modifica o demolizione, ricadono in zona "A" Centro storico, o riguardano edifici di particolare interesse artistico, storico, ambientale e paesaggistico, è facoltà dell'amministrazione richiedere fotografie, particolari costruttivi o altra documentazione.

b) Per le opere minori

Per i progetti di alcune opere minori comprese nell'art.7, la documentazione può essere firmata dal solo proprietario; qualora la entità o qualità delle opere lo richieda, la documentazione deve essere firmata anche dal Progettista e - prima dell'inizio dei lavori - dal Direttore dei lavori.

La documentazione deve constare :

- di una relazione . sull'opera con tutte le indicazioni necessarie alla perfetta comprensione dei lavori effettivi;
- degli eventuali allegati necessari alla localizzazione ed definizione dell'intervento .

c) Per le opere di urbanizzazione

Per i progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti, nonché per i progetti degli impianti fissi destinati al trasporto di persone o cose, la documentazione deve essere firmata dal richiedente, dai proprietari del terreno e dal progettista;

La documentazione deve constare di:

- 1) dichiarazione autenticata del richiedente attestante il titolo di proprietà o altro diritto esercitato dal richiedente sulle aree interessate dal progetto;
- 2) una planimetria generale disegnata sulle carte I.G.M. in scala 1:25000 della parte del territorio comunale interessato e recante lo schema dell'opera in progetto;
- 3) planimetrie, profili, sezioni; piante e prospetti, nelle scale d'uso comune e comunque sufficienti alla completa comprensione dell'opera per le parti edilizie secondo quanto sopradescritto alla lettera a);
- 4) una relazione tecnica illustrativa del progetto e delle modalità e tempi di esecuzione accompagnata da fotografie che illustrano l'inserimento dell'opera nel paesaggio o nell'ambiente circostante;
- 5) parere degli uffici pubblici competenti.

Art. 13. Procedura per il rilascio di concessioni edilizie conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici.

Ai sensi dell'art. 4 del D.L. 06 agosto 1993 n. 280, il rilascio delle concessioni edilizie sulla base delle previsioni di strumenti urbanistici attuativi approvati e vigenti, sono soggette alle seguenti disposizioni:

Al momento della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

Entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'onere di allegare parere della C.E., e formula una motivata proposta all'autorità competente a emettere il provvedimento. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato una integrazione documentale, e decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della documentazione integrativa.

Il provvedimento conclusivo è adottato e comunicato entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma precedente.

Quale atto preparatorio alla domanda di concessione i Comuni sono tenuti a rilasciare, a chi ne abbia titolo, entro trenta giorni dalla richiesta, un certificato in cui sono indicate le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area interessata.

Restano ferme le norme relative alla acquisizione di pareri, nulla osta e certificazioni di competenza di autorità diverse da quella comunale U.S.L., Genio Civile, Vigili del Fuoco, Assessorato Regionale della P.I., Soprintendenza ai BB.AA., Soprintendenza Archeologica)

L'approvazione del progetto è negata sempre e soltanto:

- 1) quando esso non sia conforme alle norme del Programma di Fabbricazione o dei Piani Esecutivi approvati, del presente o di altri Regolamenti e Leggi in vigore;
 - 2) quando esso non ottenga i nullaosta eventualmente necessari;
 - 3) per carenze estetiche, architettoniche e planovolumetriche;
 - 4) quando risulta in contrasto con le prescrizione di un eventuale programma pluriennale d'attuazione;
- 1) quando si fossero manifestati nella zona dei fenomeni che possano far temere il verificarsi di calamità naturali o si fossero create delle nuove circostanze ostative di interesse pubblico o di rilevanza igienico-sanitaria;
 - 2) quando non esistono tutte le opere di urbanizzazione primaria né la previsione da parte del Comune della attuazione delle opere mancanti nel successivo triennio, né l'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di concessione.

Chiunque, in accordo e secondo le norme dettate dalla Legge 241/92 sulla trasparenza degli atti amministrati, può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro le disposizioni della concessione stessa se in contrasto con le disposizioni di Legge, del presente Regolamento Edilizio con annesso programma di Fabbricazione o dei Piani Esecutivi.

Art 14. Caratteristiche della concessione.

L'approvazione dei progetti e l'autorizzazione ad eseguirli costituiscono soltanto una presunzione della conformità delle opere progettate alle leggi e regolamenti in vigore, nonché ai diritti dei terzi, e non esonerano il titolare, l'impresa esecutrice ed il direttore dei lavori dall'obbligo tassativo di attenersi strettamente ad essi sotto la loro esclusiva responsabilità.

La concessione è valida esclusivamente per l'esecuzione di quanto raffigurato e dichiarato nella documentazione inoltrata al Comune e dal Sindaco rilasciata; qualunque aggiunta o variante o diminuzione da apportarsi al progetto va, pertanto, preventivamente approvata su apposita domanda.

La Concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo a richiederla: è però trasferibile ai successori

aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati ed è irrevocabile, fatti, salvi i casi in cui al successivo art. 16.

Art 15. Mancata determinazione sulla domanda di Concessione da parte del Sindaco.

Valgono le disposizioni vigenti in materia, in special modo è applicabile quanto, previsto nel Decreto Legge n. 280 del 06.00.1993 relativo alle procedure per il rilascio di concessioni edilizie conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici: "decorso inutilmente il termine per l'emanazione e la comunicazione del provvedimento conclusivo" di cui all'art. 12, "l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al Sindaco di adempiere entro trenta giorni. Alla richiesta deve essere allegato, a condizione di procedibilità, una relazione a firma del progettista, che asseveri l'esattezza dei dati progettuali e la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Trascorso il termine intimato senza che sia intervenuto alcun provvedimento, la domanda di concessione si intende accolta.

Art 16. Durata, decadenza, rinnovo e revoca della Concessione Edilizia.

Le opere oggetto della Concessione Edilizia debbono avere inizio entro e non oltre un anno dalla data del rilascio della Concessione stessa, pena il decadimento della Concessione stessa e dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio. Sull'atto del termine inizio dei lavori, il titolare potrà richiedere il rinnovo della concessione, che il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

Il termine di ultimazione lavori può essere prorogato, ai sensi dell'art.4 della L.22-1-1977 n.10, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando -si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti. il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Senza pregiudizio per le sanzioni del presente Regolamento, il Sindaco può revocare la Concessione già

concessa quando essa risulti ottenuta in base a documenti alterati o non rispondenti al vero: in tale caso il Sindaco ne da comunicazione agli Ordini e Collegi professionali competenti.

La concessione edilizia scade inoltre:

- 1) quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto effettivamente la Direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- 1) quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali e speciali di legge o di regolamento o ad eventuali condizioni particolari asserite nella concessione o esegua varianti al progetto senza averne ottenuto la preventiva autorizzazione.

Art. 17. Deroghe.

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere concessioni in deroga a norme del presente Regolamento, porche in osservanza dell'art..16 della legge n.765 del 6 agosto 1967, con la procedura di cui l'art. 3 della Legge 1357 del 21.12.1955.

Art. 18. Responsabilità

Il titolare della concessione, il Progettista, il Direttore dei Lavori, il Titolare dell'Impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di Legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione o autorizzazione.

Art. 19. Lavori eseguibili senza Concessione Edilizia o autorizzazione.

