

COMUNE DI SANTU LUSSURGIU

Provincia di Oristano – c.a.p. 09075 – tel. 0783/5519209 – fax 0783/552039

S E R V I Z I O T E C N I C O

R E G O L A M E N T O E D I L I Z I O

- Il Comune di Santu Lussurgiu (OR) è dotato di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)
- adottato dal Consiglio con delibera n° 86 in data 5.5.1989
- approvato con successivo atto consiliare n° 26 in data 30.01.1990:
- la delibera di approvazione del P.U.C. è stata approvata dal CO.RE.CO. il 15.03.1990 prot.598/4
- ad essa ha fatto seguito la reativa pubblicazione nel BURAS n° 17 del 15.06.1990;

Art. 1) – Natura e contenuto del Regolamento Edilizio

Art. 2) – Osservanza del Regolamento Edilizio

Art. 3) – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

ART. 4) - Facoltà di deroga

ART. 5) - COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 6) – FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 7) - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 8) – INTERVENTI

Art. 9) – PROGETTI

Art. 10 - VARIANTE AL PROGETTO

Art. 11 – FABBRICATI RURALI

Art. 12 - FABBRICATI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI

Art. 13 – INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 14 – CONVENZIONI

Art.15) – CONCESSIONE PER EDILIZIA CONVENZIONATA

Art.16) – INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI –

Art.17) – CONVENZIONE PER EDILIZIA DI RECUPERO

Art. 18) – CONCESSIONE GRATUITA

ART. 19) - ESITO DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE

ART. 20) - ATTUAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 21) - SCADENZA DELLA CONCESSIONE

ART. 22) – RICHIESTA DI PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA

ART. 23) - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ZONA

Art. 24 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 25 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE ALTEZZE

ART. 26 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VOLUMI

Art. 27) - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI AGGETTI E SPORGENZE

Art. 28) - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE ALTEZZE DEGLI EDIFICI D'ANGOLO

Art. 29) - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI DISTACCHI

Art. 30) - CARATTERISTICHE DEI TERRENI E DELLE FONDAZIONI

Art. 31) - DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

Art. 32) - CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

Art. 33) - CARATTERISTICHE DEI VANI ACCESSORI E DI SERVIZIO

Art. 34) - AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

Art. 35) - PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI

Art. 36) - PIANI TERRENI

Art. 37) - PIANI SOTTOTETTO

Art. 38) - SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI

Art. 39) - ELEMENTI IN AGGETTO, SPORGENZE, BALCONI

Art. 40) - DECORO DEGLI EDIFICI

Art. 41) - SCALE

Art. 42) - FORNI – FOCOLAI – CAMINI - CONDOTTI DI CALORE - CANNE FUMARIE

Art. 43) - CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

Art. 44) - FABBRICATI IN ZONA RURALE

Art. 45) - MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Art. 46) - USO DI SCARICHI E ACQUE LURIDE

Art. 47) - OBBLIGO DI SOLUZIONI ARCHITETTONICHE

Art. 48) - EDIFICI IN ADERENZA

Art. 49) - ISCRIZIONI, INSEGNE, STEMMI

Art.50) - IMPIANTO DEI CANTIERI

Art. 51) - DEMOLIZIONI, SCAVI E MATERIALI DI RISULTA

Art. 52) - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO

Art. 53) - INGOMBRI E STRUTTURE PROVVISORIALI

Art. 54) - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Art.55) - VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI

Art. 56) - CONTRAVVENZIONI E SANZIONI PENALI

Art. 57) - SOSPENSIONE DEI LAVORI

Art. 58) - ATTIVITÀ MOLESTE

Art. 59) - LICENZA DI ABITABILITÀ

Art. 1) – Natura e contenuto del Regolamento Edilizio

Il presente regolamento edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia nel territorio comunale.

Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Il Presente Regolamento Edilizio fa riferimento agli elaborati del programma di fabbricazione vigente ed alle successive eventuali varianti apportate allo stesso.

Art. 2) – Osservanza del Regolamento Edilizio

Per gli effetti degli articoli 32 e 41 della L. n. 1150/1942 nonché degli artt. 6,7 e 10 della L. n. 765/1967 e degli artt.15 e 17 della L. n. 10/1977, il committente titolare della concessione ad edificare, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione stessa.

Pertanto, le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente denunciate all'Amministrazione Comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di Concessione e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionale e regionale e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate ed emanande dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del Programma di Fabbricazione vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purchè non in contrasto.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento all'art. 41 della 1150/1942; agli artt. 13 e 15 della L. n. 765/1967, agli Artt. 15 e 17 della L. 10/1977, nonché alle altre disposizioni in vigore.

Art. 3) – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello della pubblicazione nell'Albo Pretorio del relativo D.P.G.R. di approvazione cd ha efficacia per tutte quelle costruzioni la cui Concessione viene ne rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

1e nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni d'immobili esistenti, autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla disciplina edilizia del presente Regolamento Edilizio e debbono adeguarsi.

Qualora si tratti, invece, di lavori in corso d'opera o di edifici già esistenti a la data anzidetta, essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della Concessione originaria, salva in ogni caso la facoltà del Sindaco di applicare le misure di salvaguardia di cui alla L. n. 1902/1952 e successive modificazioni.

A1 momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia o con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Edilizio.

ART. 4) - Facoltà di deroga

Nei limiti e nelle forme stabilite dalle L. n. 765/1967 e n. 1357/1955, il Sindaco ha facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente Regolamento Edilizio per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art. 41-quater della 1150/1942 e dalle Leggi Regionali, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal D.P.G.R. 1/8/77 n.9743/ 271.

ART. 5) - COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanizzativi e istituita la Commissione Edilizia quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale per i progetti e le questioni d'interesse architettonico, edilizio ed urbanistico.

La Commissione Edilizia giudica la qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici in vigore,al presente Regolamento Edilizio, alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti, esprimendo pareri:

- sui progetti di massima di nuove opere;
- sulle richieste di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria;

- sui progetti d'intervento che concernono edifici e manufatti esistenti (adeguamento igienico e tecnologico, consolidamento, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia);
- sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione);
- sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, conversione d'uso degli edifici, frazionamento, lottizzazione ed urbanizzazione delle aree);
- sulle richieste d'interventi minori (piccole opere, recinzioni, opere di segnaletica);
- sulle proposte di demolizione;
- sulla natura e ubicazione dei servizi pubblici;
- sui progetti - pubblici o privati - di sistemazione delle aree verdi e di modifica del suolo;
- ed in genere, su tutto quanto può interessare l'igiene degli edifici, il decoro dell'ambiente urbano, la tutela del patrimonio storico-artistico.

La Commissione Edilizia esprime inoltre pareri:

- sul progetto di Programma di Fabbricazione;
- sui Programmi di Attuazione e sulle varianti al Programma di fabbricazione vigente;
- sull'interpretazione, su l'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente Regolamento Edilizio;
- sull'interpretazione delle norme di attuazione dei piani urbani e delle altre norme riguardanti l'edilizia;
- sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.

Quando la Commissione Edilizia ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, essa dovrà indicarne i motivi e potrà proporre il rinvio o prescrivere la modifica.

Quando la Commissione Edilizia esprime parere favorevole, sul progetto dovrà essere apposto il timbro della Commissione Edilizia, la data di approvazione e la firma di un suo membro.

La Commissione Edilizia può sentire, di propria iniziativa o su loro richiesta, i progettisti delle opere in esame, per che illustrino i progetti presentati.

Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico la Commissione Edilizia deve accertare che gli edifici risultino intonati all'ambiente in cui s'inseriranno.

A1 fine suddetto, i suoi membri hanno libero accesso nella località e nel cantiere dove debbono eseguirsi o si eseguono le opere per le quali si chiede o si è ottenuta la Concessione ed hanno il dovere di denunciare al Sindaco le eventuali infrazioni riscontrate.

ART. 6) – FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si compone di membri di diritto e di membri elettivi; la composizione della Commissione Edilizia è deliberata dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta municipale; spetta al Consiglio Comunale nominare i membri elettivi della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri :

- 1) Il Sindaco od un suo delegato, con funzioni di Presidente, (membro di diritto);
- 2) L'Assessore Comunale delegato per l'Urbanistica (membro di diritto);
- 3) Tre cittadini , esperti e qualificati nel settore dell'edilizia e dell'urbanistica, nominati dall'Amministrazione Comunale (membri elettivi);
- 4) Un Architetto od un Ingegnere, di riconosciuta competenza, nominato dall'Amministrazione Comunale (membro elettivo);
- 5) Tre tecnici scelti negli albi dei dottori agronomi, periti agrari, geometri e periti edili, nominati dall'Amministrazione Comunale (membri elettivi);
- 6) Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale (membro di diritto);
- 7) L'Ufficiale Sanitario (membro di diritto).

Le funzioni di segretario saranno svolte dal dirigente l'ufficio tecnico comunale o da un membro della Commissione.

Il Segretario stende i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati congiuntamente da tutti i membri della Commissione.

Il Consiglio Comunale può chiedere la consulenza di tecnici specializzati, nei casi in cui lo ritenga necessario.

L'elezione dei membri è regolata dal R.D. n. 383/1934; valgono per essi le norme di incompatibilità di parentela previste per i consiglieri comunali.

Inoltre, i Membri non possono essere rappresentanti di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistico – edilizia del Comune (Circ. Min. LL. PP. n° 3968 / 1966).

I Membri decaduti vengono sostituiti con la medesima procedura e durano in carica fino al rinnovo di tutta la Commissione Edilizia.

