

1) INTRODUZIONE

La presente Variante al Piano Urbanistico Comunale nasce dall'esigenza, manifestata dall'Amministrazione di Sorradile, di procedere ad una revisione delle previsioni di assetto urbanistico impostate in precedenza. La messa a regime del Piano, e quindi il passaggio dalla teoria alla realtà pratica di tutti i giorni, ha infatti portato ad evidenziare alcune incongruenze nelle sue previsioni e la conseguente necessità di apportare alcuni correttivi. Le correzioni consistono essenzialmente nella ridefinizione dell'indice edificatorio riferito alla Zona B, nella nuova perimetrazione di alcune Zone per meglio adattarsi alla situazione catastale, nella localizzazione di un'area per il nuovo Cimitero differente dalla precedente, in prossimità dell'abitato.

Le considerazioni fatte per la prima versione del Piano restano comunque valide e, per completezza, vengono riportate qui di seguito.

Il Piano è stato redatto in conformità con il quadro legislativo vigente ed in particolare con la legge regionale 22.12.1989, n. 45 e con il Decreto Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 29.12.1983, n. 2266/U, che dettano norme per l'uso e la tutela del territorio, nonché con la Direttive sulle zone agricole di cui al Decreto del presidente della Giunta Regionale n. 228/94 e lo schema di Direttiva per la "formazione, l'adeguamento e la gestione dei piani urbanistici comunali e intercomunali".

Si sono affrontati ed approfonditi i maggiori problemi presenti sull'intero territorio comunale con particolare riferimento a quelli ambientali – paesistici, sia in ambito urbano che extraurbano, nonché di riordino dell'armatura urbana. Sono stati, a tal riguardo, oggetto d'analisi e valutazione i fattori ambientali, infrastrutturali ed economici inerenti l'intero territorio comunale.

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) si articola in tre settori ed è così composto :

- 1) settore 1 – Analisi dello stato di fatto;
- 2) settore 2 – Tematismi;
- 3) settore 3 – Progetto Urbanistico;

Le indagini effettuate hanno avuto per obiettivo la conoscenza di tutti i fattori interessanti lo sviluppo e la modificazione del territorio comunale con particolare riferimento a :

- 1) fattori storico urbanistici dell'agglomerato urbano nelle diverse epoche;
- 2) fattori sociali in riferimento alla demografia ed alla consistenza ed utilizzazione del patrimonio edilizio;
- 3) fattori economici in riferimento alle attività economiche produttive in atto.

Gli studi ed approfondimenti hanno messo in luce le dinamiche temporali che hanno indirizzato la crescita urbana nonché le caratteristiche e specializzazioni del territorio extraurbano.-

2) INQUADRAMENTO STORICO - GEOGRAFICO

Il Comune di Sorradile è posto nella Provincia di Oristano, al confine del Comprensorio del Mandrolisai, a 50 km a NE dalla città capoluogo. Con una estensione di 28,34 km² e un'altezza sul livello del mare di 356 m, il suo territorio, suddiviso in due zone distinte intervallate dai territori dei comuni di Bidonì e Nughedu S.Vittoria si sviluppa presso la sponda meridionale del Lago Omodeo.

Con una popolazione attuale che sfiora i 600 abitanti, Sorradile utilizza il suo territorio per pastorizia e produzione di cereali ma anche olive, uva, ortaggi, frutta e sughero.

Dal punto di vista storico tracciare un percorso del territorio di Sorradile non è facile, vista la sua particolare collocazione geografica a metà strada tra le pianure e le montagne dell'interno, che ne ha sempre determinato una posizione di marginalità.

Le prime tracce di insediamenti riscontrabili nell'alta valle del Tirso siano databili solo al Neolitico recente (3500 a.c. - 2700 a.c.), principalmente sotto forma di tombe ipogee (le cosiddette *domus de janas*, affrescate in genere a motivi corniformi), e di dolmen. Resti di queste strutture sono oggi riscontrabili in tutta la zona, nei Comuni di Abbasanta, Sedilo, Tadasuni, Ghilarza, Ardauli e nel territorio di Sorradile ve ne sono in località Santu Cristos,

Onorchis, Prunittu e nei pressi della Chiesa campestre di San Nicola.

Le culture a cui possono essere fatte risalire sono quelle di San Michele (detta anche di Ozieri) e alle successive, più frammentarie, di Abealzu e Filigosa (2800 a.c. - 1800 a.c.), caratterizzate da un'economia silvo-pastorale e un avvio alla metallurgia.

Passati, con l'avvio dell'età del Bronzo, alla civiltà nuragica, gli insediamenti nella zona, si moltiplicano, soprattutto in prossimità del Tirso, caratterizzati dai primi pseudonuraghi (o nuraghi a corridoio) e dai successivi nuraghi a *tholos*, dalla tipica forma tronco-conica e dall'annesso villaggio.

Gli esempi, numerosi nell'agro di Sorradile, sono i Nuraghi Candala, Urasala, Iscova, Funtana Mura, sa Tanca, Zuri, ecc., la maggior parte dei quali sono oggi visibili allorquando il livello delle acque del Lago Omodeo scende al minimo.

Nella fase immediatamente successiva del Bronzo recente, si assiste all'avvio dei villaggi all'aperto, privi di nuraghi e con i templi a pozzo che ereditano la funzione di centralità nell'aggregazione del villaggio. E' probabile che tale passaggio di rilevanza monumentale coincida con il modificarsi degli assetti economici e territoriali, con un ampliamento delle dimensioni comprensoriali e dei rapporti economici. Una traccia significativa, per l'area che ci interessa, sembra essere quella riscontrabile in località Onorchis, in prossimità del ponte di Tadasuni.

Nelle epoche successive si assiste all'inizio della colonizzazione dell'Isola, inizialmente da parte dei Fenici (1000 a.c.) e, subito dopo, dei Punici e dei Romani (238 a.c. - 456 d.C.).

A partire da quest'epoca si sviluppa un'economia di tipo latifondistico, con una prevalente produzione agricola (per l'approvvigionamento degli eserciti), diffusa nelle pianure e nelle prime zone collinari (quale quella di Sorradile), in competizione con le aree pastorali.

Questo aspetto determinerà il futuro della zona, posta ai margini dello sviluppo insediativo e viario (di cui comunque restano avanzi e tracce nei toponimi), soggetta alle scorrerie delle popolazioni dell'interno in cerca di pascoli, ma anche punto di scambio commerciale e culturale tra le due aree. Dove infatti non riuscirono gli eserciti, poterono il latino e il Cristianesimo, seppur contaminati dagli usi locali.

Nell'epoca medievale e, in particolare per la Sardegna, giudicale (900 - 1420) la zona viene fatta rientrare all'interno della Curatoria del Guilcier, quasi al confine con quella del Barigadu, con la quale si dividevano la valle del Tirso.

E' a quest'epoca che risalgono le prime notizie storiche dell'esistenza di un centro abitato nella zona. Nel 1137, Barisone, giudice di Arborea, menziona in un atto matrimoniale, assieme a Bidoni e alla terra di S.Teodoro, la terra di Oiratili. Secondo il Canalis (1837), detta terra era più vicina all'odierno Sorradile che Bidoni, tanto che si ritraè nella sua attuale collocazione cambiando il nome (contrazione di Su Oiratili o di Serra de Oiratili).

A quest'epoca dovrebbero risalire i primi impianti di tre delle quattro chiese presenti nella zona: quella di San Michele (databile "almeno prima dell'XI secolo"), quella di San Nicola (databile secondo il Coroneo, al 1150) e quella di S.Maria di Torrana (indicata come esistente nel 1537 ma, secondo una pergamena, risalirebbe al 1250).

Ad ogni modo, né la successione delle grandi famiglie signorili Pisane, Aragonesi (1420 - 1479) o Spagnole (1479 - 1720), modificarono l'organizzazione e la vita di queste regioni. Tale isolamento, se da un lato costituì l'assenza di trasformazioni dell'habitat che caratterizzava invece le zone costiere - pianeggianti, significherà una maggiore tenuta sul piano demografico ed economico in occasione di guerre e pestilenze, vista la maggiore solidità delle strutture socio - economiche, non influenzate dalle variazioni esterne.

Nel 1720 si passerà sotto il dominio Sabauda e, nel 1861, al Regno d'Italia.

Oggi, il Comune di Sorradile fa parte della Provincia di Oristano (costituita nel 1974) e, pur non facendone parte, gestisce alcuni servizi essenziali nell'ambito della Comunità Montana del Barigadu.

Monumenti

La Chiesa di San Michele sorge nel rione detto di Cort'e Susu, che costituisce il nucleo più antico del paese, e funzionò come chiesa parrocchiale fino alla costruzione di quella di San Sebastiano. Di impostazione romanica, ad unica navata divisa da 4 arcate a tutto sesto, era inizialmente dotata di solaio ligneo, poi infelicemente sostituito con un solaio in latero-cemento che ha causato problemi di stabilità. L'ultimo restauro è stato effettuato intorno al

1985.

La Chiesa di San Nicola sorge invece all'esterno del paese, ed è caratterizzata dalla presenza di alcune *muristenes* che ne indicano la sede di feste novenarie. Appartenente al villaggio medievale di Nurozo, ora scomparso, è ad unica navata con abside semicircolare e realizzata in blocchi di trachite e basalto. Il suo lato nord e la copertura con la volta a botte sono stati rifatti nel 1969 ed è attualmente oggetto di restauri, cominciati nel 1995.

Anche la Chiesa di S.Maria di Torrana sorge all'esterno del paese, ed è caratterizzata da un'unica navata e un ampio porticato sul fronte esterno. Lo stile è romanicheggiante e ricco di elementi decorativi. Nel XVI secolo si ebbe probabilmente l'accrescimento della testata absidale e del lato terminale destro. E' stata restaurata a più riprese, dal 1982 al 1991.

La Chiesa di San Sebastiano fu edificata tra il 1636 e il 1642 su progetto di un maestro locale, Antonio Pinna. Sia all'esterno che all'interno si riscontra una felice e personalissima interpretazione degli schemi diffusi in Sardegna nel periodo barocco, costituendo una sorta di vernacolo architettonico molto singolare, che unisce gli elementi tradizionali bizantini, gotico-catalani (rosette, cornicette a doppia inflessione), rinascimentali e barocchi (dentelli, cassettoncini, timpani spezzati). L'edificio è a una sola navata coperta da volte a botte mentre lateralmente si aprono delle cappelle laterali immerse nella penombra. All'esterno, la facciata, suddivisa da una serie di lesene, è animata da un ampio timpano semicircolare spezzato, da decorazioni e nicchie.

Bibliografia

I numeri tra parentesi indicano la collocazione all'interno della Biblioteca della Soprintendenza ai Beni Archeologici e Storici delle Province di Cagliari e Oristano.

- Cenni storici generali:

AA.VV. - Sardegna: l'uomo e le montagne - Silvana editore 1985 (3 L 43);

AA.VV. - La provincia di Oristano - Silvana editore, 1990 (3 K 47/48/49);

- Riferimenti a Sorradile:

- Canalis G. - Dizionario geografico, storico, statistico, commerciale degli Stati di S. M. il Re di Sardegna, Volume III;
- Coroneo R.- Storia dell'arte in Sardegna. L'architettura tardo gotica e l'influsso rinascimentale- Banco di Sardegna. (3- K -59);
- Segni Pulvirenti, Sari - Storia dell'arte in Sardegna. L'architettura romanica dalla metà del mille al 1300- Banco di Sardegna. (3- K -55 quater);
- Salinas R. - L'evoluzione dell'architettura in Sardegna nel Seicento - Studi Sardi, XVI, 1958;
- Licheri M. - Storia civile ed ecclesiastica - Ed. D.T.;
- Manconi M. - La Cattedrale di Oristano - Studi Sardi, XII-XIII, parte II, 1955;
- Maltese C. - Arte in Sardegna dal V al XVII secolo - De Luca editore (3 H 3bis);
- Maltese C. - Persistenza di motivi arcaici in Sardegna tra il XVI e il XVIII secolo - Studi Sardi XII, 1959;
- Camberi, Figari - Quaderni di viaggio. L'architettura sacra in Sardegna dal Paleocristianesimo al Neoclassico - Tam Tam, 1994 (3 F 415);

3) IL PROGETTO DI PIANO - Criteri d'impostazione

La Variante, come riportato nell'Introduzione, parte da una rivalutazione critica delle impostazioni del P.U.C. vigente.

Il nuovo disegno di piano ha alla base la risoluzione delle seguenti problematiche:

- a) Ridefinizione del completamento dell'urbano già interessato dall'edificazione, in cui è in atto una continua trasformazione nell'ambito di isolati definiti da un preciso disegno infrastrutturale. Questa zona omogenea coincide quasi completamente con la attuale zona "B" ed è stata rivista in alcuni suoi punti per meglio adattarla alla realtà catastale.
- b) Ridefinizione delle aree d'espansione urbana con loro ulteriore contenimento rispetto al passato. Restano confermate le aree di espansione interessate da Piani Attuativi già approvati anche se non completamente edificati.

- c) conferma delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di tipo artigianale e commerciale, “D”, in coerenza con gli atti di pianificazione.
- d) Conferma della suddivisione della zona omogenea “E” in distinte sottozone coerenti con le caratteristiche del territorio agrario.
- e) Rilocalizzazione della zona “G1” con funzioni impiantistiche (nuovo Cimitero) in un’area prossima all’abitato;
- f) Trasformazione di una iniziale zona “G2” in “F” per ottenere un’unica area da destinare a servizi di carattere turistico di interesse sovracomunale.
- g) Ampliamento delle aree “S” da destinare alle attività di interesse collettivo.
- h) Conferma delle zone “H” di tutela ambientale, archeologica e storico artistica.
- i) conferma delle zone turistiche “F” preesistenti localizzate in prossimità del lago Omodeo e istituzione di una nuova in prossimità della Chiesa Novenale di San Nicola da destinare ad attività di supporto delle manifestazioni religiose che ivi si svolgono.

4) DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

La Variante non incide sostanzialmente sul dimensionamento del Piano.

Partendo sempre dei dati volumetrici e superficiali del patrimonio edilizio esistente nelle sue molteplici componenti e con particolare riguardo alla sua ricettività ed utilizzazione, si è proceduto alla ridefinizione del parametro edificatorio delle Zone B.

L’applicazione pratica e nuove riflessioni sui dati disponibili hanno portato infatti a riconsiderare la possibilità del parametro di 2 mc/mq di soddisfare l’utilizzo medio che

tradizionalmente viene fatto della cubatura disponibile nell'abitato di Sorradile. Si è pertanto stimato che un parametro di 3 mc/mq sia più aderente alla realtà.

La ridefinizione delle Zone "B", con il loro ridimensionamento, consente di contenere la volumetria complessiva in circa 278.000 mc (contro i 194.000 iniziali) ma su una superficie fondiaria di circa 92.700 mq (5000 mq in meno rispetto alla prima versione del PUC) e una previsione di circa 900 abitanti insediabili contro i 637 inizialmente stimati.

La ridefinizione delle Zone C ha portato invece a stimare un volume complessivo edificabile di 17.600 mc (contro i 25.400 iniziali) e una previsione di 159 abitanti insediabili contro i 229 inizialmente previsti. Con la stessa metodologia è stato identificato l'attuale grado di utilizzazione della zona "C" di espansione.

Le analisi ed elaborazioni riportate nella Tav. B hanno consentito di identificare in circa 1.400 abitanti la popolazione teorica insediabile nel Comune di Sorradile.

5) STATO DELL'URBANIZZAZIONE

In rapporto allo stato dell'urbanizzazione primaria si rileva che il centro abitato ed in generale tutte le zone di recente edificazione sono servite dalla fognatura comunale e dall'acquedotto; le strade interne all'abitato risultano in buono stato di conservazione.-

L'illuminazione pubblica copre quasi del tutto l'aggregato urbano.-

Il servizio di nettezza urbana, gestito da un'azienda privata viene svolto mediante l'impiego di automezzi compattatori che conferiscono i rifiuti in idonea discarica.