Non è richiesta Concessione Edilizia né autorizzazione per i seguenti lavori, sempre che gli stessi non comportino modificazioni di sagome e destinazione dei locali e salva sempre l'osservanza delle disposizioni sancite da Norme legislative o regolamentari:

- a) opere di assoluta urgenza e indifferibilità ordinate dal Sindaco
- b) opere di ordinaria manutenzione che non comportino modificazione e non interessino edifici compresi negli agglomerati
- c) classificati ai sensi della L.10 giugno 1939 n. 1089;
- d) le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende al servizio di edifici esistenti purché non prospettanti su spazi pubblici, manufatti occorrenti per l'istallazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- e) le opere interne così come definite dall'art. 15, comma 2, della L.R. 11.10.1985 n. 23.

CAPO II° : ESECUZIONE E CONTROLLO DEI LAVORI

Art. 20. Inizio dei lavori - consegna punti fissi.

Ottenuta la concessione edilizia ad edificare, il titolare e il costruttore devono adempiere alla Normativa vigente, sia per quanto riguarda le opere in conglomerato cementizio armato (Legge

05.11.1971 n. 1096 e successive modifiche e integrazioni), sia per quanto riguarda 19 Legge 30 Aprile 1973 n. 373 sugli impianti termici, sia ai disposti della L.R. 26.05.1989 n. 17 e della Legge n. 46 del 05.03.1990 relative agli impianti elettrici.

Nel caso di nuova costruzione da realizzarsi a filo di strada esistente o prevista o che comunque prospetti su aree pubbliche, il proprietario deve chiedere al Sindaco in tempo utile la determinazione dei punti fissi di linea e di livello cui dovrà esattamente attenersi.

Il richiedente, in seguito ad invito dell'amministrazione Comunale, dovrà presentarsi alla consegna dei punti fissi e alla redazione e firma del relativo verbale, previo pagamento dei diritti.

Per la consegna dei punti fissi, da fare entro e non oltre 15 giorni dalla richiesta, il richiedente dovrà fornire gli operai, gli attrezzi i materiali occorrenti e presentarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali. Alla consegna dovrà presenziare anche il Direttore dei Lavori. Gli allineamenti e i capisaldi indicati e fissati dal Tecnico Comunale saranno riportati in apposito verbale, che dovrà essere redatto in doppio esemplare, firmato - ciascuno - dalle due parti. In tale verbale dovrà risultare anche la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Art. 21. Vigilanza sulle costruzioni.

Per consentire alle Autorità competenti di esercitare il controllo sull'esecuzione delle opere autorizzate, il concessionario e l'esecutore dei lavori sono tenuti:

- a) a tenere sempre a disposizione nel cantiere di lavoro per tutta la durata dei lavori la concessione e i disegni di progetto o copia conforme, nonché il progetto delle strutture datato e firmato anche dal Direttore dei Lavori e con visti degli Uffici competenti;
- b) ad esibire in visione i documenti di cui al punto a) ai funzionari addetti alla vigilanza sulle costruzioni;
- c) a dare libero accesso agli addetti alla vigilanza e a permettere le operazioni di controllo.

Art. 22. Controlli e repressione abusi

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n.1150, il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

a) qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non si sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi, di prendere provvedimenti definitivi entro quarantacinque giorni. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

b) Per le opere eseguite in totale o parziale difformità o in assenza della concessione, si applicano le sanzioni previste dall'art. 15-16-17-18 della legge 28-1- 1977 n. 10, nonché quanto dettato dalle norme delle Leggi Regionali n. 23 del 11.10.1995 e n. 45 del 22.12.1989.

Art. 23. Recinzioni dei cantieri – Misure di salvaguardia- Uso Provvisorio del suolo pubblico.

Quando le opere autorizzate debbono eseguirsi sul confine di vie o spazi pubblici o aperti al pubblico, di norma si recinerà il luogo destinato all'opera e si prenderanno tutti i provvedimenti necessari

ad assicurare l'incolumità pubblica, l'igiene e il decoro delle vie adiacenti.

Qualora la recinzione o i provvedimenti suddetti siano mancati del tutto o ritenuti insufficienti dall'Amministrazione Comunale, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico, può farli integrare a cura e spese dell'intestatario della concessione.

Se il recinto venisse a rinchiudere fabbricati che interessano servizi pubblici, si dovranno adottare disposizioni per il libero accesso di tutti gli aventi diritto.

Le porte che si praticano sugli assiti devono aprirsi verso l'interno del cantiere e devono essere chiuse durante la sospensione dei lavori.

Nella delimitazione e nell'impianto del cantiere e' vietata l'occupazione del suolo pubblico, senza prima averne ottenuto regolare autorizzazione.

Nella richiesta e nell'autorizzazione all'utilizzo provvisorio di suolo per esigenze di cantiere devono sempre essere indicati esplicitamente sia le superfici da occupare sia i tempi dell'occupazione. Qualora sia necessario prolungare i termini dell'occupazione, il titolare o il costruttore deve presentare in tempo apposita richiesta.

Art. 24. Interruzione e ripresa dei lavori.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le quarantotto ore successive al Sindaco, precisando i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene, il decoro.

Il Sindaco sentito il Tecnico Comunale, può fare integrare i provvedimenti proposti o fare attuare tutti i provvedimenti ritenuti indispensabili, a cura e spese dell'intestatario della concessione.

La ripresa dei lavori deve essere segnalata immediatamente al Sindaco.

Art. 25. Norme da tenere durante l'esecuzione dei lavori.

a) Demolizioni

Nelle opere di demolizione devono essere usate tutte le cautele atte ad evitare danni alla persone e alle cose. E' vietato calare materiale di demolizione lungo la pubblica via. Quando ciò si rendesse necessario, vanno adottati tutti i provvedimenti precauzionali, ad evitare danni alla pubblica incolumità o inconvenienti igienici. In ogni caso si debbono adottare le speciali cautele che il Sindaco riterrà opportuno imporre.

Appena ultimata la demolizione, è obbligatorio il trasporto di materiale di scarica. Il Sindaco su segnalazione dell'Ufficiale Sanitario o del Vigile Urbano e sentito il Tecnico Comunale può far provvedere all'immediato trasporto dei materiali di demolizione a cura e spesa del titolare della Concessione.

b) Trasporto dei materiali di rifiuto.

Le materie di rifiuto provenienti da demolizioni, scavi ecc. potranno, salvo disposizioni del Regolamento di Igiene, essere trasportate in località designata dall'Amministrazione Comunale, alla condizione che tali discariche siano spianate Secondo le livellette e i piani che verranno stabiliti.

c) Scavi stradali

Chiunque sia autorizzato ad eseguire un lavoro che esige la manomissione del suolo pubblico, non può totalmente interrompere la libera circolazione degli uomini e mezzi, salvo casi speciali da riconoscersi da parte del Comune.

In particolare, quando si tratta di trincee longitudinali, esse dovranno essere aperte per tratti successivi alla lunghezza inferiore ai 10 m. e secondo le specifiche prescrizioni del Comune.

All'inizio delle strade laterali o quando la trincea e' trasversale alla strada essa deve essere aperta

per meno della metà della larghezza della carreggiata.

In ogni caso non si potrà procedere ad un nuovo scavo se prima non sia stato eseguito il costipamento di quello precedente e la circolazione non sia stata ristabilita.

d) Rinvenimenti e scoperte.

Oltre alle prescrizioni della legge 10 giugno 1939 n. 1089 circa l'obbligo di denunciare alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, il Committente, il Direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

Il Sindaco potrà disporre quei provvedimenti che riterrà utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

e) Norme per la prevenzione infortuni.

Chiunque esegua le opere edilizie deve osservare tutte le cautele atte ad evitare pericoli o danni alle persone o cose e attenuare gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione delle opere. In particolare debbono essere osservate tutte le Norme vigenti in merito alla prevenzione degli infortuni sul cantiere nei riguardi degli addetti ai lavori e dei visitatori eventualmente ammessi.