I membri di nomina consiliare durano in carica quanto il Consiglio Comunale che li ha designati e sono rieleggibili.

Si ritengono decaduti quei Membri che si assentano per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo.

ART. 7) - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si riunisce in seduta ordinaria ogni 30 giorni, ed in seduta straordinaria il ogni volta che il Presidente lo crede opportuno, oppure lo richiedano per iscritto almeno tre membri.

Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano specifica competenza, il Presidente può chiamare a far parte della Commissione Edilizia, per il tempo necessario, uno o più esperti (i quali avranno soltanto voto consultivo), oppure richiederne la consulenza scritta.

Delle decisioni della Commissione Edilizia viene redatto regolare verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del Segretario della Commissione Edilizia.

Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti.

Le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità di voto, vale il voto del Presidente.

Il Membro della Commissione Edilizia deve allontanarsi dalla seduta qualora l'argomento in discussione concerne propri interessi di qualsiasi natura o di parenti od affini entro il quarto grado; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta.

I Membri della Commissione Edilizia hanno diritto ad un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dal Consiglio Comunale, insieme ai criteri di rimborso delle spese ai Membri che non risiedono nel Comune.

ART. 8) – INTERVENTI

Ai fini del presente Regolamento Edilizio Si definiscono interventi:

- le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale;
- le opere eseguite su edifici e manufatti esistenti;
- le opere di qualsiasi genere che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente l'aspetto dei fabbricati o l'assetto dell'ambiente.

Si definiscono pertanto interventi anche:

- la conversione d'uso e/o la trasformazione tipologica di un immobile;
- l'utilizzo temporaneo o permanente di un'area come deposito all'aperto di materiali, manufatti e simili;
- le opere che comportano l'occupazione di aree demaniali.

Chiunque intenda attuare un 'intervento, ha l'obbligo, a seconda dei casi, di farne tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale oppure di chiedere alla stessa - prestando una idonea documentazione - una Concessione od Autorizzazione alternativa o concorrente, a norma e per effetto dell'art. 31 della L.1150/1942, dell'art. 10 della L. 765/1967, degli artt.li 1 - 3 - 9 - 10 della L. 10/1977 e dell'art. 48 della L. 457/1978.

Tale obbligo sussiste anche per le Amministrazioni pubbliche sovramunicipali quando intendano svolgere attività edilizia ed urbanistica; nonché per i privati che - essendone autorizzati - intendano eseguire opere su terreni demaniali.

Sono esclusi dall'obbligo di Concessione Edilizia gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non suscettibili di incidere sugli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, in quanto rientrino tra le opere elencate per ciascun tipo di intervento.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è necessaria, però, l'Autorizzazione del Sindaco.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria è sufficiente la tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale.

Costituiscono interventi minori soggetti a Concessione le piccole opere realizzate su suolo pubblico o su suolo privato ma visibili da spazi pubblici come:

- le verande ed i chioschi di vendita (di giornali fiori tabacchi bibite gelati carburanti etc.) in muratura o prefabbricati;
- i fabbricati accessori di deposito di servizio e di ricovero (box rimesse - box ricovero attrezzi - etc.);
- la posa di serbatoi (di carburante ed olii combustibili);
- le strutture rilevanti visibili da spazi pubblici.

Costituiscono opere di segnaletica soggette a concessione le seguenti opere:

- le pavimentazioni di portici e marciapiedi quando siano di iniziativa privata;
- le lapidi e le targhe commemorative;
- i quadri iconici, le pitture murali e le opere decorative in genere;
- le pavimentazioni tradizionali (in pietra, ciottoli od altro materiale tipico) e le loro alterazioni.

Sono distintivi urbani gli oggetti di arredo urbano che per il loro particolare significato figurativo e la loro rilevanza spaziale concorrono alla formazione dell'ambiente.

Essi esemplificativamente sono :

- i monumenti, le sculture, le fontane e gli specchi d'acqua;
- le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazione e di allarme) e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi interrati od aerei;
- le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici.

Costituiscono "interventi minori" soggetti ad Autorizzazione le seguenti opere :

- le cappelle ed edicole funerarie;
- la formazione di giardini privati ;
- gli accessi carrai, i cancelli, i muri di cinta e le recinzioni di qualsiasi tipo, anche provvisorie o stagionali, da eseguire lungo gli spazi pubblici od all'interno delle proprietà private;
- i muri di sostegno delle terre.

Costituiscono opere di segnaletica soggette a semplice Autorizzazione:

- le targhe professionali ;
- la segnaletica stradale di iniziativa privata;
- le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;
- le insegne, le vetrine commerciali e le mostre;
- le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali od a struttura autoportante;
- le serrande, le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici quando siano aggettanti nello spazio pubblico;

- le decorazioni floreali anche temporanee;
- le luminarie e le lampade.

Art. 9) – PROGETTI

Alla domanda di concessione, redatta in competente bollo, deve essere allegata la seguente documentazione di progetto in triplice copia:

- a) stralcio della tavola di azionamento del programma di fabbricazione vigente, con l'ubicazione dell'area sul la quale si intende intervenire;
- planimetria generale, in scala da 1:500 a 1:200, della situazione al contorno con l'indicazione della viabilità, i fabbricati esistenti e quelli in progetto;
- progetto quotato in scala 1:100 od 1:50 (1:200 per edifici molto vasti), comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile; le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le parti che prospettano su spazi pubblici, nonché le sezioni delle parti significative dell'edificio.

La pianta del piano terreno dell'edificio deve indicare:

1. l'allineamento stradale esistente e quello proposto;
2. l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
3. Le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
4. Il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
5. La dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
6. Il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;
7. La documentazione sugli scarichi delle acque di rifiuto e degli scarichi in corsi d'acqua superficiali, sul suolo o nel sottosuolo;
8. Va allegato, inoltre, il calcolo analitico degli indici edilizi con ogni particolare che individui la determinazione della superficie del lotto (quando la stessa sia difforme da quella catastale, della superficie coperta, dei volumi edificati, delle superfici utili e delle superfici non residenziali, secondo le norme di cui al D.M. 10.5.1977. La Commissione, in proposito, potrà richiedere ulteriori elaborati integrativi.

Art. 10 - VARIANTE AL PROGETTO

Si ha "VARIANTE" al progetto cui la Commissione Edilizia si riferisce, quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente rispettate.

Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non debbono alterarne :

- i parametri edilizi (volume globale, superficie coperta, superficie globale di piano, altezza, etc.);
- le caratteristiche formali (sagoma, aspetto esterno, estetica complessiva);
- le destinazioni d'uso.

Le modifiche che eccedono tali precisi limiti non configurano una "VARIANTE" bensì un nuovo progetto, che deve essere oggetto di una nuova Concessione.

Alla domanda di variante deve essere allegata in duplice copia, la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

Art. 11 – FABBRICATI RURALI

Sono fabbricati rurali quelli ricadenti nelle zone agricole e che:

- **servono all'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi del l'art. 12 della L. n 153/1975 e del personale che lo coadiuva;**

- sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. **Sono quindi escluse le abitazioni extra-urbane (ville casali - etcc.) dei non imprenditori agricoli anche quando assimilano per le caratteristiche interne di stile e di decoro agli edifici rurali veri e propri.**

Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno.

Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

Art. 12 - FABBRICATI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI

I fabbricati destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni, non abbiano accesso da essi, non abbiano aperture dalla stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione a distanza minore di mt. 3 00; siano posti a distanza non inferiore a mt. 15 dalla pubblica via.

Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore mt. 3,00 dal pavimento al soffitto cd essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) cd illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas.

Finestre e canne di aereazione – ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai.

Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione e delle concimaie valgono le prescrizioni del R.D. n. 1265/1934, le circolari prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme dell'apposito articolo.

Le prescrizioni e norme del presente articolo sono, comunque, da osservare per gli insediamenti a carattere rurale ammissibili nelle zone omogenee E (agricola) ed indicate nelle NORME DI ATTUAZIONE DEL P.D.F.

E' fatto comunque divieto di fabbricati a tipologia rurale, anche se di bassa corte, entro il perimetro del centro urbano – delle zone di espansione – nelle zone produttive ed in quelle di salvaguardia .

Art. 13 – INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE

Alla domanda di lottizzazione deve essere allegata la seguente documentazione in quattro copie :

1. lo stralcio del P.d.F. con le previsioni per la zona in oggetto;
2. le norme di attuazione che ne disciplinano l'utilizzazione edilizia;
3. l'estratto catastale della zona allo studio e delle aree circostanti, che – per caratteristiche tipologiche o per altri motivi – siano da considerare parte integrante della zona;
4. l'elenco degli intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata;
5. la planimetria dello stato di fatto alla stessa scala del piano di lottizzazione, con la individuazione delle presenze naturalistiche cd ambientali, nonché degli eventuali vincoli esistenti (idrogeologici, storico – artistici, ambientali e di altra natura);
6. La rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione di quanto esiste e di quanto viene proposto;
7. La delimitazione e l'estensione dei singoli lotti cd edificabili (frazionamento);
8. La disposizione planovolumetrica, la tipologia e la destinazione dei fabbricati esistenti da conservare e dei fabbricati proposti;
9. le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
10. il calcolo della volumetria globale e delle superfici copribili proposte, nei limiti della densità edilizia o dell'indice di sfruttamento fissati per la zona da lottizzare e tenuto conto delle eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare agli edifici esistenti;
11. l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale;

12. le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura fissata dalle norme nazionali o regionali vigenti;
13. la rete dei servizi canalizzati, con allacciamenti alle reti esistenti o previste;
14. le quote relative alle larghezze delle strade, ai distacchi tra fabbricati, alle altezze ed alle dimensioni degli edifici, agli arretramenti;
15. i calcoli relativi alle dotazioni previste (parcheggi, campi da gioco, verde primario, etc.) da indicare, poi, in apposita tabella sinottica di verifica degli standards urbanistici;
16. relazione tecnico – urbanistica descrittiva dell'intervento;
17. calcolo di incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi (ENEL – telefono – acquedotto – fognatura – viabilità) necessari per rendere urbanizzata l'area di lottizzazione;
18. schema di convenzione.