Le strutture sociali e di servizio sono articolate nel modo seguente:

- a) per il culto, la Chiesa parrocchiale
- b) per l'istruzione scolastica ed educativa sono presenti la scuola elementare;
- c) per le istituzioni sanitarie è presente l'ambulatorio comunale;

- d) per l'attività sportiva sono presenti un campo di calcio, calcetto, campi di basket, tennis e d'atletica;
- e) per le istituzioni amministrative ed associative sono presenti gli uffici comunali ed una struttura museale.

Mancano del tutto le strutture alberghiere, il mercato, un centro negozi e i locali per lo spettacolo.

Si rileva inoltre che i servizi presenti sono distribuiti in modo frazionato, dislocati di norma sulle strade di maggior importanza mentre risultano carenti le aree riservate alla sosta veicolare.

<p style="text-align: center;">NORME URBANISTICO-EDILIZIE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE</p>
--

CAPO I - NORME GENERALI

ART. 1 - Zonizzazione

Il territorio comunale è diviso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della Legge 6/8/1967 n° 765, in zone territoriali omogenee secondo i tipi e la nomenclatura indicati dal Decreto assessore Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/83 allo scopo di differenziare le norme a livello urbanistico-edilizie adattandole alle situazioni esistenti e agli obiettivi dello sviluppo urbanistico del territorio Comunale.

ZONE A – Insediamento storico

Si considerano insediamenti storici quelle manifestazioni antropiche complesse che hanno dato forma agli organismi edilizi, agli spazi di relazione, ai percorsi ed in generale ai segni della memoria che rappresentano la testimonianza dell'appartenenza ai luoghi di ciascuna comunità locale.

Il tessuto insediativo storico che viene ricompreso in questa zona territoriale omogenea è costituito da quegli ambiti spaziali che conservano, nell'organizzazione dell'impianto urbanistico e nei manufatti architettonici, i segni di una formazione insediativa remota con propria ed originale caratterizzazione sociale e culturale, e motivazioni funzionali di tipo economico.

ZONE B – Completamento residenziale

Sono le parti totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate e diverse dalle

zone A.

ZONE C - Espansione residenziale.

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i parametri volumetrici minimi richiesti per le zone B.

ZONE D - Industriali, artigianali e commerciali.

Le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli.

ZONE E - Agricole.

Le parti del territorio, di cui all'art. 2 delle Direttive per le zone agricole rese esecutive con D.P.G.R. 3 Agosto 1994, n. 228, destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, alla silvicoltura e all'agriturismo (L.R. 23.6. 1998., n. 18)

ZONE F – Turistica

Le parti del territorio di prevalente interesse turistico atte ad accogliere insediamenti ricettivi, ricreativi e di svago.-

ZONE G - Servizi di Interesse Generale

La parte del territorio destinata ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, i mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione e simili.

ZONE H - Salvaguardia.

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico o di particolare interesse per la collettività.

ZONE S - Servizi Pubblici

Le parti del territorio destinate al soddisfacimento degli standards, ossia per assicurare la dotazione minima per spazi pubblici riservati:

- all'istruzione (S1) quali asili, scuole materne e dell'obbligo;
- alle attrezzature di interesse comune (S2) come le religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi;
- al verde attrezzato a parco il gioco e lo sport (S3);
- a parcheggi pubblici (S4) in aggiunta a quanto previsto dall'art.18 della L.765.

Ogni zona omogenea ha una normativa specifica e risulta univocamente individuata nelle cartografie di piano.-

Gli ambiti urbanistici sono esplicitati nella planimetria in scala 1: 10000 rappresentante il territorio comunale e nella zonizzazione del centro abitato in scala 1: 1000 .

ART. 2 - Attuazione

Nella zona "A" l'attività edificatoria sarà regolamentata da specifico Piano Attuativo.-

In assenza dello stesso valgono le norme di cui al successivo Art. 7.-

Nelle zone "B", "E" ed "H" possono essere rilasciate concessioni edilizie per singole costruzioni, nel rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli successivi

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale si attuano, esclusivamente mediante formazione e approvazione, ai sensi dell'Art. 20 del L. R. 45/89, di specifici Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata nelle zone di espansione a carattere residenziale "C", produttivo "D", turistico "F" e nelle zone " G ".-

Negli articoli successivi sono definiti i parametri urbanistici che presiedono alla utilizzazione edilizia del territorio e sono descritti e quantificati gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, che nell'insieme costituiscono la dotazione organica specificatamente prescritta dal su citato D.A.EE.LL. N. 2266/U del 20/12/83.

Per dette zone omogenee alcuni parametri sono demandati in sede di formazione del piano attuativo.-

A norma del 5° comma dell'art. 31 L. 1150/1942 e successive modificazioni il rilascio della concessione è subordinato alla sussistenza delle urbanizzazioni primarie funzionali alle opere da realizzare.-

Nelle zone "A" e "B" , fermo restando l'obbligatorietà del versamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (legge 10/77), è fatto obbligo per il concessionario l'impegno di procedere alla realizzazione delle recinzioni secondo i nuovi allineamenti stradali e di provvedere agli allacciamenti alle reti pubbliche idrica e fognaria.

Nelle zone E è prescritta l'obbligatorietà di realizzazione a carico del concessionario delle strade di accesso, dell'approvvigionamento di acqua ad uso idro-potabile e dello smaltimento delle acque luride mediante allacciamento alla fognatura comunale oppure, con fossa settica non perdente e smaltimento per sub-irrigazione.

Nelle zone "C", "D", "G" ed " F" sono a carico dell'Amministrazione Comunale le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano Attuativo di iniziativa pubblica.- Gli oneri finanziari sopportati dall'Ente locale saranno re-incamerati al momento del rilascio a titolo oneroso delle singole concessioni edilizie.-

Sono a carico dei soggetti privati proponenti le opere di urbanizzazione primaria previste nei Piani Attuativi di iniziativa privata.-

ART. 3 - Piani Attuativi

Chi intende utilizzare a scopo edilizio i terreni ricadenti nelle zone "C", "D", " F" e "G" deve presentare un piano attuativo corredato di tutti gli elaborati elencati all'ultimo comma del presente articolo.-

Uno o più proprietari delle aree incluse nelle citate zone omogenee, qualora dimostrino

l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, di predisporre un piano attuativo previsto dal vigente Piano Urbanistico Comunale, può, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera unità territoriale minima evidenziata negli elaborati di piano.-

In tale ipotesi il piano troverà attuazione per comparti funzionali ed i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi soggetti lottizzanti.

L'autorizzazione comunale al rilascio di concessione edilizia è subordinata alla stipula di specifica convenzione da trascriversi a cura del proprietario o dei proprietari o dai loro rappresentanti autorizzati, che preveda:

- 1) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie l'assunzione, a carico del prepotente, 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) la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione da porre a carico del soggetto attuatore e da eseguire secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 4) l'impegno, da parte del soggetto attuatore, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna al Comune, con la precisazione dei tempi e dei modi relativi;
- 5) l'eventuale impegno per la realizzazione, da parte della proprietà, di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, parziale o totale, degli oneri di urbanizzazione secondarie, nonché i termini ed i modi di esecuzione delle stesse;
- 6) la precisazione dei termini temporali previsti per la realizzazione degli insediamenti nel piano attuativo;
- 7) l'importo delle garanzie finanziarie offerte per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle previsioni contenute nel Piano Attuativo, con la prescrizione che dette garanzie dovranno essere aggiornate ogni due anni dall'intervenuta registrazione della convenzione. I termini temporali per la realizzazione delle OO.UU. primaria non possono essere superiore a 10 anni. Prima dello scadere dei 10 anni il soggetto attuatore può, qualora dette opere non siano state completate, chiedere una ridefinizione dei

termini contrattuali ed alla stipula di specifico atto aggiuntivo;

- 8) l'onere per i soggetti attuatori di corrispondere all'ENEL gli oneri di allacciamento così come previsto dalla delibera CIPE n. 42/86 e sue modifiche ed integrazioni e di realizzare le opere necessarie per la distribuzione delle utenze ENEL e TELECOM in trincea secondo le prescrizioni degli Enti che gestiscono detti servizi.

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

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Il Comune ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a formare un piano Attuativo delle aree stesse; assegnando un termine di trenta giorni per dichiarare se intendono aderire e un termine di centoventi giorni per presentare il progetto e lo schema della convenzione.

Se essi non aderiscono, il Comune ha la facoltà di provvedere alla compilazione d'ufficio dell'atto pianificatorio.

Il piano attuativo, sia di iniziativa pubblica che privata, dovrà essere redatto da un ingegnere od architetto regolarmente iscritto all'albo professionale e dovrà contenere :

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località e della proprietà nonché idonea documentazione asseverante la proprietà e/o disponibilità dell'area oggetto dell'intervento;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazione delle proprietà confinanti ricomprendente il rilievo altimetrico con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti nonché le alberature, manufatti e gli impianti particolari esistenti con tutti i dati atti a rappresentare lo stato attuale della zona;
- c) estratto del P.U.C. vigente nel rapporto almeno 1:1000 e evidenziazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e/o programmati dall'Ente locale;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto

almeno 1:500 indicante:

- le rete viaria veicolare e pedonale con assi stradali, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali e delle recinzioni ;
 - la delimitazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi, con l'indicazione degli impianti e delle attrezzature ad essi relativi;
- e) almeno due profili generali significativi con l'inserimento delle volumetrie in progetto in scala 1:500;
- f) tabelle riassuntive delle volumetrie previste e relativi indici urbanistici (superficie coperta, cubatura, altezza, superficie utile, caratteristiche degli immobili, etc.).
- g) tipi edilizi in scala 1:200.
- h) planimetria generale nel rapporto almeno 1:500 degli impianti tecnologici (reti elettriche, idrica, fognaria, meteoriche e telefonica) previsti a servizio dell'area oggetto di studio, con il loro dimensionamento di massima e allacciamenti alle reti urbane.-
- i) relazione illustrante l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti P.U.C.; detta relazione dovrà anche contenere :
- i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed alle opere di urbanizzazione;
 - le soluzioni architettoniche adottate con particolare riferimento ai materiali di finitura esterna e alle coperture;
 - le norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori delle recinzioni, sistemazioni esterne e simili..
 - le norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistico edilizia;
 - fasi e tempi di attuazione , anche per comparti edificatori , delle relative urbanizzazioni;
 - computo metrico e stima delle opere di urbanizzazione previste e percentuali di incidenza per singole categorie di opere;
 - quadro economico riassuntivo.
- l) proposta di convenzione (per i piani attuativi di iniziativa privata).
- m) relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/88.

ART. 4 - Opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi, esecuzione e controlli.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria (eventualmente realizzate dal privato) o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere eventualmente autorizzati secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità delle opere eseguite nel rispetto dei progetti concessionati.

Relativamente alle opere realizzate dal soggetto privato, lo stesso deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Qualora, alla scadenza del termine di 10 anni dalla stipula della convenzione le opere di urbanizzazione dovessero risultare non totalmente eseguite potrà addivenirsi ad proroga dei termini contrattuali o in alternativa all'incameramento della fidejussione e al completamento, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle opere mancanti .-

ART. 5 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Dirigente o Responsabile dell'Ufficio Tecnico e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate; detto collaudo sarà effettuato a cura del Comune, mentre i relativi oneri finanziari sono da imputarsi al privato.-

Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Dirigente o Responsabile dell'Ufficio tecnico, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

ART. 6 - Concessioni edilizie nella lottizzazione

Per la domanda e il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito dei Piani Attuativi, si seguono le norme contenute nel titolo I del Regolamento Edilizio.-

CAPO II NORMATIVE PER SINGOLE ZONE OMOGENEE

ART. 7 - Zona A – Insegiamento storico

Qualsiasi attività edificatoria potrà essere autorizzata previa formazione di specifico piano particolareggiato . Negli articoli che seguono vengono definite le norme da rispettare alla scadenza del Piano Particolareggiato.-

Art. 7.1 Destinazione d'uso delle unità immobiliari

a) PRESCRIZIONI GENERALI

Nelle zone residenziali sono consentite funzioni di tipo abitativo, che comprendono la residenza ed i servizi annessi alla residenza (cantine, garage, locali tecnici, soffitte, depositi, magazzini, studi professionali e simili); sono inoltre ammesse attività commerciali legate alla funzione residenziale (uffici, bar, trattorie e negozi di superficie di vendita inferiore a mq 300)

b) PIANI INTERRATI

La destinazione d'uso sarà esclusivamente quella strettamente connessa all'attività residenziale quale : deposito, magazzino, garage, e locali destinati alla ubicazione di impianti tecnologici.

Il sistema di aerazione dei locali interrati dovrà assicurare un ricambio d'aria compatibile con le funzioni svolte nell'ambiente. L'altezza minima dal pavimento a soffitto dovrà essere di ml 2.40.

c) PIANI SEMINTERRATI

I locali seminterrati saranno utilizzabili per le medesime funzioni dei piani interrati.

L'altezza minima dovrà essere di ml 2.40.

Il sistema di aerazione di detti locali sarà di tipo diretto e dovrà assicurare un ricambio d'aria compatibile con le funzioni svolte negli ambienti. Solo in caso di accertata impossibilità di aerazione diretta totale sarà ammessa l'integrazione con sistemi di aerazione forzata.

d) PIANI TERRENI

I piani terreni potranno avere le seguenti destinazioni d'uso :

- 1) deposito, magazzino, garage, locale tecnico destinato alla ubicazione degli impianti tecnologici , androne scala, a servizio di unità residenziali ubicate al livello superiore;

- 2) residenze e locali abitabili ove si svolgono attività annesse alla residenza quali studi professionali , botteghe artigiane;
- 3) negozi di prima necessità (con superficie di vendita inferiore a 300 mq) , uffici, botteghe artigiane e servizi pubblici.

Per le destinazioni di cui al punto 1), l'altezza minima utile dei vani dovrà essere di ml 2.40.

Per la destinazione dei cui al punto 2), l'altezza interna minima dovrà essere di ml 2.70 con esclusione dei disimpegni e dei servizi che potranno avere altezza utile minima di ml 2.40.

Per le destinazioni residenziali il piano di imposta del 1° solaio dovrà distare un minimo di ml 3.00 dal piano di sistemazione esterna. Tale ultima prescrizione non sarà applicata per i fabbricati già edificati o per i quali risulta già rilasciata concessione edilizia alla data di vigenza del presente Piano Urbanistico Comunale.

Per le destinazioni di cui al punto 3) l'altezza minima interna utile dei vani dovrà essere di ml 3.00. Dovrà inoltre trovare completa applicazione la Legge 13/89.

Anche per tali destinazioni è ammessa, per i disimpegni ed i servizi, un'altezza utile interna dei vani minima di ml 2.40.

e) PIANI SUPERIORI

I piani superiori al piano terreno potranno avere destinazione d'uso esclusivo di residenza e locali ad essa accessori (cantinole e locali tecnici), studi professionali, botteghe artigiane e servizi pubblici.

I vani abitabili dovranno avere un'altezza utile minima di ml 2.70, mentre i disimpegni ed i servizi potranno avere altezza utile minima di ml 2.40.

f) SOFFITTI E MANSARDE

I vani sottotetto (con solaio di copertura inclinato) potranno essere adibiti a destinazione residenziale solo se l'altezza utile interna media (verificata per ogni singolo vano) è pari a ml 2.70.

E' ammessa un'altezza media di ml 2.40 con un valore minimo di ml 1.60 per i vani destinati a disimpegno e servizi igienici.

Per altezze medie dei singoli vani inferiori a ml 2.70 e con altezze minime di ml 1.00 è ammessa la destinazione d'uso a locale di sgombero e locale tecnico (per apparecchiature tecnologiche) se accessorio di una unità immobiliare.

Art. 7.2 Norme per l'attività edilizia

Tutte le nuove edificazioni, le sopraelevazioni previste in sede di stesura dei piani attuativi e le ristrutturazioni devono prevedere l'adeguamento architettonico delle volumetrie al contesto urbano precostituito.