Art. 26. Ultimazione dei lavori-Dichiarazione di abitabilità o agibilità.

Dopo l'ultimazione dei -lavori e, comunque, prima di qualsiasi utilizzazione delle opere realizzate, il proprietario dovrà richiedere ed ottenere il certificato di abitabilità o di agibilità.

A tal fine dovrà provvedere ad inoltrare al Sindaco apposita domanda corredata di:

- dichiarazione di fine lavori a firma del direttore dei lavori;
- certificato di idoneità statica rilasciato da un tecnico abilitato nei limiti della propria competenza professionale; dichiarazione di conformità rilasciata dalle Imprese installatrici ai sensi dell'art. 9 della Legge 05.03.1990 n.46 "Norme per la sicurezza degli impianti".
- certificato dell'Ufficiale Sanitario o dell'apposito Ufficio della U.S.L. circa il rispetto delle norme igienico sanitarie
- dimostrazione dell'avvenuto deposito presso l'UTE della pratica di accatastamento dell'immobile;

Il rilascio dei certificati richiesti é subordinato:

- a) alla constatazione da parte dei competenti Uffici comunali della rispondenza della costruzione ai progetti autorizzati, e nonché dell'osservanza di tutte le Norme di materia edilizia e delle eventuali prescrizioni contenute all'atto del rilascio della Concessione;
- α) all'avvenuto pagamento di tutte le somme dovute al Comune, in relazione alla pratica di costruzione, salva la definizione in seguito ad eventuali contestazioni pendenti.

Ai fini del rilascio del certificato di agibilità o abitabilità gli Uffici comunali dovranno effettuare accertamenti sulla conformità urbanistico-edilizia. Nel caso di opere difformi dal progetto e dalle prescrizioni specifiche, il Sindaco, oltre ad applicare le sanzioni previste dalla legge 28.02.1985 n. 47, potrà rifiutare il permesso a costruire.

Nel caso sia stato realizzato l'impianto di riscaldamento, il relativo collaudo sulla conformità ai disposti della L. 30.04.1976 n. 373, "Contenimento dei consumi energetici", dovrà essere effettuato durante il primo inverno successivo alla ultimazione dei lavori, e comunque non oltre 10 mesi dal rilascio del permesso di agibilità o abitabilità.

CAPO III° : PARAMETRI URBANISTICI

Art. 27. Indici e parametri.

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal P.d.F., anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e parametri definiti al presente capo, riferiti ai tipi edilizi prescritti nel P.d.F. stesso.

Art. 28. Definizione degli indici e parametri.

- 1) **Indice di fabbricabilità territoriale:** e' il rapporto (mc/mq) fra il volume come definito al seguente n.8 realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie della zona stessa;
- 2) **Aree per attrezzature:** Si intendono le superfici minime per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici. Tali aree debbono essere riservate in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari ad esso previsti.
- 3) **Destinazioni d'uso:** Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni;
- 4) **Indice di fabbricabilità fondiaria:** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile di cui al n. 8 e l'area a disposizione per edificazione, escluse le sedi viarie di uso pubblico;
- 5) **Superficie minima del lotto:** Dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice fabbricabilità fondiaria.
- 6) **Indice di copertura:** E' il rapporto fra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere determinato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline.
- 7) **Altezza:** L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza è la distanza misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale e di sistemazione esterna dall'edificio) alla linea di copertura definita da una delle seguenti possibilità:

- dalla linea di gronda per le coperture a tetto con pendenza del solaio di copertura non superiore al 35% ;
- dalla linea ottenuta in corrispondenza dei due terzi del sottotetto o mansarda, il solaio di copertura a pendenza superiore al 35%;
- al piano dell'ultimo intradosso, se si tratta di copertura terrazza.

Quando la linea di terra e la linea di copertura non sono parallele, si considera la media delle altezze per ogni 12 metri di parete, fermo restando che altezza del lato maggiore con superare di 2 metri l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è data:

- come misura dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete in ritiro incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine;
- come misura superiore, come già definito precedentemente.

b) Agli effetti del computo dei volumi per la sola applicazione degli indici di fabbricabilità l'altezza è data dalla distanza media fra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale del prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana e il tetto abbia pendenza non superiore al 3%, nel caso di tetto con pendenza superiore al 35%, l'altezza sarà valutata aggiungendo al caso precedente i 2/3 della proiezione dell'altezza del sottotetto o mansarde.

8) Volume: si intende il volume di manufatto edilizio che emerge dal terreno secondo il progetto approvato con esclusione di volumi Porticati se destinato ad uso collettivo e dei volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate. Ai soli fini dell'indice di fabbricabilità fondiaria, il volume calcolato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna sul prospetto a monte. se la copertura è-piana o il tetto abbia pendenza inferiore al 35%. Nel caso di tetto con pendenza superiore al 35% o viene computato, in aggiunta al volume precedente, anche il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. I vani seminterrati non partecipano al computo, dei volumi, solo se destinati a cantine, depositi locali, caldaie e autorimesse.

9) Numero dei piani: si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale seminterrato qualora abitabile o qualora non rientrasse nella categoria dei volumi esclusi dal computo agli effetti della fabbricabilità di cui al punto precedente.

10) Distacco tra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei corpi di fabbrica misurata nei punti di massima sporgenza, in conformità alle indicazioni del Codice Civile. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

11) Distacco fra i confini: è la distanza fra la proiezione del corpo di fabbrica misurata nei punti di massima sporgenza e la linea del confine. Può essere in funzione all'altezza degli edifici ed è fissato un minimo assoluto.

12) Distanza dal ciglio stradale: si intende la congiungente minima fra la proiezione a terra delle pareti più sporgenti del corpo di fabbrica e il ciglio stradale.

13) Accessori: dove consentiti, saranno ad un solo piano e adibiti a servizio dell'edificio principale.

14) Lunghezza massima dei prospetti: è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

15) Spazi interni agli edifici: si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile: spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt. 25,00.
- b) Patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con

normali minime libere non inferiori a mt. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiori a mt. 4,00.

c) Cortile: spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina: spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 con normale minima libera davanti ad ogni finestra non superiore a mt. 3,00.

¹⁶⁾ Indice di piantumazione: indica il numero di piante ad alto fusto (n/ha) prescritto eventualmente nelle singole zone, con la specificazione delle essenze.

CAPO IV° : DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 29. Campionature.

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

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

Art. 30. Aspetto e manutenzione degli edifici.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 31. Aggetti e sporgenze.

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

☞ aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano di marciapiede;

☞ porte, gelosie e persiche che si aprano all'esterno ad un'altezza inferiore a m.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2,50 se ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m.5,00.

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

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di 1/5 della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi, o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12.00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

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

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

Art. 32. Vetrine, insegne e scritte pubbliche.

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

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

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

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

E' facoltà del Comune prescrivere che in occasione della costruzione o di restauro degli edifici di notevole importanza civica ed artistica o storica o ambientale, sia apposta una scritta recante la data di costruzione e/o il restauro degli edifici stessi.

Le lapidi ed iscrizioni visibili da aree pubbliche o da uso pubblico, poste a ricordo e commemorazione di personaggi o eventi storici sono inamovibili salvo esplicito consenso del Consiglio Comunale.

In caso di riparazione o modifica di marciapiede o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione della mostra, vetri o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche rese tutte loro spese e responsabilità.

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

Art. 33. Numeri civici.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe e tabelle indicanti in

nome delle vie o delle piazze.

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

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

Art. 34. Antenne TV.

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

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui al comma precedente nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa delle autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Art. 35. Tende, Lapidì, Stemmi.