Art. 14 – CONVENZIONI

La convenzione che il proprietario proponente deve stipulare con il Comune riguarda le modalità di pagamento e gli oneri relativi alla realizzazione del piano di lottizzazione;

più in particolare:

1. la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico del proponente, degli oneri relativi alla realizzazione di dette opere;
2. la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e la determinazione degli oneri, a carico del proponente, per la realizzazione delle opere stesse;
3. l'eventuale cessione di immobili che, connessi con le aree lottizzande e idonei alla realizzazione di opere di urbanizzazione, vengono offerti dal lottizzante o richiesti dalla razione a scomputo degli oneri di cui al punto 2.;
4. la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, da eseguire secondo il dettato e le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale;
5. l'impegno, da parte della proprietà lottizzante, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna al Comune, con la precisazione dei tempi e dei modi relativi;
6. l'eventuale impegno per la realizzazione, da parte della proprietà, di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, parziale o totale, degli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché i termini ed i modi di esecuzione delle stesse;
7. la precisazione dei termini di tempo previsti per la realizzazione degli insediamenti del piano di lottizzazione;
8. l'importo delle garanzie finanziarie offerte per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle previsioni contenute nella lottizzazione stessa.

Art.15) – CONCESSIONE PER EDILIZIA CONVENZIONATA

Nel caso di un intervento edilizio (di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) da "convenzionare ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della L. n. 10/1977, il richiedente deve esprimere tale sua disponibilità nella stessa domanda di concessione, anche al fine di poter fruire del contributo di concessione ridotto ovvero rateizzato previsto dalla legge citata.

In tal caso, alla documentazione prescritta deve essere allegata una bozza di convenzione con la quale il concessionario si impegna verso l'amministrazione Comunale ad applicare prezzi vendita e canoni di locazione determinati.

Art.16) – INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI –

Gli interventi di recupero sugli edifici esistenti sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- b) interventi di manutenzione straordinaria: quelli riguardanti 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 d'uso.
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli indirizzati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli stessi elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli enti estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme tematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art.17) – CONVENZIONE PER EDILIZIA DI RECUPERO

Nel caso di consistenti interventi di recupero edilizio, cioè di interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, il rilascio della Concessione può essere subordinato alla stipula della "convenzione speciale" di cui all'art. 32 della L. n. 457/1978.

La convenzione speciale, da allegare alla domanda di Concessione Edilizia insieme alla documentazione tecnica richiesta dal tipo di intervento proposto, deve sancire l'impegno del Concessionario di dare in locazione una parte degli alloggi recuperati a soggetti appartenenti a determinate categorie sociali, praticando un canone di locazione concordato con l'Amministrazione Comunale.

Art. 18) – CONCESSIONE GRATUITA

A norma dell'art. 9 della L. n. 10/1977 la Concessione è gratuita per i seguenti interventi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. n. 153/1975;
- b) per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, purché non comportino aumento della superficie utile di piano e/o mutamento della destinazione d'uso e purché il concessionario s'impegni, mediante convenzione od atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'Amministrazione Comunale, oltre che a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, nonché per gli interventi di ampliamento (in misura non superiore al 20%) di edifici unifamiliari;
- d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, compresi i volumi tecnici occorrenti per installare gli impianti tecnologici;
- e) per gli impianti, le attrezzature e le opere pubbliche o d'interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti; nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

ART. 19) - ESITO DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE

La Concessione viene rilasciata dal Sindaco con atto scritto entro 60 gg. dalla data di presentazione della domanda, dopo aver acquisito i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale, dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia, contro l'impegnativa a pagare il contributo di concessione di cui alla L. n. 10/1977. A tal fine il Sindaco, ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge citata, deve notificare al richiedente, con apposita lettera, l'entità e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione; nonché i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori ed ogni altro elemento concernente la loro conduzione.

Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale dal pagamento degli oneri urbanizzativi o del contributo di costruzione, debbono citarsi le norme di legge che consentono tale esenzione.

Entro il termine stabilito in precedenza viene comunicato all'interessato anche l'eventuale rifiuto motivato della Concessione.

Ove siano necessari documenti integrativi di quelli presentati o si rendano necessari chiarimenti, il suddetto termine decorrerà dalla data del protocollo di arrivo dei documenti o dei chiarimenti richiesti.

La Concessione oltre a contenere il visto dell'Ufficiale Sanitario e gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, può contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche se esecutive e di introdurre modifiche al progetto presentato.

ART. 20) - ATTUAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nel caso in cui il Concessionario abbia chiesto di potere realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al Sindaco, dopo che gli sarà stato notificato - seguendo le procedure fissate da eventuali norme regionali - l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico.

In tal caso il Concessionario è tenuto a presentare il Progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo delle opere; l'Amministrazione Comunale si pronunzia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed avere accertato che esse non siano già incluse in programmi comunali di attuazione diretta.

In caso di assenso l'Amministrazione Comunale fissa i modi ed i tempi di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo di Concessione residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal Concessionario.

ART. 21) - SCADENZA DELLA CONCESSIONE

La Concessione ha validità di 12 (dodici) mesi dalla data di rilascio e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine; l'inizio dei lavori oltre la data indicata richiede una nuova Concessione conforme alle norme in vigore nell'epoca in cui si chiede il rinnovo.

Salvo diversa prescrizione della Concessione, le opere autorizzate debbono essere completate entro tre anni dalla data del suo rilascio; una maggior durata può essere accordata per opere pubbliche nonché per opere di notevole mole o che richiedano particolari tecniche costruttive.

ART. 22) – RICHIESTA DI PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA

Per qualsiasi costruzione o ricostruzione il proprietario è tenuto a chiedere al Sindaco, prima dell'inizio dei lavori, la determinazione dei punti fissi di allineamento verso gli spazi pubblici ed eventualmente di quota, cui dovrà scrupolosamente attenersi.

La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 30 giorni dalla presentazione della domanda ed il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi necessari, ed a consentire alle necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali.

Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale; in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni non confinanti con spazi pubblici deve essere verificata sul terreno l'esatta ubicazione delle stesse, il cui perimetro deve essere stata preventivamente segnato e picchettato.

Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, né possono trasmettergli spinte orizzontali.

ART. 23) - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ZONA

L'utilizzazione delle aree nelle diverse zone edificabili, come definite nella cartografia del Programma di Fabbricazione in relazione alle diverse destinazioni d'uso è regolata dagli indici e dai parametri definiti nel successivo articolo.

Dette destinazioni d'uso di zona sono specifiche e vincolanti ed escludono altre destinazioni non espressamente specificate.

Le aree e le zone riservate alle attrezzature e ai servizi, denominate rispettivamente:

S1 = aree per l'istruzione di quartiere;

S2 = aree per i servizi di interesse collettivo di quartiere;

S3 = aree per il verde pubblico di quartiere;

S4 = aree per i parcheggi pubblici di quartiere;

devono essere individuate e definite in sede di formazione degli strumenti urbanistici di attuazione del Programma di Fabbricazione, nell'ambito degli interventi unitari in esso previsti.

Qualora lo strumento urbanistico di attuazione preveda l'adozione del parametro "superficie minima del lotto", con questa dicitura deve intendersi "l'indice di edificabilità fondiaria", come definito al successivo art. qualora lo strumento urbanistico di attuazione preveda un "numero stabilito di piani fuori terra", con questa dicitura deve intendersi "il numero totale i piani fuori terra" compresi gli eventuali piani in ritiro (attico e superattico) e compreso il piano seminterrato se destinato ad abitazione.

Art. 24 – DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1. **Indice di fabbricabilità territoriale:** è il rapporto, espresso in mc/mq., tra il volume complessivo degli edifici realizzabili in una determinata zona, destinata dallo strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria, e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.

Detto indice si applica in via di formazione degli strumenti urbanistici attuativi (Piani di Lottizzazione e Piano Particolareggiato o Studio di intervento Coordinato) nell'ambito degli insediamenti unitari che essi definiscono.

2. **Attrezzature e servizi :** sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.
3. **Destinazione d'uso:** per ogni zona sono definite, nello strumento urbanistico, una o più destinazioni uso specifiche, corredate di relative note tecniche di attuazione.

In esse non possono essere consentite altre destinazioni.

4. **Indice di fabbricabilità fondiaria:** è il rapporto, espresso in mc/mq tra il volume complessivo dell'edificio o degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili) al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento ed alle attrezzature e servizi da cedere al Comune.
5. **Indice di copertura:** è il rapporto, espresso in mc/mq, tra la superficie copribile (area di sedime del manufatto) e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato o del manufatto si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione con esclusione dei soli aggetti, costituiti da balconi e pensiline fino ad un massimo di mt. 2,0 di sporgenza.
6. **Superficie minima del lotto:** è la superficie minima indispensabile per consentire l'edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria della zona.
7. **Larghezza stradale:** per larghezza stradale si intende la somma totale della larghezza della sede carrabile, di transito e di sosta, sommata a quella dei marciapiedi e di spartitraffico.
8. **Isolato:** per isolato si intende una superficie costruita delimitata interamente da strade e/o spazi di verde pubblico. Non costituisce isolato un'aiuola spartitraffico mentre può costituire isolato un unico edificio delimitato interamente da strade e/o spazi pubblici.
9. **Numero dei piani:** si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. _____.
10. **Distacco fra gli edifici:** è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito per ogni zona in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.
Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni, fatta eccezione per le chiostrine.
11. **Distacco dai confini:** è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza. e la linea di confine.