Nella generalità, i profili volumetrici di nuova progettazione dovranno inserirsi armonicamente con le preesistenze adiacenti riproducendone l'impostazione tipologica, la distribuzione delle volumetrie, l'uso dei materiali costruttivi e di finitura.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere che in tutti gli interventi edilizi valgono le seguenti norme di carattere generale :

- a) Le volumetrie di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere compatte, massive e prive di articolazioni superficiali che determinano parziali arretramenti o alternanze chiaroscurali di forte preminenza.

Potrà essere ammesso l'arretramento del 1° piano rispetto al filo di facciata del piano terreno solo se il lastrico determinato da detto arretramento sarà coperto a tetto.

E' inoltre ammessa la realizzazione al piano terreno di loggiati coperti anche in aggetto rispetto al filo di facciata del fabbricato.

- b) Non viene ammessa la realizzazione di balconi in aggetto rispetto al volume del fabbricato che prospetta alla pubblica via.

- c) Le coperture dovranno essere nella generalità a falda inclinata e, se il fabbricato è isolato, a due falde o a padiglione.

La pendenza dei solai inclinati di copertura dovrà essere compresa tra il 25% ed il 35%.

Tutte le coperture inclinate dovranno essere finite con coppi sardi, nuovi o anticati a seconda del contesto.

Non potranno essere ammessi aggetti del piano di copertura rispetto al filo del fabbricato che superino, in proiezione orizzontale, i 25 cm.

Per il coronamento dei prospetti potrà adottarsi (in armonia con le preesistenze in aderenza) l'aggetto dei coppi di finitura del tetto o la realizzazione di cornicioni in muratura sagomati.

- d) Tutti i prospetti dei fabbricati dovranno essere finiti a pietra a vista o intonacati al civile liscio (è esclusa qualsiasi lavorazione a rilievo) e successivamente tinteggiati.

- e) Le tinteggiature dovranno anch'esse essere lisce a pennello, colorate in pasta, o

spatolate escludendosi finiture in rilievo (a buccia) o incise (graffiato) ed essere realizzate nelle colorazioni ammesse dal Piano del colore da redigersi su iniziativa pubblica.

Nelle more della adozione del predetto Piano sono ammesse le gamme cromatiche delle terre. La proposta di colorazione dovrà essere campionata preventivamente e dovrà ottenere il benestare dell'Ufficio Tecnico Comunale sentito parere della Commissione Tecnica. E' tassativamente esclusa qualsiasi finitura delle tinteggiature che non sia liscia o spatolate.

Potrà essere imposta in via esclusiva la finitura a pietra a vista che dovrà essere realizzata con elementi lapidei locali squadrati grezzi a piccozza posti in opera a ricorsi orizzontali con giunti sfilati non a rilievo

- f) Gli eventuali segni architettonici caratteristici delle tipologie esistenti (piattabande, cornici, archi elementari, partizione degli infissi, etc.) dovranno costituire elemento compositivo sia negli interventi di nuova edificazione sia in quelli di ristrutturazione parziale o totale.
- g) In tutta la zona omogenea è vietato per le facciate prospicienti la pubblica via o da questa visibili l'uso di rivestimenti applicati sulle murature siano essi del tipo a lastre, piastrelle, mosaico, cortina o a granuli lapidei naturali o artificiali a vista.
- h) In tutta la zona omogenea è esclusa l'installazione di serrande avvolgibili in qualsiasi materiale realizzate.

Gli infissi che prospettano la pubblica via, o da queste visibili, dovranno essere in legno o alluminio con esclusione delle finiture anodizzate argento e bronzo, mentre i portoni di accesso, se traslucidi, dovranno avere lastre vetrate lisce con colorazioni non brillanti

- i) In tutta la zona omogenea dovrà essere in via generale inibita la posa di insegne o tabelloni che non contengano indicazioni di pubblica utilità

La eventuale autorizzazione di insegne pubblicitarie dovrà essere valutata con criteri discrezionali dalla C.E. che terrà conto dell'uso dei materiali, del progetto grafico, delle dimensioni e del collocamento proposto in relazione anche al contesto urbano precostituito.

- j) Tutti i servizi tecnologici dovranno essere realizzati in sottosuolo escludendosi qualsiasi manufatto, anche provvisorio, a sostegno di linee aeree o a parete.

k) Per tutti i fabbricati accessori esistenti o ammessi dal Piano Attuativo nei lotti di nuova edificazione varranno le normative imposte per gli edifici di cui costituiscono pertinenza.

E' in ogni caso esclusa qualsiasi finitura delle coperture che non sia in tegole curve laterizie (coppi).

Tutte le recinzioni sulla pubblica via dovranno essere del tipo pieno in muratura con altezza minima di m 1.00.

Potranno essere realizzate recinzioni intonacate o in pietra a vista con lavorazione e finitura del tutto simile a quanto prescritto per i prospetti dei fabbricati.

Le chiusure degli accessi ai lotti dovranno anch'esse realizzarsi a parete piena in legno o ferro verniciato con disegno e linee architettoniche elementari e tradizionali.

La verniciatura delle chiusure dovrà anch'essa essere realizzata secondo le prescrizioni del Piano del colore.

Art. 7.3 Altezze, distacchi e volumetrie

L'altezza dei fabbricati di nuova edificazione qualora previsti dal Piano Attuativo dovrà essere inferiore a ml 10.00. L'altezza non potrà comunque superare quella di eventuali fabbricati adiacenti per i quali siano previsti interventi di restauro conservativo di cui al successivo articolo 7.4.-

Per gli interventi di restauro conservativo o di ristrutturazione con conservazione dei profili di cui all'articolo 7.4 è vietata qualsiasi maggiorazione delle altezze dei fabbricati preesistenti.

DISTACCHI

Nella generalità i distacchi dovranno essere di ml 8.00 tra fabbricati e ml 4.00 dai confini con altre proprietà. Potrà essere prevista dal Piano Attuativo l'edificazione in aderenza di confine se già precostituito con l'aderenza ad altri fabbricati o se convenzionata con le proprietà interessate. I distacchi tra fabbricati potranno essere ridotti a valori inferiori quando non sia possibile edificare in aderenza e non sia tecnicamente realizzabile il distacco di ml 8.00. In ogni caso non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra edifici e preesistenti. Il distacco dalla pubblica via sarà determinato dagli allineamenti di nuova edificazione da prevedersi nel Piano Particolareggiato o dall'obbligo di conservazione degli allineamenti determinati dalle preesistenze confinanti.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita in via ordinaria l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a ml 8.00 dai fabbricati prospicienti; ciò comunque nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

VOLUMETRIE

Le volumetrie di nuova edificazione saranno definite dal Piano Particolareggiato senza alcun riferimento alla effettiva attribuzione delle proprietà fondiarie .

Per la valutazione delle volumetrie oggetto di ristrutturazione totale di cui all'Art. 4 non potranno computarsi loggiati, tettoie e manufatti non chiusi da muratura per almeno tre lati. Le volumetrie dei fabbricati accessori dovranno essere sommati, nella valutazione del preesistente, ai fabbricati principali di cui costituiscono pertinenza.

Art. 7.4 Definizione degli interventi edilizi ammissibili

Si definiscono di seguito gli interventi edilizi ammessi .-

A - RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO : Comprende le opere finalizzate a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Sono nella generalità compresi gli interventi di recupero definiti ai punti a), b), c) dell'art. 31 della Legge 457/78.

A titolo esemplificativo si comprendono :

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria riguardanti le opere di riparazione o rinnovo, senza variazione, delle finiture degli edifici e la integrazione o sostituzione degli impianti tecnologici;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria necessari per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici e per migliorare la dotazione dei servizi igienico sanitari senza variazione della volumetria e della sagoma esterna dei fabbricati e senza sostanziali sconvolgimenti all'impianto distributivo interno delle unità immobiliari.

Tutti i lavori di manutenzione dovranno in ogni caso essere finalizzati alla valorizzazione tipologica dei fabbricati ed al recupero, al ripristino , o alla conservazione dei materiali costruttivi e di finitura originari.

- c) gli interventi di consolidamento, ripristino o rinnovo parziale degli elementi costruttivi

dell'edificio e di demolizione degli elementi estranei all'organismo edilizio ed in genere delle superfetazioni volumetriche e di finitura.

Gli interventi di risanamento e restauro sono ammessi anche in assenza di dal Piano Particolareggiato.-

B - RISTRUTTURAZIONE INTERNA ED ESTERNA CON CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI DEI PROFILI E DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE :

Oltre agli interventi previsti al precedente punto A è ammesso l'insieme sistematico di opere necessarie per il totale rinnovo strutturale e di finitura dei fabbricati con la finalità di ricostruire un organismo edilizio del tutto simile al preesistente per sagoma e tipologia abitativa. Detti interventi sono ammessi anche in assenza di Piano Particolareggiato.-

C - RISTRUTTURAZIONE TOTALE ANCHE SOSTITUTIVA CON RIEDIFICAZIONE DELLE VOLUMETRIE PREESISTENTI :

Oltre agli interventi previsti ai precedenti punti A e B sono ammesse le opere finalizzate alla trasformazione degli organismi edilizi con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sempre nell'utilizzazione massima delle volumetrie già edificate. Detta tipologia d'intervento è consentita previa redazione di specifico Piano Particolareggiato.-

D - NUOVE COSTRUZIONI , SOPRAELEVAZIONI, ANCHE A SEGUITO DI

DEMOLIZIONI: Comprende tutti gli interventi di nuova costruzione o sopraelevazione da prevedersi specificatamente all'interno del Piano Particolareggiato.

E - NUOVE COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE ESCLUSIVA A VOLUMI

ACCESSORI PER ATTIVITA' ANNESSE ALLA RESIDENZA : Comprende tutti gli interventi di nuova costruzione con la sola destinazione di servizi annessi alla residenza, con le caratteristiche del precedente livello di intervento D da programarsi in sede di formazione del Piano Particolareggiato.-

F - SERVIZI PUBBLICI : Comprende tutti gli edifici e le strutture aventi come destinazione attività pubbliche.

G - PIAZZE A VERDE PUBBLICO : Comprende tutti gli spazi destinati a piazze e giardini con destinazione pubblica.

H - CORTILI E VERDE PRIVATO : Comprende tutte le aree private con destinazione a cortile e giardino.

Art. 7.5 Norme particolari riferite ai singoli interventi edilizi ammissibili**A) - RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO**

Negli interventi di risanamento e restauro conservativo non sono ammesse alterazioni alle finiture originarie sia interne che esterne o la modifica di elementi architettonici compositivi di facciata.

Gli interventi di restauro prescritti per le masse murarie prospicienti la viabilità pubblica e per i portoni e portali di accesso alle proprietà, hanno come finalità la conservazione storica di segni e di quinte architettoniche di pregio ambientale.

Non sono pertanto ammesse demolizioni se non derivanti da comprovata situazione di instabilità statica. In tale evenienza potranno essere prescritte le necessarie riparazioni anche con demolizioni anche con demolizioni e ricostruzioni parziali. Qualunque intervento dovrà essere attuato nel rispetto del sistema costruttivo originario con l'utilizzo di materiali che permettano la ricostruzione della originaria tipologia.

Anche la distribuzione degli spazi liberi interni alla proprietà fondiaria dovrà essere conservata con l'impianto originario escludendosi nuove pavimentazioni, delimitazioni parziali o frazionamento della proprietà, nuovi accessi sulla pubblica via.

Il Dirigente o Responsabile del settore tecnico, sentita la Commissione Edilizia, che dovrà esplicitamente motivare il parere espresso, potrà autorizzare nuove o diverse pavimentazioni quando queste si rendessero necessarie per l'agibilità d'uso delle aree stesse ed i nuovi interventi proposti si integrino per disegno e finitura al carattere tipologico originario.

Nei limiti della legislazione vigente e delle risorse finanziarie disponibili l'Amministrazione Comunale potrà concorrere, con contributi straordinari o propri mezzi d'opera, alla manutenzione o il restauro delle recinzioni e degli accessi (portali e portoni) prospettanti la pubblica via.

B - RISTRUTTURAZIONE INTERNA ED ESTERNA CON CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI.

Se necessario per migliorare la funzionalità e l'abitabilità dei vani interni è consentita, negli interventi edilizi ammessi dal presente punto B, l'apertura di nuove vedute o accessi nei prospetti dei fabbricati anche in deroga a quanto in via generale prescritto per i distacchi all'art. 7.2 delle presenti norme e fatto salvo il diritto di terzi previsto dal Codice Civile.-

Il Dirigente o Responsabile del settore tecnico , con parere motivato della Commissione Edilizia., potrà, in via eccezionale, autorizzare nel rifacimento dei solai inclinati di copertura, la modifica alle sagome ed alla pendenza dei tetti quando ciò sia finalizzato ad una migliore integrazione delle volumetrie oggetto di ristrutturazione al contesto edificato in aderenza.

Con analoga finalità potrà essere autorizzata la copertura a tetto di lastrici solari preesistenti.

Per le finiture esterne, gli elementi architettonici di facciata, le recinzioni e gli accessi si applica quanto in via generale prescritto all'art. 7.2 delle presenti norme di attuazione.

C - NUOVA EDIFICAZIONE, SOPRAELEVAZIONE. (da prevedersi nel Piano Particolareggiato)

Gli ingombri planovolumetrici di piano e la volumetria assegnata ai singoli lotti è da intendersi quale limite massimo di utilizzazione edilizia, mentre sono vincolanti gli allineamenti sul fronte strada, con i fabbricati preesistenti o da edificarsi.

In caso di rettifica, fusione o frazionamento dei lotti urbanistici , le volumetrie edificabili saranno attribuite proporzionalmente alla quota parte del sedime massimo di planovolumetrico insistente sulla nuova realtà fondiaria.

La tipologia edilizia delle nuove edificazioni è in genere a schiera in aderenza con le volumetrie preesistenti.

In tale evenienza i nuovi interventi dovranno armonizzarsi al contesto architettonico-ambientale consolidato riproponendo le sagome di copertura , i profili di gronda e di colmo, la linearità delle masse murarie, i materiali di finitura esterna e gli elementi architettonici e formali.

In via generale per la nuova edificazione e sopraelevazioni vale quanto prescritto all'art. 7.2 delle presenti norme.

D - NUOVE COSTRUZIONI DI VOLUMI ACCESSORI

Anche le nuove costruzioni destinate a volumi accessori delle residenze dovranno essere definite planovolumetricamente dal Piano Particolareggiato riferite alle singole unità immobiliari.

Valgono per questi interventi le norme previste al punto D e quanto previsto all'art. 7.2 delle presenti norme.

E - CORTILI E VERDE PRIVATO

Tutte le aree non edificate delle proprietà fondiariae dovranno essere sistemate decorosamente e tenute libere da deposito non temporaneo di materie o manufatti.

F - DEMOLIZIONI

Non sono ammesse demolizioni di fabbricati esistenti se non esplicitamente previste dalle tavole di Piano Particolareggiato

Il Dirigente o Responsabile del Servizio Tecnico potrà, sentito il parere della Commissione Edilizia , autorizzare la demolizione di fabbricati o strutture non classificate negli interventi previsti al punto A e B.

E' fatto obbligo ai privati proprietari aventi causa , di provvedere alla sistematica manutenzione degli immobili e delle relative pertinenze onde prevenire o limitare il degrado strutturale e conservare una decorosa finitura di quanto prospetta la pubblica via.

Art. 7.6 Prescrizioni particolari per la presentazione dei progetti

Tutti gli interventi previsti ai punti A e B devono essere autorizzati dall'Ente Locale, sentita la C.E., in base ad un progetto grafico in cui venga chiaramente rappresentata la consistenza di quanto preesistente e gli interventi di demolizione e ricostruzione proposti.

In particolare tutti i disegni dovranno essere redatti in scala e quotati nelle dimensioni planimetriche ed altimetriche.

Art. 7.7 Condotta urbanistica

L'Istituto della condotta Urbanistica, così come definito dall'art. 29 della L.R. 45/89, costituisce strumento di consulenza per l'Amministrazione Comunale, che si prefigge l'obiettivo di ottemperare al pubblico interesse favorendo e promuovendo il riuso del patrimonio edilizio e delle proprietà fondiariae comprese nella zona "A".