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

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

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

Nel caso di demolizione o trasformazione il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, sono convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno della cultura pubblica.

Art. 36. Marciapiedi.

Nelle zone residenziali di ampliamento tutti gli edifici, compresi quelli con portici, e tutte le recinzioni a carattere definitivo devono essere muniti di marciapiede nelle parti confrontanti il suolo pubblico.

I marciapiedi, sia a raso che rialzati, devono essere eseguiti dai proprietari frontisti, con tempi e modalità (materiali, larghezze, livellette ed allineamenti, etc.) da indicarsi dal Comune con eventuale contributo dei frontisti.

I marciapiedi ad uso pubblico, anche se costruiti interamente a cura e spese dei proprietari frontisti, possono per ragioni di viabilità ed in relazione alle sistemazioni stradali essere modificati o rifatti dal Comune a suo esclusivo giudizio e senza indennizzo.

Ai proprietari frontisti spetta l'obbligo di curare la nettezza dei marciapiedi e il loro sgombero dalla neve nonché l'obbligo di manutenzione dei chiusini, griglie, lucernai etc., di loro pertinenza eventualmente inseriti nei marciapiedi stessi.

Qualora per esigenze di lavori particolari (allacci di impianti e reti etc.) si dovesse rendere

necessario tagliare o demolire i marciapiedi, i lavori devono essere eseguiti con la massima celerità sino alla rimessa in ripristino del marciapiede. il Sindaco, in caso di ritardi o inadempienze, interviene d'ufficio addebitando le spese all'esecutore dei lavori di taglio o demolizione.

Art. 37 Recinzioni.

Tutte le aree comprese negli insediamenti possono essere recintate: di norma verso i passaggi pedonali con cancellate a giorno; salvo particolari e giustificate ragioni compositive, il basamento non dovrà essere di altezza superiore a m.1,00 e la parte a giorno non superiore a mt.1,50.

Sono vietate le recinzioni costruite in tutto o in parte da filo spinato e tutti gli altri tipi che per forma e disposizione possono rappresentare un pericolo per l'incolumità dei passanti. Le barriere di sicurezza di qualunque tipo avranno una altezza minima di mt. 2,00 dalla quota più alta del piano di calpestio e saranno costituite in modo tale da non favorire la possibilità di essere scavalcate o attraversate dai bambini.

CAPO V°: NORME IGIENICHE E DI SICUREZZA. USO DI SUOLO PUBBLICO.

Art. 38. Spazi interni degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/18 come "ampio cortile" "patio" e "cortile" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volumi prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nullaosta della autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non con i requisiti previsti per le recinzioni.

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

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

Art. 39. Uso dei distacchi tra i fabbricati.

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

Art. 40. Convogliamento acque luride.

Tutti gli edifici devono avere gli scarichi delle latrine e delle acque bianche allacciati alla pubblica fogna. Tutte le opere di canalizzazione necessarie a tale scopo devono essere approvate dall'Amministrazione e sono a totale carico di chi richiede la Concessione.

In ogni progetto deve essere indicato chiaramente lo schema delle fognature.

Sono ammessi impianti di depurazione dei tipi consentiti dall'autorità sanitaria soltanto quando sia passibile in linea tecnica l'allaccio alla pubblica fogna.

La capacità della fossa non potrà essere inferiore a 0,4 mc. per persona.

E' vietata la costruzione di pozzi neri e di fosse e depuratore del tipo pendente.

Gli scarichi industriali che si immettono in acque pubbliche debbono essere dotati di adeguati impianti di depurazione previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

La posizione rispetto all'edificio e le particolarità costruttive e le eventuali modalità di smaltimento delle acque saranno fissate volta a volta dall'Ufficiale Sanitario dell'Amministrazione per le parti di relativa spettanza.

I proprietari di una casa fronteggiante una via o un vicolo in cui venga a costruirsi una fognatura pubblica, dovranno a loro spese - mentre è in costruzione la condotta di fogna- predisporre canaletti di immissione dall'interno delle rispettive abitazioni. I canaletti saranno costruiti con tubi di cemento incastrati internamente o di gres del diametro minimo del 0 15.

Art. 41. Scale.

Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza non inferiore a cinque cm per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che le norma specifiche richiedano dimensioni maggiori.

Art. 42. Forni, Focolai, Camini, Condotte di calore, Canne fumarie.

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 26 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti ad uso artigianale o industriale, oppure di riscaldamenti centralizzati di qualsiasi tipo per potenzialità superiori a 100.000 Kcal/h. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, ne possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché ai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Art. 43. Piani interrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente, al di sotto delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente scambio d'aria.

Art. 44. Piani seminterrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota pia alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di mt 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 43.

Art. 45. Piani terreni.

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di 30 cm dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione rialzata ed avere il pavimento isolato con Materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario, la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt. 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimessa, laboratori negozi, luoghi di riunione ad uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt.3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utili netta di m.2,10.

Art.46. Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza utile media è di mt.2,70, con un minimo di mt. 2,20, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camera d'aria o con materiale coibente tali da assicurare una temperatura uguale ai piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperatura da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Art.46. Norme comuni a tutti i piani abitabili (D.M.05/07/75 G.U.18/7/750190).

- a) l'altezza minima interna utile dei locali ad abitazione è fissata in mt.2,70, riducibili a mt.2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.
- b) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq. 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq.9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di una finestra, apribile.
- c) L'alloggio monostanza per una persona, deve avere una superficie minima, Comprensiva dei servizi non inferiore a mq.28, e non inferiore a mq.39, se per due.
- d) Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano. La temperatura di progetto dell'area deve essere compresa tra i 18°C e 20° C : deve essere in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti devono Presentare tracce di condensazione permanente.
- e) Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione natura diretta adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non potrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre e, quindi, dei relativi infissi.
- f) Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucina, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.
- g) La stanza da bagno deve essere fornita di aperture all'esterno per il ricambio dell'aria e dotate di

impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibito l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici, vaso, bidet vasca da bagno o doccia, lavabo.

h) I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori di traffico, rumori di impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni. A tale scopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento ai lavori ed agli standard consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

Art. 49. Fabbricati in zona rurale.

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

In ogni capo i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri degli animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo per evitare inquinamenti., Le distanze minime delle finestre dei locali adibiti a stalle e simili è di mt. 10.00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai vigili del fuoco.

Art. 49. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.

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

Art. 50. Manutenzione delle aree.

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

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

Art. 51. Depositi su aree scoperte.

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 19. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

Art. 52. Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.

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

Art. 53. Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il parere del Tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

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

Art. 54. Occupazione temporanea o permanente di spazio pubblico sottosuolo pubblico.

Per quanto riguarda l'occupazione anche temporanea dei suoli si rinvia al regolamento sulla concessione di spazi ed aree pubbliche. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedine coperta sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art.31.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui sono indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata all'eventuale pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e su quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc, oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà però rispettare le norme specifiche sulle concessioni.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti ed evitare intralci e pericoli al pubblico transito.

Art. 55. Uso di scarichi e di acque pubbliche.

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Tecnico Comunale, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione.

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

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

normale di questi ultimi.

Art. 56. Definizione.

I piani esecutivi godono delle speciali norme urbanistiche prescritte tenendo conto della coordinazione dell'attività edificatoria che assicurano e della definizione dell'assunzione degli oneri relativi alla urbanizzazione del territorio.

I piani esecutivi possono essere di iniziativa comunale o privata.

Nel primo caso possono essere piani particolareggiati da elaborare per contenuto, forma e procedura secondo le disposizioni di legge oppure piano di lottizzazione compilati d'ufficio ai sensi dell'art. Legge 6 agosto 1967, N. 765.