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

12. **Accessori:** sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata al fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto .

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

14. **Cortili chiusi:** si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nel seguenti tipi:

- a) – **AMPIO CORTILE** . Si intende per ampio cortile. uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è uguale o superiore all'altezza massima delle pareti che vi prospettano e comunque non inferiore a mt. 8,00.
- b) – **PATIO**. Si intende per patio, lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, od all'ultimo piano di un edificio a due piani, con normali minime non inferiori al mt. 4,00 .
- c) – **CORTILE**. Si intende per cortile, uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è uguale a mt. 8,00 e la superficie del pavimento uguale ad 1/6 di quella delle pareti che la circondano.
- d) - **CHIOSTRINA** . Si intende per chiostрина uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete, non inferiore a mt. 2,00. In essa, possono affacciarsi soltanto bagni, servizi e disimpegni.

15. **Indice di piantumazione:** indica il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile.

16. **Recinzione:** si intende una barriera o manufatto edilizio, essenze arboree, metallo, legno od in materiali misti con funzione di distinzione tra lotto e sede stradale.

17. **Seminterrato:** si intende il volume o porzione di fabbricato, posto su terreno acclive, che presenti contemporaneamente le tre condizioni:

- a) il prospetto "a monte" totalmente interrato se si continua la linea indicante il profilo del terreno senza manomettere;
- b) i prospetti laterali privi di aperture "di affaccio". Non sono considerate aperture i vasistas di aereazione posti ad altezza superiore a mt. 2,50 dal piano di pavimento interno.
- c) aperture, di solo ingresso, nel prospetto "a valle".
- d) **Altezza dei fabbricati:** L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal Programma di Fabbricazione.

Art. 25 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE ALTEZZE

Le altezze di cui alle disposizioni per le singole zone vanno controllate su ciascun prospetto anche se non affaccianti su via o suolo pubblico.

Per l'altezza di edificio relativa ai prospetti con linea di terra orizzontale si intende la differenza di quota fra il piano di sistemazione definitiva sia pubblica (strade - piazze - ettc.) che privata (giardini - orti - strade interne- ettc.) e la linea di intersezione del piano di facciata con la copertura.

Se questa è inclinata la pendenza deve essere con tenuta entro il 35% mentre nel caso di tetti a copertura piana si farà riferimento allo spigolo superiore.

Anche al fini del computo dei volumi le altezze saranno determinate come sopra fatta eccezione per le coperture a terrazza per le quali l'altezza sarà riferita all'estradosso del solaio.

Se il tetto ha falde con pendenza superiore al 35% per l'altezza dell'edificio va considerata la differenza di quota fra il piano di sistemazione definitiva maggiorata della differenza massima misurata su retta verticale, fra il profilo del tetto o mansarda in esame e quella del tetto con pendenza del 35 %.

Se l'edificio è disposto sul piano di campagna o stradale non orizzontale, fermo restando l'estremo superiore dei termini relativi alla differenza di quota e secondo quanto in precedenza citato l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva pubblica (strade, piazze, ettc.) o privata (giardini, strade ettc.) relativa alla parte in cui insiste il fabbricato stesso.

E' vietato maggiorare le altezze sopra definite, in sede esecutiva, con sbancamenti non previsti in progetto.

Agli effetti delle altezze non si tiene conto dell'eventuale parte a timpano del prospetto, derivante da coperture a tetto impostate sui lati lunghi del corpo di fabbrica (case a schiera a fronte ristretto su strada) e valutato con criteri di cui al commi 2°) e 3°) del presente articolo.

Qualora la linea di gronda della copertura non sia orizzontale così come la linea di terra dell'edificio, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei; per ogni elemento si considera la media delle altezze.

La maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di ml. 2,00 , l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata da la linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, ovvero il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

Ai fini del computo dell'altezza massima consentita di un edificio non si computano i volumi tecnici emergenti sulla copertura, purché questi siano tenuti nei limiti di stretta necessità e costituiscano una soluzione architettonica compiuta e definita.

ART. 26 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VOLUMI

- 1. Il volume di un edificio è determinato dal prodotto della proiezione sul piano orizzontale delle superfici coperte e per le rispettive altezze.**
2. Quando l'edificio è posto sul terreno acclive, od a terrazzamenti esso può essere sviluppato seguendo l'andamento del terreno nel modo più opportuno per non superare l'altezza massima prevista dalle norme di zona.
3. Il volume corrispondente sarà calcolato moltiplicando la media fra le altezze a monte ed a valle per la relativa superficie coperta.
4. Per altezza, a monte ed a valle, si intende quella media corrispondente.
5. Per il computo del volume si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:
 - a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione Comunale in relazione a proprie esigenze tecniche, ed il corrispondente punto determinato dalla verticale del piano sulla linea di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.
 - b) L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo questo, dovendo essa computarsi diversamente secondo i criteri tradizionali e secondo le norme previste ai precedenti articoli, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici.
6.
 - a) Qualora l'acclività e la conformazione del terreno siano tali da non consentire all'edificio di conseguire almeno un piano fuori terra, è consentito superare l'altezza prevista dalle norme di zona fino ad un massimo di mt 3,00 oltre quella già consentita, quando intervengano contemporaneamente le condizioni seguenti:
 - b) uno ed un solo piano, ed il volume conseguente parzialmente seminterrato per almeno il 50% e di altezza massima pari a ml. 3,50, sia destinato a deposito, rimessa o cantina;
 - c) il piano ed il volume eccedente l'altezza massima consentita presentino il prospetto a monte totalmente fuori terra per esigenze di ventilazione e di illuminazione ai fini abitabili.

Ai fini della determinazione dei volumi si osserveranno inoltre le seguenti norme:

7.
 - a) è escluso dal computo il volume corrispondente ad una maggiore altezza del fabbricato, rispetto al piano di sistemazione esterna, dovuta alla presenza di un basamento di roccia. Tale basamento viene assunto, in questo caso, come piano di campagna;

- b) non si tiene conto, nel computo, di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al sopradescritto punto 5 a), sempre che siano adibiti a cantine, depositi di attrezzi o derrate agricole o legnaie, locali caldaie, garages e simili.

Qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

A maggior chiarimento dei criteri sopra illustrati si fa riferimento agli esempi illustrativi allegati nelle pagine seguenti.

- c) **Dal computo si escludono i volumi relativi agli spazi aperti a piano terreno delle costruzioni su pilastri a vista (pilotis), i porticati ed i loggiati.**
- d) **Non sono computati inoltre i volumi degli spazi aperti ai piani superiori, destinati a VERANDA, a condizione che siano risolti funzionalmente con gli altri spazi abitativi posti nel medesimo piano, che abbiano una profondità non maggiore a mt. 4,00 misurata dal limite della copertura al vano interno.**

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35 %, sempre che si tratti di tetti a capanna od a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