ART. 8 - Zona B - Completamento

In questa zona sono consentite nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni.-

La destinazione della zona è prevalentemente residenziale; oltre l'attività residenziale sono ammesse attrezzature urbane connesse con la residenza, nonché caffè, trattorie, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, ect.. Sono peraltro consentite attività commerciali e artigianali di modeste dimensione, nelle quali non si esplichino attività di trasformazione di materie prime o semilavorate e sempreché non siano minimamente

pericolose, nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione veicolare.

Valgono le seguenti norme:

- 1) E' ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni. Tale abbinamento può essere imposto dall'Ente Locale qualora la costruzione dovesse interessare un lotto intercluso da costruzioni edificate in aderenza sul confine. In questo caso i nuovi fabbricati possono sorgere a filo strada, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti .-
- 2) Le nuove strade avranno larghezza complessiva di 8 metri di cui almeno m 2,00 di marciapiede.
- 3) L'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare né una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano né il valore assoluto di m 10,00; l'altezza minima non potrà essere inferiore a m 3,40. Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo della strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento.
- 4) La distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere sempre di almeno m 8.00; la distanza minima dai confini pari almeno alla metà della distanza tra i fabbricati, salvo diverso accordo tra i confinanti depositato in Comune con firme autenticate, fermo restando la distanza minima tra i fabbricati di cui sopra. In sede di esame di ogni singolo progetto potrà essere concessa deroga a tale distanza minima tra fabbricati o al limite di altezza proporzionale alla larghezza stradale sia per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, sia per evitare l'inutilizzazione di aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni. La deroga alla distanza minima dei fabbricati può essere concessa alle aree inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione e contenute in un tessuto urbano definito e consolidato con fronte stradale o profondità del lotto inferiore a ml 20,00.
Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita la apertura di finestre a servizio dei vani privi di luci dirette a distanza inferiore a ml 8,00 tra pareti finestrate e sempre nel rispetto del Codice Civile.-
- 5) Sono consentite, nei cortili e nelle aree libere, costruzioni accessorie . Tali costruzioni potranno avere un altezza media massima pari a 3,00m.
- 6) L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare i 2,50 mc per ogni metro

- quadrato di aree edificabili (esclusi quindi gli arretramenti per rettifiche stradali) .-
- 7) L'indice di copertura fondiario non potrà superare il valore massimo di 0,7 mq per ogni mq di lotto edificabile.-
 - 8) Per gli interventi di ricostruzione, anche parziale, di volumi demoliti, valgono le prescrizioni relative alle nuove costruzioni.
 - 9) Per gli ampliamenti valgono le prescrizioni relative alle nuove costruzioni e la verifica dell'indice di zona va effettuata sull'intero fabbricato (preesistente e nuova edificazione).
 - 10) Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con la zona A l'edificazione a filo strada è consentita ed è obbligatoria solo per i lotti interclusi tra allineamenti di fabbricati preesistenti.
 - 11) I cortili dovranno avere dimensioni minime pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato e mai inferiore a ml 4,00; nonché superficie minima pari ad $\frac{1}{6}$ della somma delle superfici verticali che li circondano. Le parti non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.
 - 12) Nelle nuove costruzioni è prescritto destinare a parcheggio privato una superficie pari a 1,0 mq per ogni 10 mc di costruzione.
 - 13) Le recinzioni su spazi pubblici potranno essere a parete piena per un'altezza massima di ml 1,00. La parte superiore fino ad un'altezza massima di ml 2,20 dovrà essere ad aria passante. Le recinzioni su altre proprietà potranno essere in murature con altezza massima pari a ml 2,50.

ART. 9 - Zone C - Espansione residenziale

Nelle zone C è fatto obbligo ai proprietari o consorzi di proprietari di presentare piani di attuazione conformi alle indicazioni del vigente P.U.C. e di convenzionarli prima di procedere a qualsiasi modifica dello stato del terreno. Il suddetto piano attuativo dovrà interessare l'intera unità territoriale minima urbanistico così come definita dalle cartografie del P.U.C..

Più specificamente nella cartografia risultano evidenziate quattro unità territoriali minime denominate cartograficamente con le lettere (C1, C2, C3 e C4); la prima e la quarta risultano interessate da P.L. in fase di attuazione.-

La destinazione di queste zone è residenziale; oltre alle abitazioni sono ammesse le

attrezzature urbane e le attività terziarie connesse alla residenza. I piani attuativi dovranno assicurare per ogni abitante potenziale insediabile una dotazione minima per spazi pubblici riservati alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, pari a 12 mq/abitante.

Tale quantità complessiva va ripartita nel modo appresso indicato:

- a) Aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo: mq 4,00.
- b) Aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (P.T, protezione civile, ecc.) ed altre: mq 2,00.
- c) Aree per spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi all'interno della sezione stradale (S3): mq 5,00.
- d) Aree per parcheggi, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 2 della L. 122 del 1989 (S4): tali aree, potranno essere distribuite anche su diversi livelli senza che ciò determini alcuna incidenza volumetrica: : mq 1,00.

Nella definizione del planovolumetrico si tenderà a formare un insieme di spazi e percorsi articolati e complementari all'interno delle singole zone, avendo come fine l'organizzazione dell'intero insediamento abitativo attorno a percorsi pedonali autonomi che colleghino residenza e servizi pubblici.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo prescritto è di 1,00 mc per ogni metro quadrato di superficie territoriale oggetto di studio.

La densità edilizia viene determinata attribuendo 250 mc realizzabili per ogni abitante insediabile tale monte volumetrico è stato identificato in riferimento all'attuale dotazione presente in zona di espansione.

Per servizi connessi con le funzioni residenziali, che possono risultare separati o ricompresi in un medesimo organismo edilizio con gli edifici residenziali, si intendono:

- locali per cantine, centrale termica e simili;
- negozi, bar e locali aperti al pubblico, attività collettive e culturali.

Ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale e di densità edilizia, i volumi vengono computati così come è prescritto dal Regolamento Edilizio.

Nel caso che l'Amministrazione Comunale non intenda utilizzare immediatamente i volumi riservati ai servizi pubblici, questi non potranno essere assegnati ai privati, ma

dovranno essere accantonati per assolvere ad eventuali esigenze di servizi pubblici.

Possono invece essere utilizzati per servizi pubblici eventuali volumi rientranti nella quota riservata ai servizi connessi con la residenza cui i privati espressamente rinunciano.

Per tutte le zone “C” valgono le seguenti norme:

- 1) Le strade veicolari dovranno avere una larghezza minima di ml 8 di cui almeno ml 2,00 di marciapiede;
- 2) L'altezza massima non può superare ml 10,0 (piano terreno più piano alto e sottotetto) e l'altezza minima non potrà essere inferiore a ml 3,40;
- 3) La distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere inferiore a ml 8,00; la distanza minima dai confini pari a ml 4,00 minimo;
- 4) Sono ammesse costruzioni isolate (massimo il 60% dei volumi residenziali realizzabili), case binate su lotti di superficie non inferiore a 400 mq e case a schiera con lotti non inferiori a 300 mq;
- 5) La soluzione tipologica ed architettonica degli edifici deve essere unitaria per un intero isolato o per compiuta ed identificata zona di intervento;
- 6) Sono consentite, nei cortili e nelle aree libere, costruzioni accessorie come previsto per le zone “B” al punto 5) del precedente Art. 8;
- 7) L'indice di fabbricabilità fondiaria massima non può superare i 2.5 mc/mq .-
- 8) La distanza minima dei fabbricati dal confine con spazi pubblici non deve essere inferiore a ml 4,00.
- 9) nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1,0 ogni 10 mc di costruzione. Tale area non è da computare fra le aree per spazi pubblici previsti.
- 10) Le recinzioni su spazi pubblici potranno essere a parete piena per un'altezza massima di ml 1,20 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno. La parte superiore fino ad un'altezza massima di ml 2,20 dovrà essere ad aria passante. Le recinzioni di confine tra lotti confinanti avranno un'altezza massima di ml 2,50 e potranno essere a giorno o a muratura piena. Tutte le recinzioni dovranno essere finite ed intonacate contestualmente alla ultimazione dei lavori relativi al fabbricato.
- 11) Le aree inedificate interne ai lotti e non destinate a parcheggio privato, devono essere sistemate .

ART. 10 - Zone D - Insediamenti produttivi a carattere artigianale e mercantile

Nella zona D l'indicazione del P.U.C. trova immediata attuazione attraverso il piano particolareggiato (PIP) vigente ai sensi dell'art. 27 legge 22 Ottobre 1971 n. 865.

E' vietata la costruzione di edifici per abitazione ad eccezione di quelli strettamente necessari ad accogliere il personale di custodia, nella misura massima di un alloggio (70 mq max) per lotto.

Il piano attuativo dovrà prevedere una dotazione di spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) pari al 10% dell'intera superficie interessata dal Piano.-

Qualora siano previsti depositi commerciali dovrà essere prevista in aggiunta a quanto prescritto per gli spazi pubblici, una dotazione integrativa di spazi ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggio pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Valgono le seguenti norme:

- 1) L'indice di utilizzazione fondiario massimo non potrà superare 0,4 mc/mq.
- 2) L'indice di edificabilità territoriale massimo non potrà superare 1,5 mc/mq.
- 3) L'indice di copertura fondiario non potrà superare 0,5 mc/mq.
- 4) Il lotto minimo non potrà essere inferiore a mq 600,00
- 5) L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i m 12,00.
- 6) I distacchi minimi devono essere di m 10 dalla strada provinciale; m 5 dal ciglio delle strade interne e dai confini laterali; sono ammesse costruzioni in aderenza.
- 7) Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1,00 ogni 2,5 metri quadrati di superficie lorda coperta.
- 8) Le recinzioni potranno avere altezza massima di m 3,00 e dovranno essere a giorno sui fronti strada.
- 9) Le aree libere devono essere sistemate decorosamente e piantumate sui confini dei lotti.

ART. 11 - Zone E - Agricole

Tale zona comprende tutto il restante territorio comunale non facente parte delle zone omogenee A, B, C, D, F, G, H.

Le zone agricole sono suddivise, in coerenza con quanto prescritto dal Decreto

ASS.EE.LL.F.U. 2266/U del 20/12/83 (Decreto Floris) e delle direttive per le zone agricole di cui al D.P.G.R. n° 220 del 3.8.1994, nelle seguenti sottozone:

- E1) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- E2) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono in forma congiunta utilizzabili per attività agrarie produttive e per la residenza sparsa;
- E5) aree residuali delle attività agricole produttive nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni controllate di conservazione ambientale.

La ripartizione di cui sopra è stata effettuata sia mediante la valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale con idonea rappresentazione cartografica, sia in riferimento con la programmazione economica al fine di uno sviluppo compatibile con la conservazione e la valorizzazione delle risorse del territorio rurale, privilegiando l'uso che ne ottimizzi la produttività mantenendo al contempo minimi i consumi territoriali sia in termini qualitativi che quantitativi.

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a) 0,20 mc/mq per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali (insediamenti produttivi di tipo agro-industriale), con esclusione degli impianti classificabili come industriali.

Le serre sono da considerarsi volumi tecnici asserviti alla produzione e non rientrano nel computo delle cubature;

Per la determinazione della capacità edificatoria la superficie minima di intervento dovrà in via generale essere non inferiore a 1 Ha con esclusione delle seguenti destinazioni:

- impianti serricoli, impianti orticoli a pieno campo e impianti vivaistici: 0,50 Ha;
- seminativi in terreno asciutto: 3 Ha;

- b) 0,03 mc/mq per le residenze funzionali agli impianti e strutture di cui alla precedente lettera a) e con una superficie fondiaria minima d'intervento pari a 1 ettaro. Per il

raggiungimento della superficie minima è consentito l'utilizzo delle superfici di lotti non contigui, dietro presentazione da parte del proprietario di atto unilaterale d'obbligo che vincoli la destinazione e l'edificabilità di questi ultimi. Nella sottozona E5 è preclusa la realizzazione di interventi residenziali.

- c) 0,01 mc/mq per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione delle attività forestali, impianti arborei industriali (forestazione produttiva) etc;
- d) 0,10 mc/mq per strutture di tipo socio-sanitario per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per la riduzione del disagio sociale (anziani e categorie a rischio) connesse ad aziende agricole; nella sottozona E5 è preclusa la realizzazione delle predette iniziative;
- e) 0,015 mc/mq per fabbricati per agriturismo, da intendersi quali attività collaterali od ausiliarie indotte a sostegno di quelle agricole e/o zootecniche.

Nella realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza del conduttore e dei salariati anche stagionali nella medesima azienda agricola la cui dimensione non potrà essere inferiore ai 3 Ha.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie inferiore a Ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Il progetto edilizio dovrà prevedere un piano organico di assetto territoriale esteso all'intera azienda anche se la stessa abbia una configurazione preesistente.

La realizzazione di fabbricati ad uso agrituristico è preclusa nelle sottozone E5;

- f) 0,01 mc/mq per punti di ristoro quali bar, tavole calde e ristoranti indipendenti da una azienda agricola a cui possono essere annessi non più di 20 posti letto da localizzarsi di norma in prossimità delle principali arterie di comunicazione, nelle aree pre-parco e in posizione attigua ad ambiti territoriali di valenza storico-culturali e comunque ad una distanza dalla perimetrazione delle zone A, B, C dei centri abitati non inferiore a 1.000 m . Dette attività sono precluse nella sottozona E5;

Il lotto minimo vincolato per nuovi punti di ristoro isolati deve essere non inferiore a 3 Ha.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo ove preesistono edifici per impianti e attrezzature produttive e/o residenze, alla superficie minima di 3 Ha asservita al punto di ristoro, deve sommarsi quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.

Con deliberazione del Consiglio Comunale e se la localizzazione risulta ambientalmente compatibile l'indice di cui alla lettera a) potrà essere elevato fino a:

- 1.00 mc/mq per gli impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni ponti radio, ripetitori e simili;
- 0,10 mc/mq per attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.
- 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dalle zone A, B e C non inferiore a 500 metri.

Con delibera del Consiglio Comunale e con verifica di compatibilità ambientale l'indice di cui alla lettera f) potrà essere elevato fino a 0,10 mc/mq in presenza di particolari motivate esigenze aziendali:

Per interventi con volumi superiori a 3.000 mc la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, ai sensi dell'art.4 del Decreto Floris.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 m dai confini del fondo sul quale insistono. Detti fabbricati debbono altresì distare, dal limite delle zone territoriali A, B, C e F, 500 m se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicapri ed equini.

I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 %.

Le distanze di cui ai due commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

Gli ampliamenti degli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale preesistenti alla data del 27 ottobre 1994 di cooperative e di associazioni di produttori agricoli sono consentiti a condizione che il rapporto di copertura non sia superiore al 50 per cento dell'area di pertinenza.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti

strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del Codice Civile per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le costruzioni per serre fisse, caratterizzate da strutture metalliche o lignee fuori terra, e quelli per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura non superiore al 50 per cento della superficie territoriale del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria purché risultino ambientalmente compatibili.

Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n. 1497.

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, su fondi agrari non più funzionali, per le loro intrinseche caratteristiche, alle esigenze produttive, potrà essere variata in residenziale.

L'ampliamento del volume residenziale dovrà essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo.

Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al Decreto Legislativo n.285 del 30.04.1992, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale. Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle

destinazioni d'uso, nei limiti di cui ai commi precedenti, in area agricola adiacente.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n. 319 e circolare di attuazione, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento che dovrà essere approvato dall'Amministrazione competente, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna.

ART. 12 - Zona S – Spazi pubblici

Comprende le parti del territorio appartenenti al centro urbano, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Essendo Sorradile Comune di IV classe si ha uno standard di 12 mq/ab, così suddiviso:

S1: aree per l'istruzione nelle quali è consentita la realizzazione di edifici scolastici con indice di fabbricabilità e distacchi derivanti dalle norme previste da D.M. 18/12/1975 sull'edilizia scolastica. Quantità: mq 4,00/ab.

L'altezza massima degli edifici non può superare i m 8,00.-

S2: aree per attrezzature di interesse comune nelle quali è consentita la realizzazione di edifici per finalità religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (P.T., protezione civile, ecc.).- Quantità: mq 2,00/ab..