Nel secondo caso in sono piani di lottizzazione, presentati normalmente dai privati nell'ambito dell'esecuzione dei P.P. approvati.

Ma anche quando non sia ancora stato approvato il piano particolareggiato, i proprietari interessati potranno richiedere l'approvazione di un piano di lottizzazione al Comune, che la concede previo nulla osta dei competenti uffici pubblici.

Parimenti il Sindaco potrà invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione e, se essi non aderissero, provvedere alla compilazione d'ufficio.

Per il livello di elaborazione tecnica e per gli aspetti urbanistici il piano di lottizzazione costituisce uno strumento urbanistico alternativo - oltre che attuativo - dei piani particolareggiati definiti dalla legge, e ne viene ad assumere i contenuti

Art. 57. Domanda di autorizzazione

I proprietari delle aree comprese nel perimetro da lottizzare a scopo edilizio devono dichiarare nelle forme di legge il loro consenso alla lottizzazione, l'impegno ad assumere solidamente gli oneri e la nomina di un delegato che li rappresenterà a tutti gli effetti nell'espletamento della pratica con il Comune e le superiori Autorità.

Il delegato entro l'eventuale termine fissato una domanda, diretta al Sindaco e redatta in competente ballo, munita della prescritta documentazione firmata dal richiedente e dal progettista.

Il delegato eleggerà domicilio nel Comune, qualora richiesto.

Il progettista sarà un ingegnere o un architetto abilitato ad esercitare la professione nella Repubblica ed iscritto al rispettivo albo professionale.

Art. 58. Documentazione occorrente per le lottizzazioni e per i progetti di carattere urbanistico.

Per i progetti di carattere urbanistico, la documentazione deve essere firmata dal delegato dei proprietari e dal progettista; qualora essa tenda a conseguire l'autorizzazione alle esecuzioni di opere dove pure essere firmata prima dell'inizio dei lavori dal Direttore dei Lavori.

La documentazione deve constare di :

- a) una proposta di convenzione;
- b) dichiarazione autenticata del richiedente attestante il titolo di proprietà o altro diritto esercitato dal richiedente sulle aree interessate dal progetto;
- c) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località e della proprietà;
- d) uno stralcio della planimetria del Programma di Fabbricazione o almeno il

supporto fino a comprendere almeno tre punti di sicuro riferimento, con l'indicazione dell'opera interessata al progetto;
e in triplice copia;

e) planimetria dello stato di fatto, nel rapporto almeno di 1:1000 indicate:

- delimitazione delle aree interessate dal progetto;
- planimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;
- pareti finestrate, numero dei piani e utilizzazione dei fabbricati;
- alberature, cespugliature e colture agricole;
- manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc.;

f) Mappa della zona, nel rapporto almeno di 1:1000, indicante:

- le proprietà confinanti e le servitù prediali;
- vincoli e limitazioni di legge;
- la zonizzazione del piano urbanistico vigente;
- infrastrutture e servizi esistenti o programmati;

g) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento, nel rapporto di almeno 1:1000, indicante:

- g1: le reti viarie veicolare e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni dei lotti e simili;
- g2: la delimitazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi, con l'indicazione degli impianti e delle attrezzature ad essi relative;
- g3: la posizione degli edifici pubblici e privati con le loro relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;

h) almeno tre profili generali di cui due perpendicolari fra di loro nel rapporto almeno di 1:500;

i) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno di 1:500;

λ) Planimetria generale, nel rapporto 1:1000, degli impianti tecnologici (reti elettriche, idrica e fognaria) previsti a servizio della lottizzazione.

μ) Una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:

m1 – l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle vigenti leggi e dalle presenti norme del Programma di Fabbricazione;

m2 - le considerazioni geotecniche relative alla stabilità e salubrità delle opere, anche in rapporto alla loro durevolezza;

m3- le indicazioni per la Progettazione coordinata sulla forma dei tetti, sui materiali di rivestimento, copertura e protezione alla base delle facciate, sulle sporgenze e arretramenti, sui marciapiedi, recinzioni, arredi esterni, ecc;

m4 - i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

m5 - le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e delle altezze massime, delle dimensioni. degli accessorie consentiti); dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati di recinzioni, illuminazioni, parcheggi e giardini, sistemazione esterna e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare; delle destinazioni dei fabbricati e delle aliquote di edilizia di interesse generale; le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiranno, i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

- m6 - il programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- v) previsione di massima delle spese occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le opere di allacciamento della zona ai servizi pubblici, e in generale per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del piano;
 - o) il parere degli Uffici pubblici competenti, qualora richiesto.

Art. 59. Contenuto dei piani esecutivi

a) si definisce Piano esecutivo il progetto per una iniziativa urbanistica - edilizia per la trasformazione di un' intera zona o di una parte di essa predeterminata dal P.F. in posizione ovvero in dimensione ovvero in soglia percentuale, che si avvale delle particolari norme tecniche previste allo scopo, per quanto riguarda densità, altezze e distanze dai fabbricati e risolve compiutamente i problemi di traffico e di attrezzature interne, nonché una parte proporzionata dei problemi generali, secondo le indicazioni del P.F.

b) ove è obbligatorio il P.L., alcuni parametri edilizi non sono predeterminati. Saranno di volta in volta fissati secondo le previsioni planovolumetriche dei P.L. all'atto dell'approvazione. Comunque si dovrà dimostrare di raggiungere buone condizioni di soleggiamento, panoramicità e indipendenza.

α) Il P.L. preciserà lo schema di viabilità previsto dal programma di fabbricazione.

Le strade secondarie di insediamento sono prescrittive solo nel caso di edificazione singole, mentre sono indicative come schema, tracciato a sezione nel caso di P.L. Comunque si dovrà dimostrare che le eventuali varianti proposte costituiscono un miglioramento rispetto agli obiettivi di collegamento, disimpegno, possibilità di parcheggio e panoramicità dello schema del Programma di Fabbricazione.

β) il piano esecutivo preciserà la localizzazione, la suddivisione e il dimensionamento dei servizi e delle attrezzature previste.

Sarà precisata la localizzazione, destinazione e organizzazione degli spazi comuni per la formazione di giardini e parcheggi, prescritti proporzionalmente alla quantità di fabbricazione.

χ) Dal punto di vista tecnico i Piani esecutivi si distinguono in

- piani di zona con definizione del perimetro, dei tipi edilizi ammessi e della dotazione di spazi pubblici, ecc;
- piano di lottizzazione con definizione del numero, posizione e tipo edilizio dei fabbricati ammessi, e individuazione delle opere di urbanizzazione competenti;
- piano di utilizzazione con definizione esatta dei particolari interventi su ogni edificio, ambiente e attrezzature.

Quando tali piani esecutivi sono di iniziativa privata sono sempre equiparati al piano di lottizzazione e comportano la stipulazione di una convenzione ai sensi delle leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967 n. 765 e successive.

Art. 60. Proposta di convenzione.

La convenzione allegata ai piani esecutivi di iniziativa privata tra l'altro:

1) la concessione gratuita entro i limiti prestabiliti dalle aree per le opere di urbanizzazione primaria nonché la concessione gratuita delle aree per la urbanizzazione secondaria indicata nel P.L.