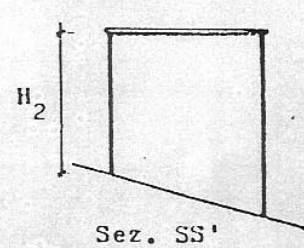
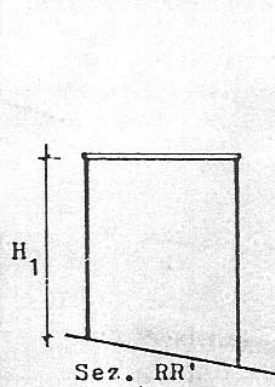
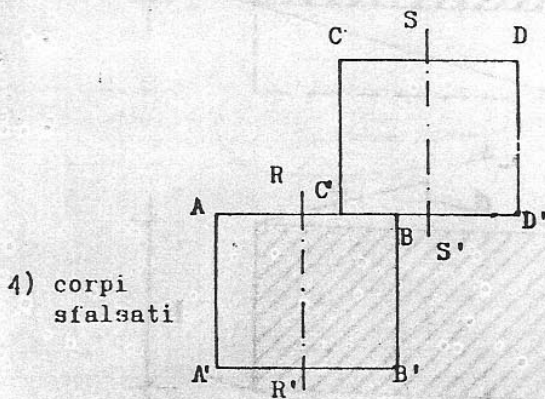
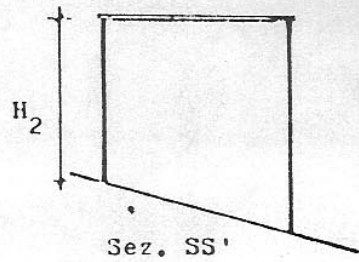
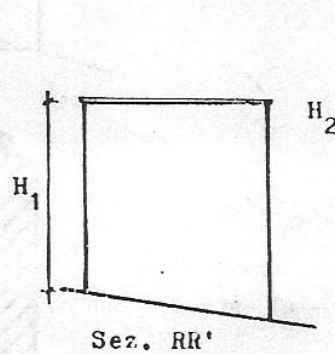
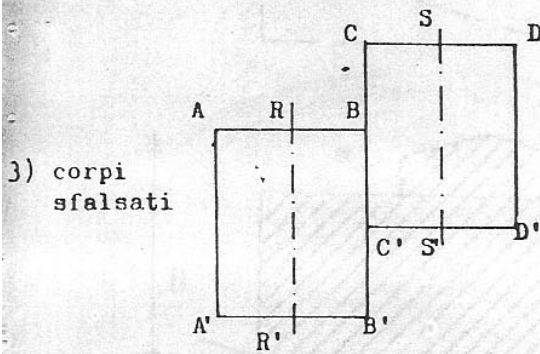
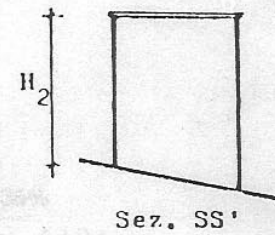
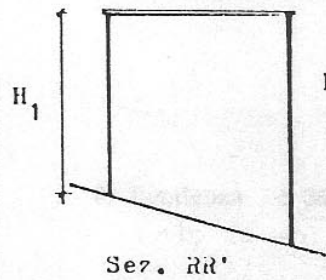
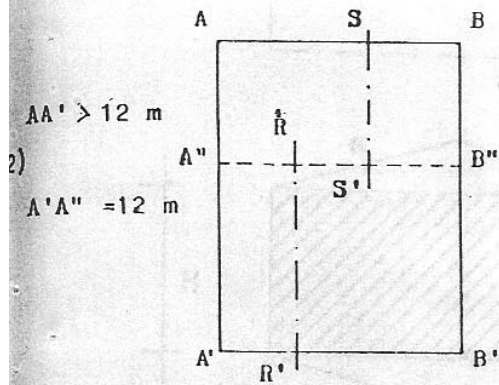
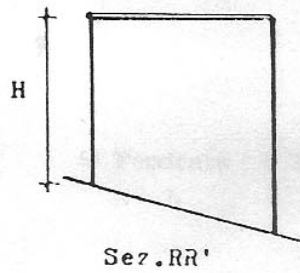
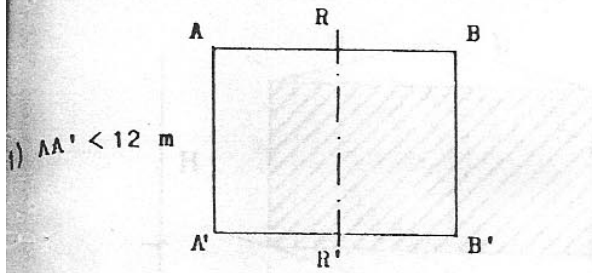
- e) Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempreché le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto viene computato ai fini del volume.
- f) Il volume dei vani sottotetto sarà computato solo quando l'altezza interna risulti superiore a mt. 2,20.

Il computo del volume sottotetto, in tal caso, sarà eseguito con riferimento alla superficie entro la quale le altezze superino il detto limite moltiplicata per l'altezza dell'estradosso del solaio di copertura rispetto al piano del sottotetto in corrispondenza del minimo suddetto.

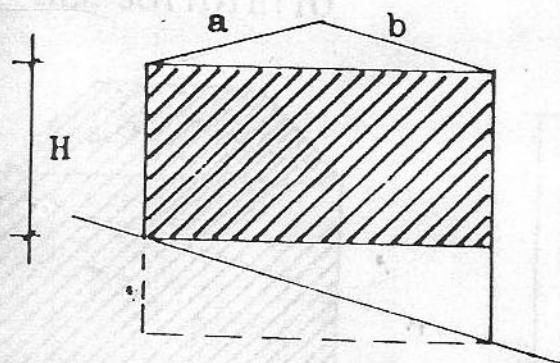
In tutti i casi valgono, comunque, le prescrizioni contenute nei decreti assessoriali EE.LL. Finanze-Urbanistica n° 9743 - 271 del 01.08.1977 e n° 2266/U del 20 dicembre 1983 con le annesse tabelle esplicative.

SCHEMI DI PIANTE E RISPETTIVE SEZIONI E ALTEZZE

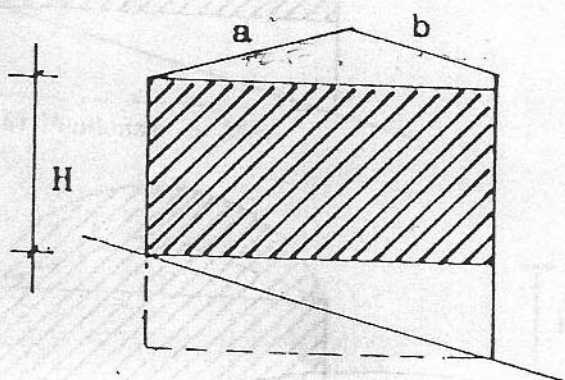
• l'altezza H , in caso di terreno a monte accidentato, è la media ponderale delle altezze



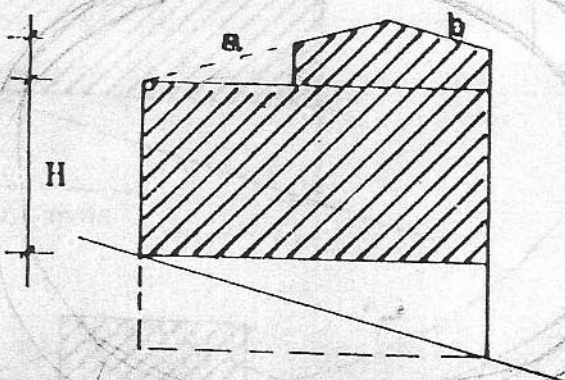
VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI
 * il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio. Le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio.



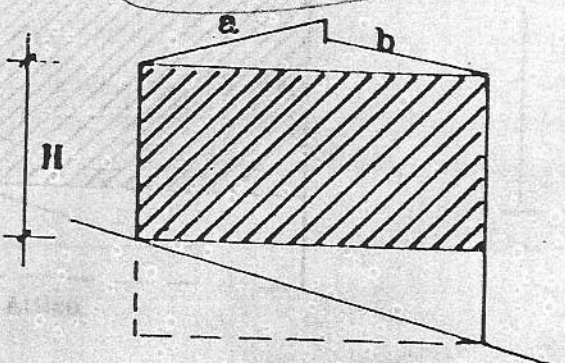
5) Pendenza < 35%
 $a = b$



6) Pendenza < 35%
 $a \neq b; (a - b) < 1/5a$

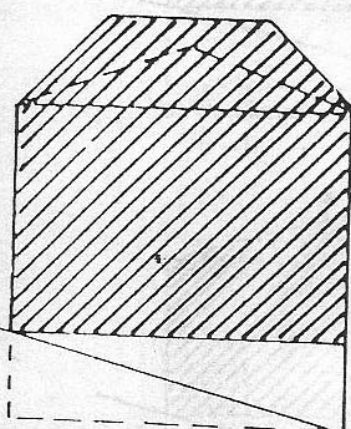


7) Pendenza < 35%
 $a \neq b; (a - b) < 1/5a$

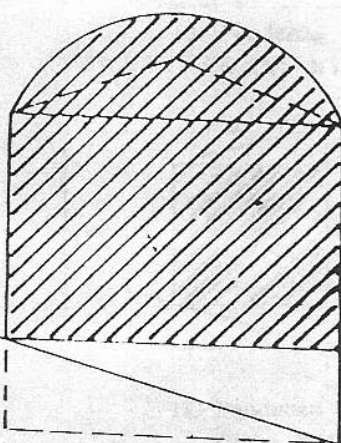


8) Pendenza < 35%
 $a = b;$
 $a \neq b; (a - b) < 1/5a$

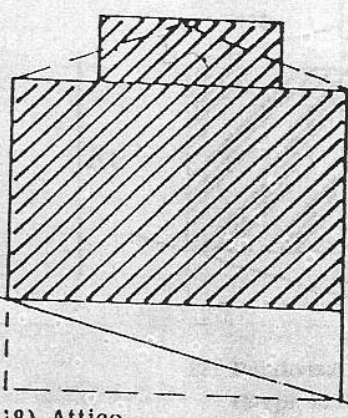
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



16) Pendenza $> 35\%$

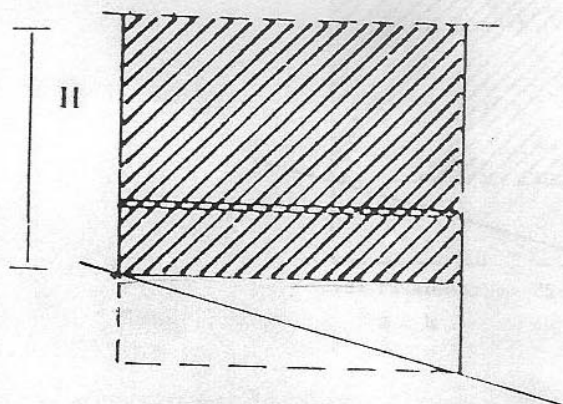


17) Cupola

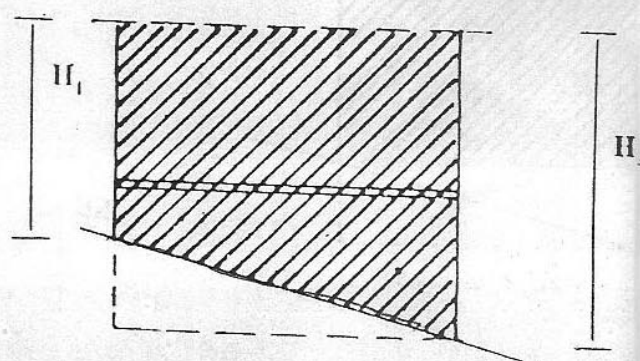


18) Attico

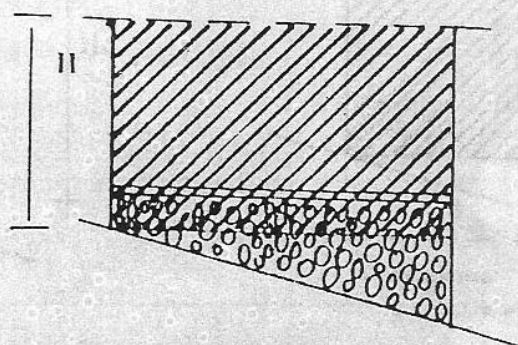
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SEMINTERRATO



19) Seminterrato adibito a cantine ecc.