S3: aree per verde pubblico attrezzato nelle quali è vietata l'edificazione di qualsiasi tipo di costruzione.- Le aree dovranno essere sistemate a parco con giochi per bambini e/o con attrezzature sportive.- Quantità: mq 5,00/ab.

E' consentita la realizzazione di edifici destinati alla pratica sportiva con indice territoriale massimo di 0,5 mc/mq

S4: aree per parcheggi pubblici.- Quantità: mq 1,00/ab.

ART. 13 - Zona F – Turistiche

Sono quelle parti del territorio prossime al lago Omodeo e alla Chiesa Novenale di San Nicola di rilevante interesse turistico, per le quali è previsto il seguente quadro normativo.-

E' vietato qualunque intervento edificatorio che non sia previsto da un Piano Particolareggiato. Tale piano dovrà tenere conto delle particolari caratteristiche del territorio interessato dal punto di vista del pregio naturalistico, geomorfologico,

archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività in relazione all'antica destinazione d'uso.-

Nella parte individuata presso il Lago Omodeo sono possibili solo interventi di carattere turistico, sportivo, ricettivo e pararicettivo (alberghi, campeggi, residence e similari), a supporto e integrazione delle strutture previste nella limitrofa Zona G (vedasi art. successivo). Nella zona prossima la Chiesa di San Nicola sono possibili, invece:

- limitatamente ai mappali 360, 361, 363, 376, 377, 378 del Foglio 10, interventi che abbiano stretta attinenza con le festività novenarie di cui la Chiesa è protagonista, quali strutture di supporto all'organizzazione (muristenes);
- limitatamente ai mappali 266, 267, 268 del Foglio 10 interventi ricettivi quali alberghi e residence;

Sono in ogni caso vietati gli interventi residenziali privati.

Per tutti gli interventi si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- 1) indice territoriale massimo 0,30 mc/mq;
- 2) indice fondiario massimo 0,75 mc/mq;

SPAZI PUBBLICI (attrezzature comuni, verde attrezzato, parcheggi)

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinato a spazi per attrezzature d'interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e parcheggi.- Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.-

ART. 14 - Zona G - Attrezzature ed Impianti di Interesse Generale

Comprende le parti del territorio appartenenti al centro urbano, destinate ad attrezzature di interesse generale. E' suddivisa in due sottozone:

G1. In tale sottozona è ubicato il complesso cimiteriale esistente (all'interno del centro urbano) e la previsione per il nuovo (esterno).-

E' consentita la realizzazione di tutti i volumi tecnici necessari per il corretto funzionamento di dette strutture.- Tale attività è ammessa anche in assenza di preventiva attività pianificatoria di dettaglio.-

G2. In tale sottozona sono consentiti impianti di carattere sportivo, ricreativo, culturale, oltre che infrastrutture di viabilità e parcheggio.

La realizzazione dovrà essere oggetto di un Piano Attuativo.

Per gli edifici a carattere ricreativo, culturale, si prescrive un indice di fabbricabilità

territoriale massimo di 0,3 mc/mq.

Gli edifici non dovranno interrompere la continuità del verde che, sia naturale che attrezzato, deve costituire il connettivo dell'intervento. Sono proibite le recinzioni interne in muratura; sono consentite le reti a protezione dei campi di gioco ed a salvaguardia della pubblica incolumità. Le delimitazioni interne degli spazi devono essere realizzate in siepi e/o staccionate in legno. Debbono essere limitati al minimo i muri di sostegno e le gradonature del terreno tali da spezzare per l'osservatore frontale la continuità del verde. I muri di sostegno dovranno essere rivestiti.

Qualora si prevedesse la realizzazione di impianti atti a richiamare simultaneamente un pubblico particolarmente numeroso, i parcheggi previsti dovranno nel complesso soddisfare adeguatamente la prevedibile richiesta.

ART. 15 - Zona H - Rispetto e Salvaguardia

Queste zone comprendono le parti di territorio sottoposto a vincolo di inedificabilità per il loro pregio naturalistico o perché di particolare interesse per la collettività (es.: fascia di rispetto cimiteriale o dell'impianto di depurazione).-

Ai sensi dell'art. 16 della legge n° 765/67 è ammessa la possibilità di deroga a tale vincolo per la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Nelle zone H contermini ad aree interessate da preesistenze archeologiche (es. Nuraghi) sono di norma consentite attività zootecniche, limitatamente al pascolo. Qualsiasi intervento di natura agricola (aratura e/o spietramento superficiale compreso) dovrà ottenere il Nulla Osta della Soprintendenza archeologica-

Gli interventi programmabili devono essere finalizzati alla valorizzazione della risorsa storica mediante un insieme sistematico di opere quali :

- a) recinzione del sito archeologico con congruo sistema lapideo coerente con la tradizione consolidatasi nell'agro (murature a secco).
- b) Percorsi pedonali e carrabili atti a migliorare l'accessibilità del sito da realizzarsi in terra battuta e/o pietrame posto in opera ad "opus incertum"
- c) Ombreggi lignei atti a consentire la sosta dei visitatori
- d) Targhe atte ad accogliere materiale informativo sul sito e sul sistema archeologico presente nell'area vasta.-

Anche se non esplicitamente individuate nelle planimetrie del P.U.C. sono da

ricomprendere in zone H di rispetto:

- le fasce circostanti il corso delle acque pubbliche per una larghezza di m 150 su entrambi i lati;
- le fasce circostanti le emergenze archeologiche (es. nuraghi) per una larghezza di 200 m;
- le fasce circostanti a sorgenti d'acqua o pozzi di utilizzazione pubblica per una larghezza di 100 m;
- le fasce lungo le strade provinciali e comunali secondo quanto stabilito dal D.Lgs n. 285 del 30.04.1992.
- le fasce stabilite dalla normativa nazionale e regionale;
- le fasce attorno alle località o agli edifici dichiarati di rilevanza storico-artistica;

ART. 16 - Insediamenti Commerciali

La costruzione di nuovi locali o la modifica di destinazione di locali esistenti per attività commerciali al dettaglio è consentita unicamente nelle zone A, B, C, F e G.-

Le attività commerciali mobili sono esercitate unicamente nelle apposite aree adibite a mercato salvo le disposizioni straordinarie del Sindaco, su parere conforme del Medico d'Igiene e della Commissione Edilizia.-

Nelle richieste di concessione per la costruzione di locali adibiti al commercio si dovrà indicare quale tipo di attività si intende svolgere e per quali tabelle merceologiche si intende esercitare la vendita.

**CAPO III NORME E PROCEDURE PER MISURARE LA
COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE
URBANISTICA E TERRITORIALE.**

ART. 17 - Norme per le zone A e B

Al fine di migliorare il grado di inserimento ambientale degli interventi edilizi nelle zone omogenee A e B, oltre le più precise indicazioni della pianificazione particolareggiata, valgono le seguenti norme di salvaguardia.

- * Qualunque intervento edilizio deve garantire la conservazione dell'equilibrio volumetrico esistente nella zona senza tenere conto di eventuali nuove costruzioni e deve uniformarsi alle caratteristiche tipiche e tradizionali in essa prevalenti.
- * Qualunque intervento edilizio deve garantire la conservazione del tipo edilizio e dell'area di pertinenza e di tutti gli elementi particolarmente significativi che la caratterizzano quali pozzi, pavimentazioni tradizionali, loggiati, balconi, etc.
- * Qualunque intervento edilizio deve garantire la conservazione di tutti gli elementi decorativi e architettonici quali cornicioni, cornici in pietra, ghiera d'arco in mattoni o in pietra, portali di accesso alle corti, lesene, fasce marca - piano, o marca - davanzale, stucchi e decorazioni e qualsiasi altro elemento di facciata realizzato con materiali e tecniche tradizionali.
- * Nel rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature si impone l'uso di materiali tradizionali con tinteggiature a calce, pitture sintetiche date a pennello, intonaci colorati in pasta; è vietato l'uso di rivestimenti ceramici, di marmi lucidati e di rivestimenti plastici quali graffiati e bucciati. La tonalità di colore dovrà essere dedotta dalla valutazione mediale di quelle del tratto di strada o dell'area nella quale è inserito l'edificio.
- * Nella realizzazione o rifacimento delle coperture degli edifici, è consentito l'uso di strutture portanti costruite con tecniche e materiali moderni; gli aggetti di gronda dovranno essere contenuti nella misura massima di cm. 30 mentre non sono consentite sporgenze lungo le fasce laterali delle pendenze dei tetti. Il manto dovrà essere realizzato con materiali tradizionali quali i coppi sardi. E' ammesso l'uso di manti in rame o in lamiera ramata. Non è consentito l'uso di lastre di fibrocemento o materiali simili e delle tegole marsigliesi.

- * Nella sostituzione degli infissi e nella eventuale realizzazione di nuove aperture, le finestre e le porte dovranno avere forma allungata (si consiglia un rapporto fra lato orizzontale e lato verticale di 2/3 con dimensione massima del lato orizzontale di m.1,00 per le finestre e 1/2,5 per le porte). Queste dovranno essere preferibilmente a due ante, realizzate in legno e tinteggiate con vernici trasparenti o coprenti nei colori e tonalità tradizionali. E' ammesso l'uso di serramenti in lamiera metalliche o alluminio elettrocolorato nei colori tradizionali, mentre non è ammesso l'uso dell'alluminio anodizzato. I Sistemi di oscuramento potranno essere realizzati con i tradizionali scurini interni, con portelloni e persiane esterne, con persiane avvolgibili in legno o in materie plastiche nei colori tradizionali.

- * Le recinzioni dei lotti edificati dovranno uniformarsi a quelle ricorrenti cioè con cortili chiusi o prevalentemente chiusi alla vista pubblica, eseguite in muratura e solo in parte realizzate con elementi in ferro lavorato; l'altezza minima consentita è di m 1,00 da terra calcolata sul fronte pubblico.

ART. 18 - Norme per le zone C.

Nelle zone residenziali di espansione si consiglia di utilizzare di massima nelle ristrutturazioni, negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni, le norme previste all'art. 17 per le zone A e B cercando in ogni caso di uniformare i nuovi volumi ai tipi edilizi ricorrenti nell'area culturale.

E' vietato realizzare nuove costruzioni con tipologie edilizie o utilizzare elementi architettonici o decorativi importati da culture esterne (baite alpine, archi arabeschi, coperture thailandesi, etc.).

Nella finitura esterna delle costruzioni è vietato l'uso di rivestimenti ceramici e di marmi lucidati.

ART. 19 - Norme per le zone D, F e G

Nelle zone produttive o destinate ai servizi generali non sono indicate norme particolari sulle costruzioni se non la raccomandazione di essere improntate alla semplicità e al decoro

I lotti dovranno essere sempre recintati con tipologie e materiali adeguati alle diverse situazioni in dipendenza della necessità di mostrare o nascondere gli spazi interni. Le aree

libere da costruzioni, con esclusione della viabilità interna, dovranno essere curate a verde con adeguata alberatura in particolare lungo i confini del lotto.

Gli antiestetici depositi all'aperto di materiali dovranno possibilmente essere collocati in spazi non visibili dalla pubblica via o dovranno essere opportunamente schermati con siepi o filari di alberi.

ART. 20 - Norme per le zone E.

Non sono dettate norme particolari per le costruzioni rurali e per gli impianti connessi alla produzione se non la raccomandazione di improntare le costruzioni alla semplicità tipica della cultura contadina utilizzando materiali e rivestimenti di finitura con colori rilevati dalle tonalità ricorrenti nell'ambiente circostante in particolare quelli chiari e caldi della terra.

Le costruzioni aziendali, soprattutto quelle relative agli impianti, dovranno essere schermate con alberature (essenze locali) su tutti i lati anche disposte casualmente in particolare schermando gli spazi visibili dalle strade pubbliche.

ART. 21 - Procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale.

L'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione edilizia rispettivamente dovranno verificare nell'istruzione e nell'esame dei singoli progetti edilizi la rispondenza dell'aspetto formale delle costruzioni, dei materiali e colori impiegati, dell'adeguatezza delle recinzioni dei lotti, dell'utilizzo degli spazi liberi alle norme e raccomandazioni dettate negli articoli precedenti.

L'Ufficio Tecnico Comunale dovrà accertare, sia nei controlli durante l'esecuzione dei lavori, sia in sede di rilascio di licenza di abitabilità o di agibilità, che i lavori siano stati eseguiti secondo le indicazioni del progetto approvato non trascurando di appurare la effettiva realizzazione delle schermature a verde degli spazi antiestetici destinati a depositi di materiali all'aperto o similari.

SOMMARIO

ART. 1 - ZONIZZAZIONE.....	1
ART. 2 - ATTUAZIONE.....	3
ART. 3 - PIANI ATTUATIVI.....	4
ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI. PROGETTI RELATIVI, ESECUZIONE E CONTROLLI	8
ART. 5 - SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	8
ART. 6 - CONCESSIONI EDILIZIE NELLA LOTTIZZAZIONE	8
ART. 7 - ZONA A – INSEDIAMENTO STORICO	10
ART. 7.1 DESTINAZIONE D’USO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	10
ART. 7.2 NORME PER L’ATTIVITÀ EDILIZIA.....	12
ART. 7.3 ALTEZZE, DISTACCHI E VOLUMETRIE.....	14
ART. 7.4 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI	15
ART. 7.5 NORME PARTICOLARI RIFERITE AI SINGOLI INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI	17
ART. 7.6 PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....	19
ART. 7.7 CONDOTTA URBANISTICA.....	19
ART. 8 - ZONA B - COMPLETAMENTO.....	19
ART. 9 - ZONE C - ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	21
ART. 10 - ZONE D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI A CARATTERE ARTIGIANALE E MERCANTILE.....	24
ART. 11 - ZONE E - AGRICOLE.....	24
ART. 12 - ZONA S – SPAZI PUBBLICI.....	29
ART. 13 - ZONA F – TURISTICHE.....	29
ART. 14 - ZONA G - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE.....	30
ART. 15 - ZONA H - RISPETTO E SALVAGUARDIA.....	31
ART. 16 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	32
ART. 17 - NORME PER LE ZONE A E B	33
ART. 18 - NORME PER LE ZONE C.....	34
ART. 19 - NORME PER LE ZONE D, F E G.....	34
ART. 20 - NORME PER LE ZONE E.	35
ART. 21 - PROCEDURE PER MISURARE LA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEI PROGETTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE.	35

SEZIONE A - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO 1 - GENERALITA'

ART. 1.1 - NATURA E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) Comunale contiene le norme e prescrizioni che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale di Sorradile e costituisce allegato al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).-

Le disposizioni nel seguito stabilite abrogano quelle relative al precedente strumento urbanistico

ART. 1.2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

Per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti leggi statali e regionali; le disposizioni in materia emanate dallo stato, dalla Regione e dal Comune.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo I della Legge n. 47 del 28.2.85 ed a quanto disposto dalla L.R. n. 23 del 11.10.85.-

ART. 1.3 - FACOLTA DI DEROGA DAL R.E.

Nei limiti e nelle forme stabilite dalle leggi n. 1357/1955 e 765/1967, previo atto dell'organo preposto dalla normativa vigente, possono essere rilasciate concessioni edilizie in deroga alle norme del presente R.E. per edifici ed impianti pubblici e di pubblico interesse.-

Le deroghe seguiranno le procedure previste dall'art. 41 – quater della legge urbanistica integrata o quella prevista dalla legge regionale n. 1357/1955 purché vengano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal D.A. n° 2266/U del 20.12.1983

CAPITOLO 2 – LA COMMISSIONE URBANISTICO – EDILIZIA COMUNALE

ART. 2.1 - NOMINA E COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICO - EDILIZIA

La Commissione Urbanistico - Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco che la presiede o da un suo delegato;
- b) da due componenti del Consiglio Comunale, da esso nominati, uno della maggioranza ed uno della minoranza; possono coincidere con una delle figure che seguono.
- c) da un tecnico laureato in ingegneria o in architettura, esperto in problematiche inerenti l'inserimento degli interventi nel paesaggio, iscritto all'Albo professionale;
- d) da un tecnico iscritto al relativo Albo professionale e particolarmente esperto in urbanistica ed edilizia;
- e) da due tecnici nella figura del geologo ed agronomo;

Per l'esame di atti di particolare importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.-

Nel caso di assenza del Sindaco assume la presidenza della Commissione il membro più anziano.-

I membri della Commissione Edilizia sono nominati dalla Giunta Comunale e durano in carica quanto il Consiglio Comunale, gli stessi risultano dimissionari quando sono assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

Ai membri della Commissione edilizia viene attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata dalla Giunta Comunale in misura non superiore a quello previsto per il Consiglio Comunale. Nel caso in cui la residenza sia fuori dal comune è previsto altresì il rimborso delle spese di viaggio.