2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e della quote parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione nonché di quelle opere che siano necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi; gli oneri sono determinati e aggiornati in funzione alla quantità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni, con separate delibere del Consiglio Comunale;

3) il modo, le priorità, i termini (non superiori a dieci- anni) entro i quali deve essere ultimata la

esecuzione delle opere previste dal P.L.;

- 4) la quota parte di edilizia convenzionata, per la quale si fissano i prezzi di vendita e di canoni di affitto (da aggiornare in base agli indici del costo delle costruzioni) e i requisiti dei destinatari;
- 5) l'impegno, ad eseguire di propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e su richiesta del Comune, le opere di urbanizzazione secondaria e di allacciamento di cui al precedente n. 2;
- 6) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento, degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 61. Opere di urbanizzazione

Le opere pubbliche o di uso pubblico sono distinte, agli effetti del presente Regolamento Edilizio, in opere di urbanizzazione primaria, secondaria, generale e di allacciamento.

- A) Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere di urbanizzazione tecnica a scala di zona e cioè:
- le strade residenziali con i passaggi pedonali;
 - gli spazi di sosta e parcheggio;
 - le fognature;
 - la rete idrica;
 - la rete di distribuzione di energia elettrica;
 - la pubblica illuminazione;
 - gli spazi di verde attrezzato in prossimità ed al servizio delle abitazioni.
- B) Le opere di urbanizzazione secondaria sono le opere di urbanizzazione sociale a scala di zona e comunale e cioè quelle indispensabile alla vita associata:
- asili nido e scuole materne;
 - scuole d'obbligo;
 - mercati;
 - delegazioni comunali;
 - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
 - impianti sportivi;
 - aree verdi;
 - parcheggi a servizio delle attrezzature;
- C) Le opere di allacciamento delle zone ai pubblici servizi sono le opere di urbanizzazione tecnica a scala comunale e quindi:
- le strade di allacciamento degli insediamenti fra di loro e alle strade di grande comunicazione;
 - l'acquedotto principale;
 - i collettori di scarico delle fognature;
 - il trattamento di bonifica delle acque di rifiuto;
 - lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
 - la rete di allacciamento dell'energia elettrica a media tensione;
- D) Le opere di urbanizzazione generale sono le opere di urbanizzazione sia tecnica che sociale di interesse sovracomunale:
- le principali vie di comunicazione; veicoli o pedonali;
 - l'istruzione superiore all'obbligo;
 - le attrezzature sanitarie, di "unità locale";
 - i parchi territoriali etc..

CAPO VII° ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE E NORME TRANSITORIE.

Art. 62. Programma di previsione pluriennale.

Nei modi e nei termini previsti per la formazione del bilancio comunale ogni anno l'Amministrazione Comunale può redigere ed aggiornare un programma di previsione pluriennale di urbanizzazione del territori comunale.

Tale programma dovrà prevedere essenzialmente:

- a) le opere pubbliche di competenza comunale diretta ed indiretta, distinti in opere di urbanizzazione primaria, secondaria, generale e di allacciamento;
- b) il coordinamento con le altre opere pubbliche e, di interesse pubblico programmate dagli altri Enti Locali, dallo Stato ed eventualmente dai privati;
- c) le direttrici di espansione da promuovere e le zone da ristrutturare mediante formazione di piani esecutivi, nonchè le opere di urbanizzazione relative;
- d) la previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per, la realizzazione delle opere a sistemazione di competenza comunale;
- e) la eventuale priorità da osservarsi nella attuazione delle opere pubbliche e nel promuovere od autorizzare Piani Esecutivi.

Art. 63. Realizzazione delle opere di urbanizzazione.

α) l'apertura e la sistemazione delle vie di grande comunicazione con le loro varianti eventuali di tracciato, dimensioni etc., nonchè la realizzazione in genere delle opere pubbliche di urbanizzazione generale sia tecnica che sociale sono di competenza delle Amministrazioni dello Stato, della Regione Autonoma della Sardegna, di enti ed istituzioni appositi, nonchè del comune.

β) l'apertura e la sistemazione di tutte le altre vie di comunicazione ed aree pubbliche con le loro varianti eventuali di tracciato, dimensioni etc., nonchè la realizzazione in genere delle opere di urbanizzazione e di allacciamento, quali stabilite dal P.d.F., sono di esclusiva competenza del Comune.

Su richiesta del proprietario o del delegato dei proprietari delle aree interessate, il Comune a facoltà di concordare l'affidamento dell'esecuzione delle opere, o parte di esse, direttamente alla parte interessata.

A tale scopo il Comune potrà adottare nelle forme di Legge un disciplinare tipo di concessione e tenere aggiornato un elenco prezzi unitari relativi, o fare riferimento a un prezzario pubblico.

γ) le opere di sistemazione delle arterie delle aree soggette ad uso pubblico possono essere assunte dal Comune, unitamente alla loro manutenzione, illuminazione e nettezza, qualora il Comune ne riconosca l'opportunità e tra le parti si addivenga alla stipulazione di apposito atto pubblico suppletivo in cui venga sancito il trasferimento in proprietà al Comune del sedime da sistemarsi secondo il progetto approvato e secondo le modalità stabilite dal Consiglio Comunale.

Art. 64. Sanzioni

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

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

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

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

Art. 65. Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte e di finestre aperte all'esterno, etc. La rimozione deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri e trasformazioni degli edifici e delle parti in questione.

Art. 66. Disposizioni transitorie.

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

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute che non verranno ultimati, entro i limiti consentiti dalle Leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

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

NORME DI ATTUAZIONE

1 - Divisione del territorio in zone omogenee.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della Legge 6.8.1967 e dell'art. 3 del D.A. EE.LL., Finanze e Urbanistica n. del 20.12.1983 l'intero territorio comunale e' stato diviso nelle seguenti zone territoriali omogenee regolate come appresso:

- Zona A Centro storico
- Zona B Completamento residenziale;
- Zona C Espansione residenziale;
- Zona D Insediamenti Produttivi Artigianali;
- Zona E Agricola;
- Zona F Turistica;
- Zona G Servizi Generali;
- Zona H Di salvaguardia;

Aree per servizi

- sottozona "S1" strutture per l'istruzione;
- sottozona "S2" strutture pubbliche, amministrative, sanitarie, sociali;
- sottozona S3 verde pubblico attrezzato e sportivo;
- sottozona "S4" parcheggi;
- sottozona "Vp" verde privato;

La delimitazione tra le varie zone e' indicata nelle planimetrie denominate "zonizzazione" costituenti elaborati nel programma di fabbricazione nel Comune di Villagrande, che integrano la presente regolamentazione.

Per espressa disposizione del già citato art. 17 della legge n.765 n° 10 nella zona B non possono superarsi nell'edificazione i limiti di tre mc/mq se non previa predisposizione di apposito piano particolareggiato. Quindi, nel seguito, le presenti Norme prevedano indici superiori, questi saranno riferiti a piani attuativi da realizzare secondo modalità e disposizioni di Legge.

Nella zona D gli interventi potranno essere disciplinati da apposito Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.71, n. 865.

Il computo dei volumi e delle altezze ai fini dell'edificabilità secondo la presente normativa sarà effettuato con i criteri di cui alla Circolare Assessoriale n. 2A del 20.03.1978.

2 - Zona "A" - Vecchio nucleo

La parte di territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico di particolare pregio tradizionale comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tale caratteristica, parti integranti di quegli agglomerati

Tipi di intervento

Sono ammesse operazioni di carattere conservativo così come previsti nella L.N. 457 del 5.8.1978 art.31 commi a), b), c), e precisamente :

- a) 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;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, 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 e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Il concetto informatore di ogni intervento deve essere quello di rispettare l'ambiente esterno, il tracciamento viario, le altezze, la composizione delle aperture ed i vecchi materiali, nei limiti del possibile. Le nuove costruzioni e/o ricostruzioni sono ammesse previa predisposizione di un piano particolareggiato.

Tipologia edilizia

Le eventuali nuove costruzioni dovranno essere armonizzate con le circostanti salve diverse disposizioni del Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia.