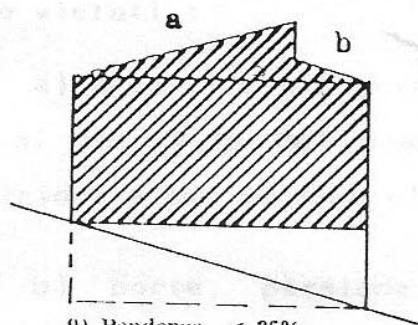


20) Seminterrato non adibito a cantine ecc.

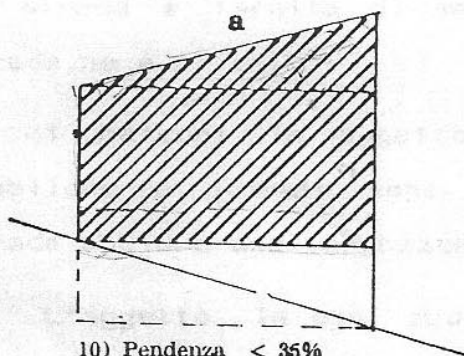


21) Vespaio e massetto fuori terra

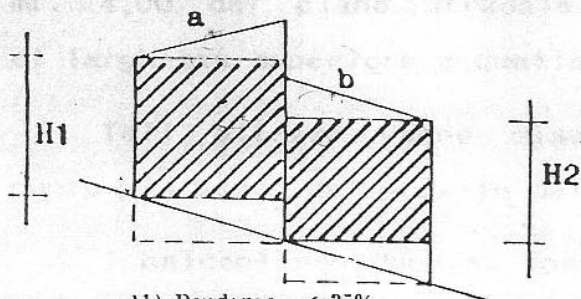
VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI



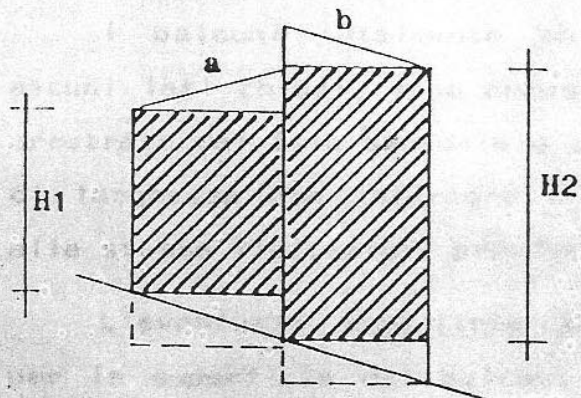
9) Pendenza < 35%
 $a \neq b$; $(a-b) > 1/5a$



10) Pendenza < 35%
 $a \neq b$; $b = 0$

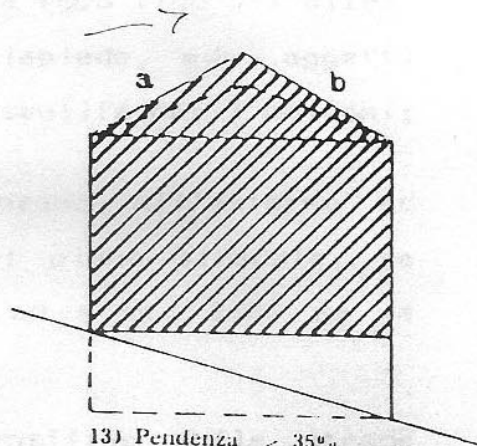


11) Pendenza < 35%
Corpi sfalsati
 $a \neq b$; $a = b$

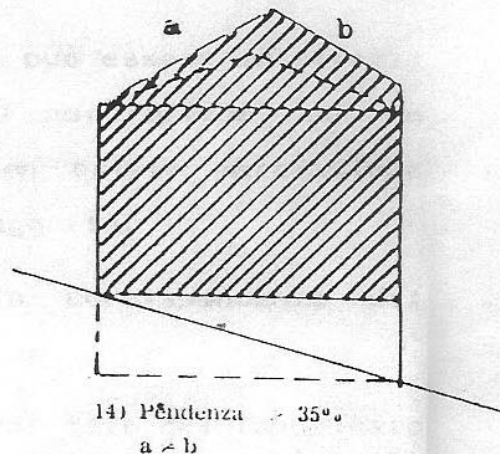


12) Pendenza < 35%
Corpi sfalsati
 $a = b$; $a \neq b$

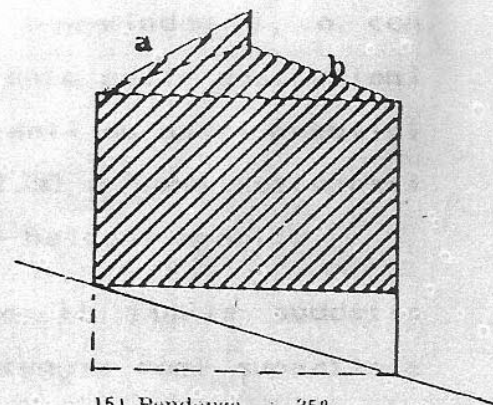
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



13) Pendenza > 35%
 $a = b$



14) Pendenza > 35%
 $a \neq b$



15) Pendenza > 35%
 $a = b$; $a \neq b$

Art. 27) - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI AGGETTI E SPORGENZE

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di mt 2,20 dal piano del marciapiede, ed aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, persiane che si aprano all'esterno ad un'altezza inferiore a mt 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede ed a mt 2,50 se la strada ne è priva.

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

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a mt 3,50 dal piano del marciapiede, od a mt 4,00 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 del decimo della larghezza della strada o del distacco e comunque non più di mt.1,00.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a mt 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

L'eventuale superficie eccedente il mite suddetto per la superficie dei balconi si conteggia come superficie coperta.

Art. 28) - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE ALTEZZE DEGLI EDIFICI D'ANGOLO

Per edifici d'angolo fra strade di larghezza diversa si concede che l'altezza massima competente alla strada di maggiore larghezza possa essere estesa al prospetto sulla strada di larghezza minore, per una estensione non superiore a ml. 12,00.

Quando però la strada minore abbia una larghezza non inferiore o uguale a ml. 8,00, la concessione di cui al comma precedente è limitata ad una lunghezza, sulla strada minore, non superiore a ml. 8,00.

Art. 29) - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI DISTACCHI

Le prescrizioni di distacchi di cui alle precedenti norme si applicano sia per i distacchi fra edifici che fra corpi di uno stesso edificio.

Quando il computo dei distacchi si riferisce a zone confinanti con diversa destinazione, ciascun fabbricato dovrà arretrarsi dal confine secondo quanto prescritto nella normativa di zona e, di conseguenza, la distanza fra fabbricati sarà uguale alla somma dei distacchi rispettivamente prescritti per ogni singola zona. Le prescrizioni di cui alle vigenti norme non si applicano alle nuove costruzioni nei confronti di fabbricati preesistenti, realizzati secondo diversa normativa, precedente o decaduta e non più attuale.

TITOLO 5° - LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 30) - CARATTERISTICHE DEI TERRENI E DELLE FONDAZIONI

È vietato costruire edifici sul ciglio od alla base di dirupi; su terreni esposti ad inondazione o ad erosione dai corsi d'acqua; su terreni di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

I fabbricati ad uso abitazione da edificarsi alla base di dirupi ovvero contro rialzi montuosi o terrapieni devono distaccarsi dal ciglio inferiore del pendio o scarpata per una distanza pari almeno a 1/2 dell'altezza del rialzo scosceso e, in ogni caso, per un minimo di ml. 4,00. Se il fabbricato non dovrà essere adibito ad uso abitativo esso potrà essere addossato al rialzo montuoso o terrapieno o scoscendimento previa costruzione di opportuni muri di sostegno con i relativi canali di drenaggio per lo smaltimento delle acque.

Art. 31) - DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

In conformità al D.M. 5-7-1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, elusi i vani accessori) di mq. 14 per i primi 4 posti letto previsti e di mq. 10 per ciascuno dei posti letto successivi.

I monolocali (cioè alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq. 28 se dotati di un solo posto letto e di mq. 38 se dotati di due posti letto.

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto doccia.

Art. 32) - CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

Anche in conformità al D.M. 5-7-1975, negli edifici urbani i locali di abitazione – cioè destinati a dimora abituale di persone – debbono avere le superfici minime e/o i volumi minimi seguenti:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio : superficie mq. 14; volume mc 32;
- tinello con cabina cottura : superficie mq. 14; volume mc. 32;
- stanza da letto : superficie mq. 9 se ad un letto e mq. 14 se a due letti;
- cucine : superficie mq. 8; volume mc 24, con larghezza non inferiore a m. 1,80.

Sono ammesse zone o cabine di cottura (cucinini) di superficie non inferiore a 4 mq e volume non inferiore a 12,00 mc.

Nelle cucine e nei cucinini, la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature debbono escludere la sistemazione dei letti.

L'altezza minima utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione, misurata tra pavimento e soffitto, è fissata in mt 2,70.

Solo per gli insediamenti residenziali di montagna (sopra i 700 mt) l'altezza minima suddetta è riducibile a mt 2,60.