ART. 2.2 – COMPITI DELLA COMMISSIONE URBANISTICO - EDILIZIA

La Commissione Urbanistico – edilizia è l'organo di consulenza tecnica per i progetti e le problematiche di interesse architettonico, edilizio e urbanistico.-

La Commissione entra nel merito della qualità urbanistica ed architettonica dei progetti presentati, nonché della loro rispondenza agli strumenti urbanistici, al presente regolamento edilizio ed alle disposizioni di legge e di altri regolamenti.-

Una volta portata a termine l'istruttoria da parte del responsabile del procedimento amministrativo la Commissione urbanistico – edilizia esprime pareri :

- 1) sulle proposte di variante a Piani particolareggiati, Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare e Piani Attuativi di iniziativa privata;

- 2) sull'esecuzione e sull'eventuale modifica e/o integrazione del presente regolamento edilizio;
- 3) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- 4) sui progetti di opere e servizi pubblici;
- 5) sui progetti relativi ad opere di restauro e/o risanamento conservativo;
- 6) sugli interventi che riguardano fabbricati esistenti (adeguamento igienico- sanitario e tecnologico, consolidamento e ristrutturazione);
- 7) sui progetti di nuova edificazione
- 8) su proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, cambio di destinazione degli edifici, frazionamento, lottizzazione ed urbanizzazione di nuove aree);
- 9) su proposte di demolizione
- 10) sui progetti, pubblici o privati, di sistemazione di aree a verde e di modifica del suolo;
- 11) sulle richieste di autorizzazione che comportano costruzione di manufatti o realizzazione di volumi;
- 12) sul rinnovo delle concessioni;
- 13) sull'approvazione e concessione di deroghe a norme previste dal presente regolamento;
- 14) su ogni opera su cui l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno un parere.-

Il parere della Commissione riguarda la legittimità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico ed architettonico dell'opera progettata.-

La Commissione è un organo consultivo ed il parere espresso non costituisce pertanto presunzione sulla concessione edilizia o su qualsiasi altro atto di esclusiva competenza del Responsabile o Dirigente dell'Ufficio, il quale può disattendere tale parere motivando la sua decisione.-

ART. 2.3 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce di norma almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno metà più uno dei componenti.

I pareri saranno presi a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente potrà designare tra i Commissari i relatori dei singoli progetti.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti responsabili per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione.

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate da funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale, o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal

Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente e da tutti i commissari.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "**esaminato dalla Commissione Edilizia**", completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal Presidente.-

I verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato.

Il verbale della seduta, unitamente al segretario ed al presidente, deve essere controfirmato dai componenti presenti all'adunanza.

La concessione o l'autorizzazione è rilasciata dopo i pareri, i visti, i nulla osta, i collaudi ed i certificati forniti, quando occorrenti e nei rispettivi casi di competenza, da altri Enti, uffici e professionisti preposti e abilitati alle istruttorie ed ai controlli delle leggi e dei regolamenti.-

I progetti da esaminare devono riportare il parere del responsabile del procedimento amministrativo addetto all'istruttoria della pratica in esame secondo quanto disposto dalla Legge n. 241 del 7.8.90.- Per acquisire pareri e assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche può essere indetta una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14 e 15 della Legge 241/90.-

ART. 2.4 – UFFICIO TECNICO

L'Ufficio tecnico comunale dovrà esaminare tutte le richieste presentate all'Amministrazione Comunale che attengono la materia urbanistica ed edilizia.-

L'Ufficio dovrà inoltre richiedere, se del caso, il completamento delle domande, dei progetti e degli elaborati grafici a norma del presente regolamento e quindi esaminerà se tutte le disposizioni del P.U.C. e dello stesso regolamento edilizio siano state rispettate nella redazione del progetto e se la sua redazione è conforme anche all'eventuale strumento attuativo vigente entro cui l'opera ricade.-

A tal fine l'Ufficio Tecnico avrà facoltà di compiere uno o più sopralluoghi nelle aree dell'intervento previsto.-

Il Dirigente o Responsabile dell'Ufficio potrà richiedere, motivandolo, qualsiasi documentazione integrativa ritenga opportuna per una migliore comprensione del progetto.

Compiuto tale esame il progetto sarà trasmesso al presidente della C.E. con il parere scritto dell'Ufficio Tecnico al fine di acquisire il parere della C.E. preventivamente al rilascio della concessione.

ART. 2.5 – VIGILANZA EDILIZIA

L'Ufficio Tecnico dovrà assicurarsi, attraverso il personale preposto, che le opere previste nei

progetti approvati ed autorizzati siano realizzati secondo i progetti medesimi, e che siano osservate tutte le eventuali prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo comunale.

Ogni qual volta l'Ufficio accerti l'esecuzione di opere in totale o parziale difformità dai progetti approvati, o l'inizio dei lavori in assenza di concessione o autorizzazione comunale ovvero in violazione delle norme del P.U.C. o del presente regolamento, deve tempestivamente informare chi di competenza per gli opportuni provvedimenti.-

L'Ufficio dovrà altresì segnalare tempestivamente tutti i casi in cui, per ragioni di sicurezza pubblica, sia necessario procedere alla emissione di ordinanze per la demolizione o il consolidamento di edifici, muri o parte di essi in precarie condizioni statiche.-

CAPITOLO 3 - LA CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 3.1 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

“Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale” , eseguita da Enti Pubblici o da privati, partecipa agli oneri ad essa relativi, e l’esecuzione delle opere è subordinata al rilascio della concessione da parte del Responsabile o Dirigente dell’Ufficio, così come stabilito nel secondo comma dell’art. 6 della legge n. 127/1997, ai sensi del presente regolamento.-

In particolare le seguenti opere, permanenti o precarie, sono soggette a concessione edilizia:

- a) le nuove costruzioni, qualsiasi sia il procedimento costruttivo adottato;
- b) le costruzioni degli edifici;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- d) le demolizioni attuate su stabili soggetti a vincolo conservativo in base alle disposizioni del P.U.C.;
- e) le opere riguardanti immobili sottoposti a vincolo urbanistico;
- f) gli ampliamenti di edifici esistenti;
- g) le varianti strutturali sostanziali;
- h) gli interventi che comportino variante di prospetto degli edifici esistenti non rientranti tra quelle soggette ad autorizzazione;
- i) le opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell’energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, tutte le altre opere e interventi per cui non è prevista l’autorizzazione) da chiunque eseguite;
- j) la costruzione o trasformazione di vetrine, il collocamento di insegne, iscrizioni, cartelli pubblicitari, corpi illuminanti, lapidi, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande, apposizione di tende aggettanti sullo spazio pubblico, chioschi permanenti, distributori di carburante e simili;

ART. 3.2 - RICHIESTA E RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda di concessione per eseguire lavori, indirizzata al Sindaco, deve essere redatta su apposito modulo prestampato in bollo, e firmato dal richiedente, (proprietario o da un suo

rappresentante autorizzato) e dal progettista.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori, del Costruttore e dell'assistente e di denunciare, entro gli otto giorni successivi, eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della concessione;

La progettazione delle opere deve essere effettuata da tecnici specializzati, iscritti nei relativi Albi professionali, nell'ambito delle competenze stabilite dalla Legge per le varie categorie professionali.-

ART. 3.3 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Alla richiesta di CONC per opere di:

- nuova costruzione;
- costruzione o ricostruzione a seguito di demolizione;
- ampliamenti e ristrutturazioni;
- altre opere subordinate a richiesta di CONC;

deve essere allegato il relativo "progetto" delle opere, in triplice copia, su fogli o piegato in formato UNI A4 (21x29,7cm), firmato, sulle copertine, dal committente e dal progettista abilitato. Il progettista dovrà altresì firmare ogni relazione in calce e apporre il proprio timbro e sigla su ogni foglio.

Gli elaborati di progetto e gli allegati sono i seguenti:

- 1) Corografia in scala 1:10.000 con indicazione della ubicazione delle opere da realizzare, in caso di progetti di "miglioramento fondiario" e di altre opere ammesse in Zona Agricola, quali strutture agrituristiche, punti di ristoro ecc. Nel caso di opere in area urbana lo stralcio dello strumento urbanistico (1:1000) con l'indicazione dell'area di intervento e del nome delle strade esistenti al contorno.-
- 2) Planimetria catastale aggiornata dei mappali interessati e delle aree circostanti, indicante il foglio ed il numero di mappale oggetto dell'intervento e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive.
Deve essere inoltre indicata l'area della superficie catastale dei lotti interessati, i quali vanno evidenziati con colorazione non coprente (ma riproducibile su fotocopia) o con retinatura.
- 3) Sviluppo della planimetria catastale, quotata anche altimetricamente, in scala 1:500 o 1:200 (o

in scala 1:1000 in caso di grande estensione) dei lotti interessati dalle opere e dei lotti adiacenti, da cui risultino:

- stato di fatto e/o situazione di progetto;
- indicazione della esatta ubicazione prevista dei fabbricati di progetto e di quelli eventualmente esistenti mediante riferimenti quotati da capisaldi chiaramente identificabili;
- indicazione delle proprietà circostanti e dei relativi fabbricati con numero di piani e altezza;
- indicazione dell'orientamento;
- indicazione della larghezza reale delle strade adiacenti;
- andamento planimetrico ed altimetrico del lotto prima e dopo la eventuale sistemazione del terreno nell'intorno delle opere da realizzare, rispetto alla sede stradale o marciapiede;
- distanze minime dai fabbricati (anche nello stesso lotto), dai confini (e recinzioni) e dal filo delle strade;
- ubicazione degli accessi pedonali e veicolari, comprese le rampe di accesso ai locali interrati e la distanza dal filo stradale;
- spazi riservati ai parcheggi privati;
- sistemazione dei residui spazi scoperti;
- recinzioni.

4) Elaborati grafici relativi alla situazione di fatto e di progetto, in scala 1:100 indicanti:

- pianta quotata delle fondazioni;
- piante quotate (interno ed esterno, lineari e altimetriche) di ogni piano dell'edificio, anche dei piani non abitabili purché accessibili e/o computabili come superficie non residenziale (Snr) per servizi ed accessori, con la indicazione della destinazione e la superficie di ogni vano o locale; indicazione degli arredi nei locali igienici. Le quote dovranno garantire la possibilità di verificare il calcolo delle superfici e dei volumi.
- pianta della copertura, con i sensi di smaltimento delle acque piovane ;
- volumi tecnici;
- prospetti di tutte le fronti dell'edificio (almeno 4 per edifici a pianta complessa), con l'andamento planimetrico ed altimetrico del terreno rispetto ad esso e rispetto alla strada o ad altro spazio o luogo pubblico adiacente. Quando l'edificio sia previsto in aderenza ad altri, il

- prospetto deve indicare in modo anche parziale, ma chiaramente, il raccordo all'edificato esistente;
- sezioni verticali, in numero sufficiente, atte a consentire una precisa identificazione dell'opera, quotate nelle altezze dei singoli piani e negli spessori, con riferimenti planimetrici e altimetrici rispetto al piano di campagna, alla sede stradale o al marciapiede.
- 5) Pianta, prospetti e sezioni della recinzione dell'area interessata con i particolari degli accessi pedonali e veicolari, in scala non inferiore a 1:200;
- 6) Planimetria in scala 1:100 o 1:200 indicante:
- il sistema e il punto di approvvigionamento idrico e il sistema di scarico delle acque esteso fino al collettore della fognatura comunale o fino alla fossa biologica;
 - il punto di consegna dell'energia elettrica da parte dell'ENEL e il tracciato elettrico fino all'edificio.
 - gli schemi dell'impianto idrico-sanitario interno con adduzione, distribuzione alle utenze e scarico, in scala 1:100;
 - gli schemi dell'impianto elettrico interno progettato in conformità alle Legge 46/90 e del D.L. n. 24 del 26/01/95 ove prescritto. Il relativo progetto andrà depositato ai sensi della 46/90 quando previsto.
- 7) Relazione tecnico – illustrativa dettagliata, descrivente l'oggetto del progetto, i dati catastali ed urbanistici, gli eventuali vincoli, lo stato dei luoghi, le scelte progettuali, le strutture portanti, i materiali impiegati per le strutture portanti, di tamponamento e divisorie, le tecniche costruttive, (eventualmente riportate sugli stessi elaborati grafici), i materiali per le finiture esterne ed interne e gli impianti.-
- 8) Relazione ai sensi della Legge 13/89 corredata dall'apposita dichiarazione di conformità e da tutti gli elaborati grafici dimostranti quanto dichiarato .
- 9) Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico e dell'eventuale impianto termico alle norme (L. 10/91) e ai regolamenti vigenti
- 10) Particolari costruttivi e decorativi, (in scala 1:20 o 1:10), quando siano ritenuti necessari per la corretta esecuzione dell'opera.
- 11) Planivolumetria dell'edificio e calcolo analitico delle superfici e dei volumi, con rappresentazione sia grafica (planimetrie e sezioni quotate) che tabellare.
- 12) Quadro riassuntivo indicante, relativamente allo stato di fatto e di progetto, i valori e il relativo calcolo di:
- superfici del lotto, coperta, utile e per accessori;
 - volumi;

- indice di fabbricabilità fondiario (o territoriale);
 - indice (o rapporto) di copertura;
 - pendenza delle falde;
 - altezza degli edifici e numero dei piani;
 - superficie di parcheggio privato.
- 13) Apposita legenda, indicante la destinazione dei vani con riscontro in pianta, la superficie aeroilluminante, la dimensione dei vani e il rapporto aeroilluminante.
- 14) Documentazione fotografica a colori illustrativa della situazione di fatto del lotto e degli edifici esistenti e contigui prima dell'intervento.
- 15) Documentazione o dichiarazione autenticata attestante la proprietà o il titolo di piena disponibilità dell'area e/o dell'immobile oggetto dell'intervento previsto in progetto.
- 16) Eventuali altri elaborati o documenti che possano ritenersi utili richiesti dall'Ufficio Tecnico comunale nella fase istruttoria preliminare della pratica o dalla C.E.;
- 17) Relazione agronomica in caso di opere di miglioramento fondiario;

In caso di opere esistenti da modificare, ampliare o demolire e ricostruire, lo sviluppo della planimetria deve essere riferito sia allo stato di fatto che alla situazione prevista in progetto. Le differenti situazioni possono essere rappresentate separatamente.

Le demolizioni e le conseguenti nuove costruzioni possono essere indicate con colorazione diversa (giallo e rosso) o evidenziate chiaramente in altro modo tecnicamente adeguato.

In caso di divergenza fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti nelle stesse scale indicate per quelli edilizi.-

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di licenze concernenti varianti di progetti già approvati.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1: 200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1 : 50.

ART. 3.4 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

- 1) Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.
- 2) Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del

procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

3) Il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e a redigere una relazione scritta al Responsabile o Dirigente dell'Ufficio Tecnico indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

4) La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

5) Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

6) Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Il commissario ad acta non può richiedere il parere della commissione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni (es. l'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 2 della legge 25.11.1962 n. 1684.)- La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione di costruzione e sulla relativa ricevuta.-

Il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego.

Per progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione edilizia, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.-

L'eventuale dissenso del Responsabile o Dirigente dell'Ufficio dal parere della Commissione Edilizia deve essere adeguatamente motivato.-

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione edilizia nella licenza stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.-

Nei casi previsti dalla legge, copia di Concessione Edilizia, deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli Uffici comunali.-

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

ART. 3.5 - VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il progetto edilizio viene approvato e la relativa concessione edilizia viene rilasciata facendo salva l'osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia, ed è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi.