Altezze

Per le eventuali trasformazioni e nuove costruzioni che esultino ammissibili, l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti nella stessa zona.

Distanze

Per le operazioni di risanamento conservativo e le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico ambientale.

Per le eventuali nuove costruzioni che risultino ammissibili, salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici circostanti non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza dei nuovi fabbricati ed, in ogni caso, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Nel caso tra due costruzioni si frapponga un canale, la distanza minima dall'asse non dovrà essere minore di mt. 4,00.

3 - Zona "B" — Completamento residenziale.

La parte del territorio parzialmente edificato con area utilizzata in misura maggiore al 10% di quella complessiva di zona ove si prevede di organizzare la popolazione residente e i nuovi nuclei familiari con l'edificazione in aree libere.

Tipi di intervento

Oltre alle eventuali operazioni di carattere conservativo e di risanamento, di cui all'articolo precedente, sono ammessi progetti per nuove realizzazioni edilizie, ricostruzioni, trasformazioni e sopraelevazioni nei limiti delle norme del presente articolo.

Tipologia edilizia

Nelle aree che non siano attigue alla zona A sono ammesse tipologie edilizie libere, nel rispetto, tuttavia, di un organico contesto urbano onde inserire gli interventi in un disegno per quanto possibile unitario.

Sarà necessario rispettare le seguenti prescrizioni:

in caso di tipologia "in linea", fronti di corpi di fabbrica non superiori a m 80.00 e non superiori a m 13.00 nella dimensione trasversale;

in caso di tipologie "isolate", fronti di corpi di fabbrica non superiori a m 30.00 misurati su una proiezione parallela ai fronti stessi;

per ogni edificio nell'area di pertinenza del lotto, dovranno essere disponibili idonee aree per la sosta privata, nella misura non inferiore a mq 1.00 per ogni 20,00 mc di costruzione;

sistemazione a verde degli spazi non utilizzati di pertinenza degli edifici.

Densità fondiaria

L'indice massimo di cubatura sul fondo per ogni tipo di intervento in questa zona resta stabilito in 3 mc/mq (vedi art. 1) elevabile a 5 mc/mq previa approvazione di Piano Particolareggiato. Nel caso si raggiunga tale indice dovranno essere individuate ulteriori zone "S" per far fronte all'incremento del numero degli abitanti insediabili.

Altezze*

**(paragrafo riformulato in seguito a variante alle norme tecniche di attuazione approvata con Del C.C. n° 82 del 30.9.97)*

Ai fini del computo dei volumi l'altezza da considerare è quella media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura sia piana o il tetto non abbia un pendenza maggiore del 35%. E' imposta, inoltre un'altezza a valle non superiore a mt 9.00 nella Frazione di Villanova Strisaili e non superiore a mt 12.00 nel centro abitato di Villagrande Strisaili. E' consentita inoltre, per le nuove costruzioni o ampliamenti di fabbricati esistenti da inserire o inseriti in un complesso di case a schiera, nel rispetto dell'indice volumetrico e di copertura, l'edificazione per un'altezza pari a quella dei fabbricati esistenti anche se supera i mt. 12.00 oppure i 9.00 (frazione Villanova).

Distanze*

**(paragrafo riformulato in seguito a variante alle norme tecniche di attuazione approvata con Del C.C. n° 82 del 30.9.97)*

Le distanze minime dai confini sono stabilite in mt. 5.00 mentre quella per le pareti finestrata è stabilita in mt 10.00. Le distanze dall'asse stradale e dall'asse dei canali esistenti non dovrà essere inferiore a mt. 5.00. E' consentita comunque l'edificazione a distanze inferiori su un tessuto urbano già definito da fabbricati esistenti e costruiti a distanza inferiore a mt 5.00: in tal caso i nuovi fabbricati dovranno essere allineati a quelli esistenti. Dovranno comunque essere allineati anche nel caso in cui la distanza sia superiore a mt. 5.00. E' consentito inoltre, per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti,

l'edificazione a mt 4.00 dai confini nei casi in cui il confinante abbia già realizzato alla distanza mt 4.00 (anche con pareti finestrate rispettando la distanza minima di mt. 8.00); inoltre per i fabbricati esistenti e posti alla distanza di 4.00 mt dai confini è consentito conservare lo stesso allineamento negli interventi di ampliamento e sopraelevazione.

E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 5 del Decreto Assessoriale N. 2266/U del 20.12.1983 per quanto riguarda la riduzione delle distanze a quelle previste dal Codice Civile.

In tutti i casi quando il primo edificante intenda costruire sul confine deve ottenere il consenso scritto del proprietario del fondo attiguo; il mancato assenso comporta, anche per il secondo edificante, l'obbligo di porsi, rispetto allo stesso confine, alla distanza prevista dalle presenti norme.

4 - Zona "C" - Espansione con l'obbligo di lottizzazione.

Le parti del territorio, destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per la zona B.

Per questa zona è d'obbligo attenersi alle Norme di Legge le lottizzazioni ed a quanto stabilito dall'art. 3 delle presenti norme di attuazione.

Le tipologie devono avere caratteristiche nettamente residenziali, possibilmente isolate con giardino e non a filo strada.

Valgono le direttive già riportate per le tipologie della zona B (art. 3).

Non sono consentite industrie di qualsiasi specie, stalle, scuderie.

La viabilità di lottizzazione dovrà avere una larghezza minima complessiva di mt. 9,00 (mt 1,00 di marciapiede, mt 7,00 di carreggiata, mt. 1,00 di marciapiede)

In accordo con quanto previsto dall'art.19, lettera "f" della L.R 45/89 la superficie del comparto minimo assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativi è fissata in. Ha 1,00, eccezion fatta per comparti interclusi di superficie minore o di ambiti territoriali definiti da studi di compatibilità ambientale.

Si prescrive altresì:

- indice di densità territoriale massima - 1.00 mc/mq
- indice di densità fondiaria massimo, come nel piano attuativo.
- distanza minima tra pareti finestrate m 10.00
- distanza minima dai confini m 5.00
- distanza massima dal ciglio delle strade con funzione di collegamento tra le zone m 5.00
- distanza minima tra gli edifici che si fronteggiano su strade trafficate m 12.00
- area minima di lotto, come nel piano attuativo.
- altezza massima degli edifici come nel piano attuativo.

I piani di lottizzazione dovranno prevedere:

Aree per l'istruzione	mq/ab 4,50
Aree per attrezzature di interesse comune	mq/ab 2,50
Aree per spazi pubblici da attrezzare a parco, gioco e sport	mq/ab 9,50
Aree per parcheggi, in aggiunta alla superficie prevista dall'art 2 della legge 24.03.89 n. 122	mq/ab 2,50

In ogni caso deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art. 6 del D.A. n. 2266/U

5 - Zona "D1" - Artigianale.

Oltre a comprendere le aree già oggetto di piano attuativo, approvato con D.A. 702/U del 20.05.80, il Piano definisce le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, siano essi artigianali ovvero commerciali.

Ai sensi, dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865 l'amministrazione Comunale, qualora intenda, concedere tali aree per gli scopi prefissi dallo strumento "urbanistico dovrà provvedere a formare il «relativo piano attuativo (piano delle aree da destinare agli insediamenti produttivi - P.I.P.) previa autorizzazione del competente Assessorato regionale in materia urbanistica.

Oltre ai locali strettamente produttivi in detto Piano potranno prevedersi locali per la guardiania di superficie limitata adeguata al servizio stesso.

La superficie da destinare a spazi pubblici non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie.

6 - Zona "E" - Agricola.

Comprende ogni altra parte del territorio non classificata A, B, C, D, F, G, H, S.