Inoltre:

- a) per il piano terreno, l'altezza minima del piano del pavimento interno all'intradosso del soffitto non deve essere inferiore all'intradosso del soffitto non deve essere inferiore a mt 2,80 se l'ambiente è destinato a vano abitabile ed a mt 3,50 se destinato a laboratorio, negozio, luogo di riunione di uso pubblico.

Rispetto al piano del marciapiede esterno o da quello del terreno sistemato, nel caso di edificio arretrato di almeno mt 3,00 dal filo stradale, l'altezza del piano, misurata dal piano marciapiede ad intradosso soffitto non può essere inferiore, rispettivamente, a mt 3,00 ed a mt 3,70, riducibile, secondo normativa apposita nei piani di zona o nel caso di aree disciplinate dalla normativa di cui alla legge 1497/1939;

- b) per i sottotetti abitabili in edifici **esistenti**, l'altezza minima ammessa di mt 2,50 è quella media del locale.

In nessun punto del locale, può essere inferiore a mt 2,00.

La formazione di mansarde abitabili, anche in edifici di nuova costruzione, è ammessa quando l'altezza nel punto più basso del locale non sia inferiore a mt 2,20 e quella media risulti maggiore o uguale a mt 2,70.

- c) per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a meta saetta;
- d) gli impalcati a mezza altezza o soppalchi sono ammessi alle seguenti condizioni:
 - la parte a tutta altezza del locale deve avere un volume di almeno mc 40 ed un'altezza minima di m 5,40 (di cui mt 2,70 per il locale a mt 2,40 per il soppalco).

Il soppalco non deve coprire più del 40% del locale.

- e) la profondità di un locale di abitazione, rispetto alla parete finestrata non può mai superare il doppio della sua altezza.
- f) la somma del volume dei locali di abitazione di un alloggio (divisi o indivisi) non deve essere inferiore a 32 mc per posto letto.
- g) negli insediamenti di montagna (oltre i 900 mt) i valori minimi di superficie e di volume indicati nei commi precedenti sono riducibili del 10%.

Art. 33) - CARATTERISTICHE DEI VANI ACCESSORI E DI SERVIZIO

Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli, le dispense, le lavanderie.

I valori minimi di superficie sono fissati come segue in appresso:

- bagno, con w,c,, lavabo, doccia, superficie minima mq 3,50;
- bagno, con w.c., lavabo, vasca, superficie minima mq 4,00;
- bagno, con meno di tre apparecchi, superficie minima di mq 3,00.

La larghezza minima è fissata in mt 1,40 per le stanze da bagno con almeno tre apparecchi ed mt 1,10 per quelle con meno di tre apparecchi.

L'altezza minima è fissata in mt 2,40 riducibile a mt 2,10 per i disimpegni aventi superficie inferiore a mq 4,00 nonché per i ripostigli, i depositi, le cantine, le autorimesse private.

I corridoi debbono avere la larghezza minima di mt 0,90.

L'altezza delle aree porticate degli edifici su pilotis può variare tra il minimo di mt 2,30 ed il massimo di mt 3,20.

Art. 34) - AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione d'uso.

La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) o cortili regolamentari (laddove ammessi).

La superficie netta d'illuminazione ed aerazione delle finestre (parti apribili del serramento) deve essere almeno 1/6 della superficie di pavimento del locale illuminato se al primo piano fuori terra ed 1/8 ai piani superiori.

Le norme di cui al comma precedente del presente art. 34 non si applicano alle costruzioni esistenti ricadenti all'interno delle zone "A" e "B1" della zonizzazione del territorio comunale e zone omogenee.

I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno mq 0,80.

Per le cabine di cottura annesse ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestra, purché venga assicurata l'aspirazione forzata dei fumi, vapori ed odori sui fornelli secondo le norme vigenti prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.

I servizi igienici e le stanze da bagno, laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica che vi immetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti, a norma dell'art. 18 della legge 27.5.1975 n° 166.

Nel caso ricevano aria e luce direttamente dall'esterno debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq 0,50.

L'impianto di aspirazione meccanica deve comunque garantire almeno dodici ricambi orari (6 se l'espulsione è continua).

Ogni alloggio deve avere un riscontro d'aria, diretto od almeno in diagonale, anche con finestre di servizio di superficie apribile non inferiore a mq 0,80, salvo che non sia dotato di impianto di aspirazione meccanica centralizzata nei locali di servizio.

Art. 35) - PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello 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 a magazzini od autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimessa o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti in materia.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avvenisse a quota inferiore a quello dei piani interrati dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale sanitario e del Dirigente l'Ufficio Tecnico del Comune, sia tale a evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 36) - PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazione od uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno cm. 30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale sanitario e dall'Ufficio Tecnico del Comune.

La loro altezza utile interna netta non deve essere inferiore a mt. 2,80.

I piani terreni adibiti ad autorimesse od a deposito motocicli possono avere altezza utile interna di mt. 2,30.

I piani terreni adibiti a negozi, saloni, laboratori, luoghi di riunione ad uso pubblico devono avere altezza utile interna non inferiore a mt. 3,50.

Art. 37) - PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione od uffici se l'altezza media, utile netta interna è di mt. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,20 e se l'isolamento della copertura è realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura eguale a quella dei piani sottostanti.

La dichiarazione di agibilità – abitabilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale sanitario, nonché ad una dotazione di superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/10 della superficie di pavimento corrispondente.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati di impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso sempre che sia ritenuto idoneo a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelli aerati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in casi di cattivo e difettoso funzionamento dell'impianto.

Le rimanenti caratteristiche, per i sottotetti, debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente Regolamento Edilizio.

Art. 38) - SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI

Ogni alloggio avente, da uno a cinque locali abitabili, deve essere provvisto di una stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto doccia.

Oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore servizio (dotato almeno di vaso, bidet, lavabo) ogni due locali aggiuntivi.

Sono vietati i servizi realizzati a sbalzo.

Quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro debbono essere eliminati.

Quelli non visibili da spazi pubblici dovranno essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.

I servizi possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno : è vietato l'accesso da cucine, anche se da interposto antibagno.

Gli eventuali anti-bagno debbono avere il lato minimo di almeno mt 1,10.

Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera a norma del D.M. 5.7.1975.

Art. 39) - ELEMENTI IN AGGETTO, SPORGENZE, BALCONI

La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o vie private è subordinata al rilascio di regolare Autorizzazione ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite.

Sono vietati:

- aggetti e sporgenze superiori a cm 10 fino all'altezza di mt 2,20 dal piano del marciapiede ed aggetti superiori a cm 20 sino alla quota consentita per i balconi;
- gli infissi che si aprono verso l'esterno (porte – portoni garage – basculle – portelloni – persiane) ad un'altezza inferiore a mt 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt 2,50 se la strada ne è priva.

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

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a mt 3,50 dal piano del marciapiede, od a mt 4,00 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 fino del fabbricato, più del decimo della larghezza della strada o del distacco e comunque non più di mt 1,00.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a mt 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

L'eventuale superficie eccedente il mite suddetto per la superficie dei balconi si conteggia come superficie coperta.

L'Amministrazione Comunale può comunque imporre, che nel caso le strutture sopra previste arrechino pregiudizio al traffico veicolare od all'ambiente circostante, siano ridotte od eliminate.

La chiusura, anche parziale o provvisoria, dei balconi aperti è rigorosamente vietata, anche se realizzata con materiali trasparenti.

Art. 40) - DECORO DEGLI EDIFICI

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative e stabilire limitazioni di altezza, dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, nel miglioramento o conservazione del prospetto, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco per l'uso, in alternativa, della pietra locale "a disposizione ciclopica o tipo a chiudenda" od "a vista" con pietra basaltica o trachitica da tagli.

Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio.

È vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

Egli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Art. 41) - SCALE

Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm 100 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale dovrà essere illuminato e ventilato dall'esterno.

Nel caso di scale interne ad uno stesso alloggio è prevista una larghezza minima di cm 80, mentre non è prevista l'aerazione diretta.

Art. 42) - FORNI – FOCOLAI – CAMINI - CONDOTTI DI CALORE - CANNE FUMARIE

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 59 del presente Regolamento ogni qual volta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolari e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti dalla muratura perimetrale in confine con diversa proprietà e prolungate per almeno mt 1,20 al di sopra del tetto o terrazza.

La fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 mt da qualsiasi finestra a quota eguale o superiore.

Le canne fumarie non debbono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti intere confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigiani od industriali devono essere muniti di apparecchiature fumivore a norma delle leggi vigenti.

Art. 43) - CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta di Concessione o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, a norma delle leggi vigenti e su parere di assenso dell'Ufficiale sanitario.

Art. 44) - 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 speciali vigenti per quanto si riferisce accessori per il ricovero di animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche, impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione e comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano poste a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di mt. 8,00.

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 dei Vigili del Fuoco.

Art. 45) - MIGLIEGIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili a giudizio dell'Amministrazione Comunale la quale può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti in materia, le unità di abitazione che non raggiungano, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

Art. 46) - USO DI SCARICHI E ACQUE LURIDE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dalla Amministrazione sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella Concessione di cui all'art. 22.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

È vietato, senza specifico nullaosta del Comune, servirsi per i lavori, dell'acqua defluente da fontane pubbliche e corrente in fossi, pozzetti, canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il normale corso di questi ultimi.

Art. 47) - OBBLIGO DI SOLUZIONI ARCHITETTONICHE

Il Sindaco non rilascerà Concessioni Edilizie per edifici per i quali non è prevista la soluzione architettonica di tutti i prospetti, sia su spazi pubblici che privati.