ART. 3.6 - TRASFERIBILITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia è personale ed è valida per il concessionario al quale risulta intestata; essa è però trasferibile ai successori o aventi causa (subentranti) purché ne sia richiesto tempestivamente la variazione dell'intestazione al Comune allegando un documento che comprovi la legittimità della volturazione.

Il Comune provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente revocata.-

Il cambio d'intestazione della concessione non altera il decorso dei termini di inizio e di fine lavori fissati all'atto del rilascio della concessione stessa.

ART. 3.7 - DURATA E RINNOVO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia ha la durata di tre anni, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio della concessione, qualora i lavori non siano stati iniziati entro tale data l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della concessione.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere agibile o abitabile non può essere superiore a tre anni, può essere prorogato con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, oppure in considerazione della mole delle opere o delle particolari caratteristiche tecniche e costruttive.

ART. 3.8 - DECADENZA, REVOCA E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione decade :

- 1) in tutti i casi in cui non vengono osservati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori o quando i lavori risultino sospesi da più di 180 giorni;
- 2) se subentrano strumenti urbanistici o norme edilizie contrastanti con quelle applicata e le opere relative alla concessione non siano state ancora iniziate;

La concessione viene annullata:

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

ART. 3.9 - CONCESSIONE EDILIZIA IN DEROGA

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni edilizie in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico limitatamente ai casi di interventi pubblici o di interesse pubblico e purché non siano in deroga a previsioni di azionamento.

ART. 3.10 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA

Non è richiesta né concessione né autorizzazione per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico:

- a) le modifiche di destinazione d'uso di cui al 4° comma, art.11 della L.R. 23/85;
- b) le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, l'apposizione di tende a servizio di edifici esistenti (con eccezione di quanto previsto dall'art. sulle opere soggette a concessione), manufatti occorrenti per la installazione di cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente, le opere interne come definite dall'art. 26 L.28 Febbraio 1985 n° 47 e dal 2° comma, art.15 della L.R. 23/85;
- c) demolizione e costruzione pavimenti interni;
- d) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;

- d) spurgo, sostituzione e restauro di doccia, fognone interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- e) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.-

ART. 3.11 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguiti senza preventiva domanda le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco con domanda asseverata da un tecnico abilitato iscritto al rispettivo Albo, e di presentare sollecitamente la domanda di concessione edilizia o di denuncia di inizio attività di cui ai precedenti articoli.

ART. 3.12 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SULL'ESISTENTE

A) Manutenzione ordinaria

Sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per gli edifici destinati alla residenza si definiscono pertanto opere di manutenzione ordinaria gli interventi tesi a ripristinare o a rifare parti non significative della costruzione che risultino fatiscenti o degradate.

In ogni caso le opere di cui sopra non devono modificare le caratteristiche originarie dell'immobile e la destinazione d'uso, alterarne la struttura o modificare la disposizione dei locali, ma debbono limitarsi a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del loro normale uso.

Si elencano, a titolo esemplificativo, alcune opere che possono comprendersi in tale categoria:

- apertura e chiusura di porte interne;
- riparazione e rifacimento di tinteggiature e di intonaci interni;
- riparazione e sostituzione di pavimenti interni, di controsoffitti e di rivestimenti interni;
- manutenzione delle coperture e della relativa impermeabilizzazione;
- riparazione di gronde e pluviali;
- manutenzione di parapetti e ringhiere, di terrazzi e balconi;
- ripulitura e tinteggiatura delle facciate senza modificare il colore originario;
- esecuzione di rappezzi ed esecuzione di ancoraggio delle parti pericolanti delle facciate;
- ripristino e rifacimento delle facciate senza modifica dei materiali originali, delle sagomature, delle aperture, delle fasce marcapiano;
- costruzione di arredi interni fissi anche con modesti interventi murari;
- riparazione delle recinzioni;

Per gli edifici industriali e artigianali sono da considerarsi di manutenzione ordinaria le opere che non comportino aumento di superficie o di volumi, nonché quelle tese ad assicurare la funzionalità degli impianti esistenti ed il loro adeguamento tecnologico.

Le opere che possono comprendersi in questa categoria devono pertanto rispettare le seguenti condizioni:

- non siano tali da modificare le caratteristiche complessive dell'unità produttive esistente;
- siano interne al lotto di pertinenza;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non determinino implicazioni di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutture;
- non abbiano conseguenze di natura igienica o effetti inquinanti;
- non contrastino con le norme del PUC.

Si elencano a titolo esemplificativo, alcuni tipi di interventi di manutenzione ordinaria, tenendo presente che le opere medesime devono essere interne allo stabilimento e al servizio dei suoi impianti:

- costruzioni destinate a consentire il razionale funzionamento degli impianti esistenti quali: cabine di trasformazione, cabine per pompe e valvole di intercettazione di fluidi, cabine per comandi, ecc.;
- canalizzazione per fluidi quali tubazioni idriche, fognature;
- lavori da eseguirsi all'interno di locali chiusi;
- trincee a cielo aperto e vasche di trattamento e decantazione;
- basamenti, installazioni di sostegno e apparecchiature all'aperto per il miglioramento degli impianti esistenti;
- attrezzature semifisse per il carico e lo scarico degli automezzi (bracci di carico, pensiline) e quelle per la movimentazione di prodotti all'interno dello stabilimento (nastri trasportatori, elevatori, ecc.).

B) Manutenzione straordinaria

Sono 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.

Riguardano quindi tutte le opere che, senza modificare la destinazione d'uso, sono tese a ripristinare o a rifare parti non significative dell'edificio, residenziale o produttivo, richiedendo operazioni più impegnative e meno frequenti a differenza degli interventi di manutenzione ordinaria compresi nel precedente punto a).

Possono, ad esempio, configurarsi come interventi di manutenzione straordinaria i seguenti lavori:

- rinnovamento e sostituzione di parti portanti in muratura o altro materiale;
- rinnovamento e sostituzione di solai non praticabili;
- rifacimento di tetti e dei solai di copertura;

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- realizzazione dei nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale;
- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di elementi strutturali di tetti, solai e scale;

Per gli edifici industriali e artigianali rientrano in ogni caso nella manutenzione straordinaria le operazioni sull'esistente che non possano in alcun modo essere assimilate a quelle elencate al precedente punto a) e sempre che gli interventi stessi non modifichino la forma originaria dell'immobile e non comportino un ampliamento, dal punto di vista fisico e occupazionale, delle dimensioni dello stabile.

C) Restauro e risanamento conservativo.

Sono quelli rivolti 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, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli estranei all'organismo edilizio.

Comprende pertanto gli interventi che tendono alla conservazione e/o alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici senza modificarne la struttura originaria salvo il ripristino delle parti alterate e l'eliminazione di aggiunte o sovrastrutture prive di interesse artistico ed estranee all'edificio originario.

D) Ristrutturazione edilizia.

Sono quelli rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto e in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Possono pertanto comprendersi sotto questa voce i tipi di interventi assimilabili ai seguenti:

- modifiche strutturali effettuate all'interno dell'edificio lasciando sostanzialmente inalterate le strutture perimetrali;
- operazioni che, senza modificare le strutture, trasformino integralmente i caratteri distributivi ed architettonici dell'edificio.

E) Ristrutturazione urbanistica.

Sono 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.

Sono quindi un insieme coordinato di interventi riguardanti edifici ed urbanizzazioni effettuati su una porzione di territorio urbano interessata in tutto o in parte da edifici esistenti, nel rispetto della normativa del vigente strumento urbanistico.

Si elencano, a titolo d'esempio, alcune operazioni classificabili sotto questa voce;

- razionalizzazione della forma, dimensione e disposizione dei lotti edificati e/o edificabili;
- - nuova organizzazione sia planovolumetrica che funzionale degli edifici destinati alla residenza ed ai servizi ed attrezzature;
- recupero e valorizzazione delle porzioni di territorio di particolare interesse culturale ed ambientale.

CAPITOLO 4 - L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ART. 4.1 - ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti, salvo quanto stabilito nelle Norme di attuazione del P.U.C. :

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità;
- 2) le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- 3) gli interventi che comportino piccole modifiche ai prospetti esterni degli edifici, come apertura di finestre o cambiamento delle loro dimensioni, modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci esterni, coloriture, decorazioni;
- 4) Le recinzioni dei lotti, di qualsiasi tipo esse siano (interventi di restauro, modifica, demolizione, ricostruzione), le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art.817 del Codice Civile, quelle costituenti impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, le opere di demolizione purché non contrastanti con i vincoli conservativi del PUC, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico, i pozzi e le opere di presa, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- 5) Le serre in ferrovetro o strutture similari;
- 6) L'abbattimento di alberi in parchi e giardini ed in complessi alberati di valore ambientale ;
- 7) Le modifiche di destinazione d'uso nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici situati in zone vincolate ai sensi della L.1497/39. Per quanto attiene le modifiche di destinazione d'uso si applicano, comunque, i disposti di cui all'art.11 della L.R. 23/85.

ART. 4.2 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Per gli interventi di: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale la richiesta di AUT deve essere corredata della seguente documentazione:

- 1) planimetria catastale dell'area interessata;
- 2) planimetria in scala 1:500 o 1:1000 indicante ubicazione, distanze e opportuni riferimenti;

- 3) stralcio del P.U.C.;
- 4) elaborati di progetto con riferimento allo stato di fatto e alle opere previste, con piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 o 1:200;
- 5) documentazione fotografica illustrativa dello stato di fatto;
- 6) relazione tecnica-illustrativa, se ritenuta necessaria.

Per gli interventi riguardanti:

- le opere di recinzione;
- le opere costituenti pertinenze di edifici (cortili, aree verdi e giardini, attrezzature sportive e per il gioco);
- gli impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- le opere di demolizione, scavi e reinterri quando abbiano carattere autonomo;
- le occupazioni di suolo stabili o continuate quando non rientrino già nell'esercizio di un'impresa industriale, artigianale o commerciale legittimamente insediata o nell'ambito dell'attività di un'azienda agricola;
- le vasche di approvvigionamento idrico, interrate o fuori terra, i forni all'aperto, i pozzi trivellati o artesiani, gli scavi eseguiti per la formazione di fontane protette, laghetti o bacini (a scarpata, delimitati e recintati a norma di sicurezza) e, più in generale, gli scavi ad uso ricerca, captazione ed accumulo di acqua per usi irrigui e anche potabile;
- le opere minori quali la formazione di parcheggi e giardini privati di uso pubblico, gli accessi carrabili, la segnaletica stradale, le insegne e i cartelloni pubblicitari, la posa di apparecchi illuminanti occupanti o prospettanti su spazi pubblici, la pavimentazione di portici o marciapiedi di iniziativa privata, le cabine telefoniche, le panchine, i sedili stabili su spazi di interesse pubblico, ecc.;
- le opere precarie e provvisorie tra le quali i manufatti, anche di carattere commerciale (es. chioschi), richiesti da esigenze contingenti o stagionali, destinati quindi ad essere utilizzati per periodi specifici (es. festivo, estivo ecc.) o fino alla risoluzione di determinate situazioni;

la richiesta di AUT deve essere corredata della seguente documentazione:

- 1) corografia generale in scala 1:25.000 o 1:10.000
- 2) planimetria catastale dell'area interessata;
- 3) planimetria in scala 1:500 o 1:1000 indicante ubicazione, distanze e riferimenti;

- 4) stralcio del P.U.C.;
- 5) elaborati grafici in scala opportuna ed eventuali dettagli;
- 6) documentazione fotografica, se ritenuta necessaria;
- 7) relazione tecnica-illustrativa.

Riguardo a mutamenti di destinazione d'uso che mirano a convertire la destinazione d'uso in atto di una unità edilizia o immobiliare la richiesta di AUT deve essere corredata della seguente documentazione:

- 1) planimetria catastale dell'area interessata;
- 2) planimetria in scala 1:200 o 1:500 indicante l'ubicazione, le distanze e opportuni riferimenti;
- 3) stralcio del P.U.C. con l'ubicazione dell'immobile interessato;
- 4) elaborati grafici con piante, prospetti, sezioni e schema degli impianti;
- 5) relazione tecnica-illustrativa sulla conversione d'uso e nuova utilizzazione, con riferimento all'osservanza delle norme sugli scarichi.

NOTA. Il mutamento o conversione d'uso, quando richieda l'esecuzione di opere edilizie di ampliamento o ristrutturazione, è subordinato a richiesta di CONC.

ART. 4.3 - LOTTIZZAZIONI

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o dai loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

L'autorizzazione è rilasciata dal Responsabile o Dirigente dell'Ufficio, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.-

Il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio, in presenza di domande di autorizzazione riguardanti lottizzazioni di notevoli oppure di modesta entità ha la facoltà, sentita al riguardo la Commissione Edilizia, di richiedere elaborati diversi nel numero e nella scala da quanto prescritto nel presente articolo.

ART. 4.4 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE LOTTIZZAZIONI

Il progetto del Piano di Lottizzazione, redatto e firmato da tecnici abilitati, iscritti ai relativi albi professionali, e firmato da tutti i proprietari interessati dalla lottizzazione è composto dai seguenti elaborati:

- 1) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- 2) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore ad 1:1000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di almeno un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- 3) mappa della zona nel rapporto almeno 1:1000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati.-
- 4) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1 : 1000 indicante:
- 5) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
- 6) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
- 7) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
- 8) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- 9) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno di 1:500;
- 10) due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno di 1 : 500;
- 11) planimetrie generali, una per ogni impianto, nel rapporto almeno di 1:1.000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, fognaria, ecc.) previste a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- 12) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
- 13) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione ed il rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme dello strumento urbanistico vigente;

- 14) le caratteristiche dei tipi edilizi, le prescrizioni architettoniche ed i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
- 15) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dall'indice di fabbricazione, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;
- 16) computo metrico sommario di tutte le opere di urbanizzazione previste, al fine del calcolo della garanzia da prestarsi al momento della stipula della convenzione;
- 17) lo schema della convenzione che potrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.
- 18) ove richiesto, per lavori di particolare complessità o di rilevante impatto ambientale, dovrà essere prodotto il plastico dell'intervento.

CAPITOLO 5 - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 5.1 - INIZIO DEI LAVORI

I lavori per la realizzazione delle opere in CONC devono avere inizio entro un anno dalla data del rilascio della CONC e finire entro tre anni, salvo proroga concessa dal Dirigente o Responsabile del servizio tecnico.-

Prima dell'inizio dei lavori il concessionario dovrà ottenere la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota, depositare in Comune la dichiarazione di accettazione del direttore dei lavori e del costruttore, e comunicare la data di inizio dei lavori entro dieci giorni (dall'inizio stesso).

Prima dell'inizio dei lavori il costruttore deve fare denuncia al Genio Civile delle eventuali opere in conglomerato cementizio armato e strutture metalliche ai sensi delle leggi vigenti in materia.

ART. 5.2 - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI, DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA

Prima di iniziare i lavori di nuova costruzione, di ricostruzione o di recinzione dell'area interessata, il concessionario deve richiedere al Dirigente o Responsabile del servizio tecnico la verifica della linea di confine con gli spazi pubblici (strade, piazze, edifici ecc.) dell'area di pertinenza delle opere oggetto di CONC o di AUT.

Nell'eseguire le opere il concessionario deve quindi attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono stati assegnati dall'U.T. comunale, entro 15 giorni dalla richiesta, che gli saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere e piovane, il concessionario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della condotta fognaria pubblica nel punto di allaccio relativo, e rispettare eventuali prescrizioni comunali circa le modalità di allaccio.

ART. 5.3 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme ai progetti per i quali è stata rilasciata la CONC o l'AUT.

Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere devono adoperarsi, sotto propria personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte,

ART. 5.4 - INTERRUZIONE DEI LAVORI - OBBLIGHI

In caso di interruzione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta al Dirigente o Responsabile del servizio tecnico entro dieci giorni.-

Allo stesso modo ed entro lo stesso intervallo di tempo deve comunicare la ripresa dei lavori.