La zona è destinata agli usi agricoli e pastorali. Vi si possono realizzare gli edifici e le residenze connessi con la conduzione del fondo.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato sarà necessario dimostrare la possibilità di accesso al lotto interessato mediante una strada di penetrazione, di larghezza non inferiore a mt. 3,50, direttamente allacciata alla viabilità pubblica del territorio.

Ai sensi e per gli effetti del citato D.A. n. 2266/U del 20.12.1983 sono ammessi i seguenti indici di densità fondiaria:

a) - 0,03 mc/mq per la residenza;

b) - 0,10 mc/mq per i punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere, localizzati in altre zone omogenee.

c) - (1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL., centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori etc..

Le opere di cui ai punti b) e c) saranno di volta in volta autorizzate previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale.,

Le opere di cui al punto b) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore a mille metri dal perimetro del centro urbano; per queste ultime l'indice può essere incrementato fino a 0,50 mc/mq. con deliberazione del Consiglio Comunale e previo nullaosta dell'assessore Regionale competente. in materia di urbanistica.

Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi, tecnici necessari per la conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per prima lavorazione o imballaggio e simili.

Quando per tali opere si supera l'indice di 0,10 mc/mq è necessario anche il parere conforme dell'organo tecnico regionale, territorialmente competente in materia di agricoltura, che deve verificare la destinazione d'uso agricolo dell'opera.

Per gli insediamenti o impianti con volumi superiori ai 3000 metri cubi, o con numero di addetti superiore alle venti unità, o con numero di capi bovini superiore alle cento unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati Regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ecologia.

Si prescrive altresì:

tipologia edilizia rubale per le residenze;

- altezza massima per le residenze **7,50 ml,**
- distanza minima dai confini **7,50 ml;**
- distanza minima tra pareti finestrate **15,00 ml;**
- distanza minima dal ciglio delle strade di penetrazione al lotto **6,00 ml**

E' obbligatorio il rispetto delle distanze di cui al Decreto Ministeriale 01.04.68 e successive modifiche, relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione delle disposizioni relative alle strade comunali che non abbiano funzione di collegamento fra diversi abitati.

E' altresì necessaria l'osservanza delle disposizioni in materia di distanze introdotte dal D.L. 30.04.1992 n. 285, Codice della Strada, e successive modifiche e integrazioni.

7 - Zona "F" - Turistica.

La parte di territorio in località Santa Barbara destinata ad uso turistico secondo il Piano di disciplina approvato con D.A. 1424/U del 22. 10.1981.

L'utilizzazione è regolata dal Piano Particolareggiato redatto ai sensi del D.A. 2266/U del 20.12.1993, approvato con delibera del C.C. n. 2 del 30.03.0987 dichiarata esecutiva dal Co.ci.co. con lettera del 28.04.1907, che si recepisce integralmente.

8 - Zona "G" – Servizi Generali.

~~La parte di territorio in località "Baumela" così come specificata nella delibera C.C. n. 27 del 11.05.1994 e successivo D.A. n. 274/U del 03.04.1996 che si recepisce integralmente.~~

~~La destinazione d'uso dell'area è "centro formativo sociale e religioso con l'edificio di culto e strutture ricettive" e valgono le disposizioni di cui al D.A. 2266/U del 20.12.1993 che prescrive "l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa disposizione di apposito Piano attuativo di iniziativa pubblica.~~

Sottozona "G1" - Centro formativo sociale e religioso con l'edificio di culto e strutture ricettive - Paragrafo modificato a seguito della Deliberazione del C.C. n. 8 del 19.04.2011

La parte di territorio in località "Bau Mela" così come specificata nella Delibera di C.C. n. 27 del 16.05.1984 e successivo D.A. n. 274/U del 03.04.1986 che si recepisce integralmente.

La destinazione d'uso dell'area è "centro formativo sociale e religioso con l'edificio di culto e strutture ricettive" e valgono le disposizioni di cui al D.A. 2266/U del 20.12.1983 che prescrive "l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa disposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Sottozona "G2" – Cimiteriale – Paragrafo aggiunto a seguito della Deliberazione del C.C. n. 8 del 19.04.2011.

In tale zona sono ricomprese le aree destinate alle attrezzature cimiteriali. Nelle zone cimiteriali troveranno spazio le aree destinate alle sepolture, ai relativi servizi alla viabilità. Dovranno essere previste le aree destinate a verde alberato.

Sottozona "G3" – Zona per infrastrutture e impianti tecnologici – Paragrafo aggiunto a seguito della Deliberazione del C.C. n. 7 del 19.04.2011

In tale zona sono ricomprese le aree destinate ad impianti tecnologici necessari per il funzionamento dei servizi pubblici (Impianti di potabilizzazione, discariche, serbatoi, strutture di supporto alle reti tecnologiche).

I parametri da rispettare, salvo disposizioni specifiche, sono i seguenti:

- Indice massimo di edificabilità territoriale: 3,00 mc/mq;
- Rapporto di copertura; ½ della superficie fondiaria;
- Distanza dal filo stradale: 10,00 ml;
- Distanza minima dai confini laterali: 5,00 ml (In ogni caso non inferiore all'altezza dell'edificio più alto).

9 - Zona H - di salvaguardia.

Il Piano definisce l'estensione e il perimetro delle aree di salvaguardia. In esse è vietato qualunque intervento inteso a modificare lo stato dei luoghi.

Per quanto attiene la zona cimiteriale, la delimitazione tiene conto del futuro ampliamento. L'area di rispetto cimiteriale, che segna il divieto di qualunque intervento edificatorio, in deroga alla regolamentazione generale e previa autorizzazione delle competenti Autorità, è prescritta nella misura minima di ml 50,00 da qualsivoglia punto esterno della nuova recinzione.

* Sempre per quanto attiene la zona di rispetto cimiteriale, in essa sono consentiti gli interventi previsti dalla normativa sovraordinata vigente (vedi art. 338 del R.D. 27.07.1934 n. 1265 – T.U. Leggi sanitarie – e s.m.i.). – **Paragrafo aggiunto a seguito della Deliberazione del C.C. n. 8 del 19.04.2011.*

10 - Zona "S" – Aree per servizi.

La zona comprende le aree per attrezzature di uso collettivo di interesse cittadino; esse si articolano in:

- sottozona "S1" strutture per l'istruzione;
- sottozona "S2" strutture pubbliche, amministrative, sanitaria e sociali;
- sottozona "S3" verde pubblica attrezzato e sportivo;
- sottozona "S4" parcheggi;
- sottozona "Vp" verde privato;

Nelle sottozona "S1" ed "S2" si applica l'indice di fabbricabilità fondiario di 2 mc/mq, fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di attivare il potere di deroga con l'osservanza dell'articolo 3 della« Legge n. 1357 del 21.12.1955.

Nelle sottozona "S3" sono possibili interventi per la fruizione degli spazi destinati al verde, allo svago o diretti all'esercizio dello sport.

Nella sottozona "Vp" è imposto il vincolo di salvaguardia per quanto attiene il verde arboreo le emergenze rocciose, mentre è consentita l'utilizzazione agricola delle superfici libere, con divieto di modifica dei luoghi con mezzi meccanici.

11 – Valutazione dell'impatto ambientale

Le opere in grado di produrre rilevanti modificazioni dell'ambiente dovranno essere sottoposte a valutazione di impatto ambientale allo scopo di acquisire preliminarmente un giudizio di compatibilità.

A tal fine valgono le norme e le procedure previste dall'art. -1 della legge 349/86, il D.P.C.M. n. 377129 con le relative norme tecniche ed ogni altra disposizione di provenienza statale o regionale in vigore al momento della definizione dei progetti.