Inoltre, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre in ogni zona, anche in mancanza di Piano Particolareggiato di Attuazione o di Recupero, il rifacimento dei prospetti che, a seguito di attuazione delle previsioni del Programma di fabbricazione venissero ad essere esposti alla pubblica vista e che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale stessa non rispondessero alle esigenze di pubblico decoro e rispetto dell'ambiente urbano.

In caso di rifiuto all'ingiunzione di rifacimento di prospetto secondo apposito progetto da approvarsi secondo il presente Regolamento Edilizio, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre d'ufficio il progetto stesso, provvedendo all'esecuzione dei lavori, in danno del proprietario intimato.

La nota delle spese sostenute dall'Amministrazione è resa esecutiva dal Prefetto, udito l'interessato, ed è rimessa all'esattore, che procede alla riscossione nelle forme e con i privilegi fiscali determinati dalla legge sulla riscossione delle imposte dirette.

Art. 48) - EDIFICI IN ADERENZA

Nei casi riguardanti l'edificazione in aderenza e il completamento di facciate e prospetti lungostrada, lungovalle e lungofiume, l'Amministrazione Comunale potrà imporre l'organico collegamento della proposta di intervento all'edilizia preesistente.

Art. 49) - ISCRIZIONI, INSEGNE, STEMMI

Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, deve esserne autorizzato dalla Amministrazione Comunale presentando il disegno od il testo.

L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

L'autorizzazione può essere rifiutata per gli edifici di interesse storico-artistico o per i complessi architettonici e ambientali ricadenti all'interno della zona di recupero ovvero di particolare importanza. Può anche essere negata, entro l'ambito dei centri abitati, l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte – dipinte a guazzo o verniciate – direttamente sul muro.

TITOLO 6° - L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 50) - IMPIANTO DEI CANTIERI

Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si debbono osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro; inoltre si debbono adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose e nocive ecc.

L'alimentazione e lo scarico degli impianti debbono essere fatti in modo autonomo e cioè avvalendosi di allacciamenti appositi, essendo in regola vietato attingere acqua dalle fontane o dai canali pubblici, d'immettere i rifiuti in fosse o nella fognatura, prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso e senza la necessaria autorizzazione.

I cantieri, ovvero l'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, dev'essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione deve essere autorizzata previa domanda apposita.

La domanda deve indicare:

- il suolo pubblico che si intende recintare;
- l'altezza della recinzione, mai inferiore a 3 m;
- il periodo massimo di validità dell'autorizzazione.

I serramenti di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.

L'Amministrazione Comunale può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni.

Sul luogo dei lavori debbono tenersi a disposizione della Amministrazione Comunale, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, una copia del progetto approvato e la Concessione. Deve inoltre affiggersi – vista del pubblico – una tabella di almeno 2 mq nella quale debbono indicarsi gli estremi della Concessione, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere. Tabella e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Art. 51) - DEMOLIZIONI, SCAVI E MATERIALI DI RISULTA

Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie diverse, ecc) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si deve evitare esuberanza di polvere e molestie ai residenti contermini usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie ovvero innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

È vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi nei cortili o comunque sull'area del cantiere. È infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimetterli in pristino a sue spese.

I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica pubblica.

Art. 52) - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO PUBBLICO

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione.

Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco, corredandola dei documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che s'intende occupare e le opere che vi si vogliono erigere.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e fatta salva l'applicazione della tassa – se dovuta – può concedere l'autorizzazione richiesta fissando il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.

Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgombrare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata. La riconsegna dell'area e la definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita (se del caso) a spese del richiedente.

Art. 53) - INGOMBRI E STRUTTURE PROVVISORIE

Gli ingombri che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio debbono essere muniti di apposito steccato e di segnalazioni adatte a salvaguardare l'incolumità delle persone.

Le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, in conformità alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni.

I ponteggi debbono essere chiusi verso strada con stuoie, graticci od altro idoneo materiale, provvisti di opportuni ancoraggi e dotati di tramogge per lo scarico dei materiali.

Art. 54) - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente autorità a norma dell'art. 43 e seguenti della L. n. 1089/1939. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.

Si applicano le sanzioni di cui alla legge citata, aggiornate dalla L. n. 44/1975.

TITOLO 7° - NORME PROCEDURALI

Art. 55) - VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI

I funzionari all'uopo delegati dal Sindaco, i vigili urbani ed i vigili sanitari sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento Edilizio sia in regola con le norme in esso contenute e con la Concessione.

A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della Concessione stessa.

I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario, secondo le rispettive competenze, possono vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente Regolamento Edilizio, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni della Concessione.

Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

L'Amministrazione Comunale ha comunque facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie intese ad accertare che la costruzione risponda al progetto approvato.

Art. 56) - CONTRAVVENZIONI E SANZIONI PENALI

La contravvenzione è elevata dai funzionari tecnici o dai vigili urbani e dev'essere intimata ed accertata con verbale redatto a termini di legge.

Essa non può essere conciliata se prima il contravventore non abbia dimostrato di aver posto riparo all'atto lesivo compiuto.

Qualora la contravvenzione concerna l'occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero l'esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa la Concessione, o non rispondenti ai termini della Concessione ottenuta, l'intimazione dell'Amministrazione Comunale importa di pieno diritto l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione o di desistere dagli atti vietati, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti che l'Amministrazione Comunale può e/o deve adottare a termini di legge.

Per le infrazioni alle norme del presente Regolamento Edilizio, ove non costituiscano reato per effetto di altre disposizioni di legge e di altri regolamenti comunali, è prevista la denuncia all'Autorità Giudiziaria competente; si applicano le sanzioni penali stabilite dagli artt. 13 e 15 della L. n. 765/1967, modificate dall'art. 17 della L. n. 10/1977, con l'osservanza delle norme e delle procedure stabilite dagli articoli 106 e seguenti del R.D. n. 383/1934.

Per le infrazioni alle norme igieniche, si applicano le penalità stabilite dal Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con R.D. n. 1265/1934.

Art. 57) - SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere, eseguite od in corso di esecuzione, non sono state oggetto di una regolare Concessione;
- le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della Concessione;
- le opere non rispondono alle prescrizioni del Programma di Fabbricazione e del Regolamento Edilizio;

La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:

- il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata data comunicazione del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.

L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate.

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, gli incaricati della vigilanza provvedono al piantonamento del cantiere a spese del contravventore. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche

mediante apposizione di sigilli e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Sindaco ritenga, caso per caso, opportuno.

Nei casi di cui ai precedenti commi, gli oneri di vigilanza sono a carico solidale del committente e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato l'altro e comunicato all'Amministrazione Comunale la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione. Negli altri casi, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri di vigilanza.

Le spese sono rimosse con le norme stabilite dal R.D. n. 639/1910.

La ripresa dei lavori viene autorizzata quando sono rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della Concessione.

Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, la cauzione è incamerata dall'Amministrazione Comunale, restando impregiudicata l'adozione dei provvedimenti definitivi.

La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative previste dalla legge Urbanistica nazionale e dall'art. 15 della L. n. 10/1977 e dell'eventuale azione penale, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (concessionario, direttore dei lavori ed esecutore delle opere), giusto l'art. 6 della L. n. 765/1967. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica il Sindaco non ha adottato i provvedimenti definitivi.

Art. 58) - ATTIVITÀ MOLESTE

All'interno degli abitati, nelle loro vicinanze o sopravento a zone residenziali, non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali ecc che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altra causa.

Queste attività debbono localizzarsi nelle zone previste dal Programma di Fabbricazione e possono essere attivate solo se vengono fornite sufficienti garanzie che l'intensità delle emissioni saranno contenute entro i fissati limiti di tollerabilità e non produrranno turbative di sorta.

In ogni caso si applicano i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi o dai regolamenti in vigore e adottata apposita delibera che definisce i limiti di tollerabilità (in stato di "normale lavorazione") per:

- l'emissione di rumori continui o d'urto;
- lo stato di vibrazione costante o d'urto prodotto;
- la quantità di fumo emessa;
- le emissioni polverulente ed odorose;
- l'emissione di sostanze tossiche o velenose;
- il rischio d'incendio e di esplosione.

Art. 59) - LICENZA DI ABITABILITÀ

Ogni edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato previa dichiarazione di abitabilità prevista dall'art. 221 del RD n. 1265/1934.

La licenza di abitabilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e di agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali deve essere richiesta per iscritto e su carta legale – direttamente o con raccomandata A/R – da concessionario ed accompagnata da una dichiarazione del direttore dei lavori dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato e le relative varianti (anch'esse approvate) nonché alle eventuali prescrizioni dell'atto di Concessione.

La licenza di abitabilità è emessa entro 90 giorni dalla richiesta, dopo l'esecuzione, con esito positivo:

- della verifica di conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della Concessione effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale nei 30 giorni dal ricevimento della domanda;
- dell'ispezione sanitaria effettuata dall'Ufficiale sanitario;
- del collaudo delle strutture (in c.a. semplice o precompresso o metalliche) e di altre opere che lo richiedono;

- della verifica di conformità delle opere alla norme di prevenzione antincendio;
- dell'accertamento che non esistono cause di insalubrità;
- della verifica di accettabilità degli scarichi liquidi e fangosi di cui alle apposite norme regionali.

Il Sindaco può fissare, su istanza dell'interessato, un termine più breve per svolgere le operazioni previste ed immettere in uso l'edificio.

La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compita dall'Ufficiale sanitario e dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o da loro delegati.