Durante il periodo di interruzione dei lavori il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, e degli impianti di cantiere.-

In caso di inadempienza il Comune provvederà a spese dell'interessato.

Inoltre il Dirigente o Responsabile del servizio tecnico, trascorsi 60 giorni dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, ha facoltà di far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente concessa.

ART. 5.5 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere già eseguite o in corso di esecuzione non sono oggetto di una regolare CONC;
- le opere, anche se già realizzate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della CONC;
- le opere non rispettano le previsioni del P.U.C. e le prescrizioni delle N. di A. e del R.E.

Inoltre il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio può ordinare la sospensione dei lavori quando:

- il direttore dei lavori non ha assunto la effettiva direzione degli stessi o l'abbia abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata comunicata all'A.C. la sostituzione del direttore dei lavori o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore non ottempera alle prescrizioni riguardanti l'impianto e la conduzione del cantiere.

L'ordine di sospensione va notificato al concessionario, al direttore dei lavori e all'esecutore, resta inteso che nel caso in cui i lavori vengano realizzati in economia diretta il concessionario si assume tutti gli oneri dell'esecutore.

La ripresa dei lavori può essere autorizzata quando sia stata rimossa la causa della sospensione oppure, in via transitoria, per consentire di rimuoverla.

Quando sia accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte costruttivamente o strutturalmente autonoma della costruzione, il Dirigente o Responsabile del servizio tecnico può consentire la ripresa dei lavori inerenti la sola parte conforme delle opere, riservandosi, per l'altra, dopo la rimozione della causa che ha dato luogo alla sospensione o

chiedendone (quando non sia possibile diversamente) la sanatoria delle opere abusive, con tutti gli oneri e le sanzioni relative a carico del concessionario.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia quando, entro 30 giorni dalla notifica, il Dirigente o Responsabile del servizio tecnico non abbia adottato i provvedimenti definitivi.

ART. 5.6 - DIREZIONE DEI LAVORI

La direzione dei lavori è obbligatoria quando il rilascio della concessione o dell'autorizzazione sia subordinata ad approvazione di un progetto edilizio o urbanistico.

Il direttore dei lavori è responsabile insieme con il concessionario ed il costruttore verso l'A.C. della esecuzione delle opere in modo fedele al progetto approvato.

Quando il direttore dei lavori intenda rinunciare all'incarico conferitogli deve darne simultanea comunicazione scritta all'A.C. e al concessionario delle opere.

ART. 5.7 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI, VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA E REPRESSIONE DEGLI ABUSI

Il Dirigente o Responsabile del servizio tecnico esercita la vigilanza sulle opere che si compiono nel territorio comunale per verificare ed assicurare la rispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi e dal presente Regolamento Edilizio e alle modalità costruttive indicate nella concessione o autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione o autorizzazione e alle modalità esecutive;

Si avvale allo scopo dei funzionari dell'U.T. comunale e dei vigili urbani, e di ogni altro modo di controllo ritenuto adeguato.

La concessione edilizia e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri per eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Qualora i competenti uffici abbiano accertato l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio ordina l'immediata sospensione dei lavori per adottare entro 45 giorni i provvedimenti definitivi, fatte salve le normali procedure che devono adottare i Vigili Urbani nelle vesti di Polizia Giudiziaria.

ART. 5.8 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI, DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'

Una volta ultimati i lavori, il proprietario dovrà provvedere a presentare al comune la denuncia di ultimazione lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Entro sessanta giorni dalla data della domanda il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio, fisserà la data e l'ora della visita e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione edilizia, il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

SEZIONE B - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPITOLO 6 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: DEFINIZIONE E NORMATIVA

ART. 6.1 - PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici disciplinano gli interventi urbanizzativi ed edificatori alla scala territoriale, cioè regolano l'utilizzazione urbana del suolo proporzionando le strutture (abitative, produttive ecc.) e le relative infrastrutture.

ART. 6.2 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

6.2.1) Ambito di intervento

E' una parte di territorio comunale in cui l'attuazione del P.U.C. richiede un intervento urbanistico unitario preliminare agli interventi edilizi.

6.2.2) Superficie territoriale: St.

E' la superficie totale di una parte di territorio (o di un ambito di intervento) considerato unitariamente ai fini urbanistici e/o edilizi privati e/o pubblici che comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi e produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione; - la superficie della viabilità perimetrale e interna;
- le aree di rispetto di attrezzature o manufatti pubblici o di interesse pubblico.

6.2.3) Superficie territoriale (o comparto) minima di intervento: Smin.

Definisce, per ciascuna zona omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, privata o mista, da attuare in modo unitario.

6.2.4) Superficie fondiaria: Sf.

E' la superficie suscettibile di utilizzazione edilizia, come previsto dallo strumento urbanistico, con esclusione di tutti gli spazi pubblici e le sedi viarie (anche se private e da cedere al Comune).

6.2.5) Superficie minima del lotto (o lotto minimo): Lmin.

E' l'area fondiaria minima richiesta o prevista dal P.U.C. per un intervento edilizio diretto.

6.2.6) Indice di fabbricabilità territoriale: It.

E' il rapporto, espresso in mc/mq, che indica la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

Si applica all'ambito territoriale di intervento in cui l'edificazione è subordinata a studio e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

6.2.7) Indice di fabbricabilità fondiario: If.

E' il rapporto, espresso in mc/mq, che indica la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

Si applica quando gli interventi edilizi sono subordinati a rilascio diretto di concessione da parte del Responsabile o Dirigente dell'Ufficio.

6.2.8) Standards urbanistici: (S).

Indicano la dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati ad attività collettive, (aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, verde pubblico, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici che debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da essi previsti (residenziali, produttivi, turistici ecc.)

Sono espressi in mq/abitante per le zone prettamente residenziali, e in misura percentuale (%) rispetto alla superficie considerata per gli insediamenti di carattere produttivo e turistico.

6.2.9) Destinazione d'uso

Per ogni zona sono stabilite dal P.U.C. una o più destinazioni specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni se non attraverso la variazione del P.U.C. stesso.

ART. 6.3 - PARAMETRI EDILIZI

I parametri edilizi disciplinano gli interventi edificatori alla scala fondiaria, cioè regolano l'utilizzazione edilizia del lotto. Si applicano sia in caso di nuova costruzione che di interventi su edifici esistenti.

6.3.1) Area edificabile: Ae.

E' l'area o lotto (o porzione di essi) che, a norma dello strumento urbanistico vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia sia con intervento diretto che con intervento conseguente all'approvazione di un piano urbanistico attuativo; e alla quale si applicano i parametri edilizi per precisare l'entità, la posizione, la dotazione e le caratteristiche dell'edificazione proposta.

6.3.2) Indice o rapporto di copertura

E' il rapporto tra la superficie del lotto e la superficie coperta. Si esprime in mq/mq edificabile o in misura percentuale (%) ed esprime la quota massima di area copribile rispetto alla

superficie fondiaria totale del lotto edificabile.

Per superficie del lotto si deve intendere quella alla quale è stato attribuito l'indice di fabbricabilità fondiaria, per superficie coperta la proiezione sul terreno della superficie lorda dei piani di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, da pensiline e da gronde.

6.3.3) Altezze

Per altezza di calcolo si intende la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio (piano o inclinato) ed il piano naturale (o definitivamente sistemato) del terreno sul prospetto a monte.

Se un fabbricato prospetta su strada pubblica o privata, la sua altezza si misura sull'asse del fronte ed è costituita dal segmento di retta verticale compreso tra il piano del marciapiede in quel punto e l'attacco della copertura.

Se un fabbricato prospetta su una strada in pendenza è ammesso suddividere il fronte in tratti di lunghezza non inferiore a m. 10 (dieci metri) e considerare le altezze dei punti medi dei singoli tratti.

Se un fabbricato si trova a prospettare su due strade ad angolo, la sua altezza si misura su quella delle due strade che impone la minore altezza.

Se due fronti opposti di un fabbricato prospettano su due strade aventi quota e larghezza diversa, l'altezza del fabbricato si misura su quella delle due strade che impone la minore altezza del fabbricato, salvo il caso che la profondità trasversale del fabbricato superi i m. 20 (metri venti) nel qual caso esso potrà avere altezze diverse sui due fronti.

Le altezze determinate secondo le norme di cui ai commi precedenti non potranno in nessun caso superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico vigente, ad eccezione dei volumi tecnici (quelli cioè correlati agli impianti tecnologici), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

6.3.4) Calcolo dei volumi

I volumi devono essere computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il naturale piano di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza inferiore al 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio piano non contenuti entro piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti deve aggiungersi anche il volume ulteriore previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I volumi dei piani interrati o seminterrati per almeno un lato, risultanti sotto il piano di campagna sul prospetto a monte, non sono computabili ai fini della volumetria ammissibile solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, autorimesse e simili.

Qualora questi volumi siano destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili partecipano al computo della volumetria.

La altezza, ai soli fini del computo dei volumi è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di metri 12 di lato.

Per quanto non previsto dal presente articolo si faccia riferimento al Decreto Ass. 2266/U del 20/12/83 e circolari allegate.

6.3.5) Numero dei piani

Considera il numero totale ammissibile dei piani dell'edificio, compresi il piano interrato o seminterrato, i piani fuori terra, la mansarda abitabile e l'eventuale piano in ritiro (attico), l'eventuale piano sottotetto quando la superficie non residenziale (S.n.r.) sia superiore al 50% della superficie coperta dell'edificio.

6.3.6) Distacco tra gli edifici

E' la distanza minima tra le proiezioni sul piano orizzontale dei fabbricati, (esclusi i balconi aperti, i cornicioni e le gronde).

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

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un edificio non prospiciente spazi interni ed esterni.

6.3.7) Distacco dai confini

E' 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 fissata altresì un minimo assoluto.

6.3.8) Distanza dall'asse stradale o dal ciglio stradale

E' la minima lunghezza dei segmenti orizzontali perpendicolari all'asse della strada e compresi fra il detto asse e tutti i punti del lato del fabbricato prospiciente la strada.

Per asse stradale si intende il luogo dei punti medi dei segmenti che tagliano la strada normalmente ai suoi lati e fra essi compresi. Nel caso che i lati non siano paralleli i segmenti devono formare con essi angoli uguali.

Il Sindaco ha la facoltà di far predisporre a cura dell'ufficio tecnico comunale una planimetria degli assi stradali da approvarsi dal Consiglio Comunale e alla quale dovrà attenersi la Commissione Edilizia per la risoluzione dei casi dubbi di determinazione degli assi.

6.3.9) Accessori

Dove consentiti saranno di un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume realizzabile così come la loro superficie, salvo le elencate eccezioni:

- a) le cantine;
- b) i sottotetti in genere, se raggiungibili da scale, per la parte non abitabile, ossia con altezza media non superiore a m 2,00, con falde che hanno inclinazione inferiore a 35% e se destinati a deposito, servizi accessori tecnici, magazzini;
- c) i locali necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie, serbatoi, autoclavi e simili);
- d) i piani seminterrati o interrati, destinati a parcheggi di uso pubblico o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o ad autorimesse individuabili;
- e) i vani scala ed i vani ascensori;
- f) i volumi tecnici in genere che si considerano tali;

Non vengono altresì computate nel calcolo del volume le verande coperte, che si intendono come “spazi coperti, chiusi anche per tre lati, e di profondità non maggiore di m 3,00. I balconi, gli aggetti e le sporgenze sulle verande non sono da computare ai fini della profondità se questi hanno una luce non maggiore di m 1,20.

6.3.10) Lunghezza massima dei prospetti

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.

6.3.11) Spazi interni agli edifici

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi :

- a) Ampio cortile - Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a 3 volte l'altezza della parete antistante con un minimo assoluto di m 25,00.
- b) Patio - Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.
- c) Cortile - Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8,00 e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano.
- d) Chiostrina - Si intende per Chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.

6.3.12) Indice di piantumazione

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

CAPITOLO 7 - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE, DECORO DEGLI EDIFICI E DELL'AMBIENTE URBANO

ART. 7.1 - GENERALITA'

Le costruzioni devono rispettare, nella loro globalità, le esigenze comuni di ordine e di decoro urbano.

Le fronti degli edifici che prospettano su vie pubbliche o private o su spazi pubblici o di pubblico interesse debbono avere aspetto decoroso, sia per le linee architettoniche che per i materiali e i colori impiegati nella decorazione.

Nelle pareti esterne le sistemazioni di tubi di scarico, canne di ventilazione, canalizzazioni in genere, indicazioni stradali e turistiche, sostegni e cavi per energia elettrica e arredi telefonici, apparecchi di illuminazione stradale, antenne, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti d'ordine e di decoro.

Inoltre i fabbricati, di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro o risanamento, debbono armonizzarsi con gli edifici e l'ambiente circostanti sia nelle linee e materiali che nelle tinteggiature e coperture.

Al riguardo l'A.C., previo parere del C.C., può imporre l'esecuzione di opere tendenti al decoro, quali l'ultimazione delle opere, l'intonacatura, la tinteggiatura, la rimozione di elementi, scritte, insegne, sovrastrutture o coloriture che possano risultare indecorose o contrastanti (anche se preesistenti) con le caratteristiche generali dell'ambiente.

In determinati casi l'A.C. ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e decorative per edifici già esistenti o da costruire, quando si tratti di salvaguardare il carattere peculiare della zona specifica.

ART. 7.2 - INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da vie o spazi pubblici debbono essere intonacati e tinteggiati con eccezione concessa per quelli realizzati con tecnica "faccia vista" che non contrastino con il carattere architettonico della zona.

Le tinteggiature devono essere tali da non disturbare l'aspetto estetico urbano, l'ambiente e il paesaggio.

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

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

ART. 7.3 - AGGETTI E SPORGENZE, BALCONI E PENSILINE

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

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

I balconi di aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solo quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 6,00, o a m 5,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

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

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

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada. I balconi totalmente chiusi o alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

ART. 7.4 - COSTRUZIONI IN ARRETRAMENTO

Il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio, per motivi di pubblica utilità e sentita la Commissione Edilizia, potrà disporre che per un tratto di strada l'arretramento costituisca un allineamento dei fili dei fronti di tutti i fabbricati.

Chi fabbrica in arretramento rispetto alla linea stradale deve mantenere la facciata parallela a detta linea ed in caso diverso adottare una disposizione che il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio, su parere della Commissione Edilizia, giudichi rispondente, specialmente nei riguardi dell'estetica della strada.

In ogni caso, chi fabbrica dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona in arretramento e a rifinire i fianchi dei fabbricati laterali che restassero scoperti.

ART. 7.5 - MANUTENZIONE E DECORO DEI PROSPETTI

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di buona conservazione nel rispetto della sicurezza, dell'igiene, dell'estetica e del decoro urbano.

Al riguardo il proprietario dell'edificio ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e tinteggiatura delle facciate deteriorate dal tempo o da manomissioni.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza da parte dei proprietari il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di rimozione, ripristino o modifica a salvaguardia del decoro e dell'estetica ambientale, entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori saranno eseguiti d'ufficio e le spese relative recuperate secondo le disposizioni di legge vigenti.

ART. 7.6 - INSEGNE, STEMMI, MOSTRE, VETRINE, CARTELLONI E OGGETTI PUBBLICITARI

Chiunque intenda apporre sui muri o alla pubblica vista insegne e stemmi, mostre e vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari cartelloni e oggetti o affissi pubblicitari, deve farne domanda di AUT al Dirigente o Responsabile del servizio tecnico, presentando disegni, fotografie, testo o altra documentazione illustrativa.

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

E' vietata l'affissione o l'applicazione dei suddetti manufatti sui muri delle chiese e degli uffici pubblici o di interesse pubblico, tradizionale, storico o artistico.

ART. 7.7 - CHIOSCHI

I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo privato o pubblico, sono consentiti, su richiesta di AUT del Dirigente o Responsabile del servizio tecnico, quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro.

Il collocamento di chioschi sul suolo pubblico ha, di norma, carattere provvisorio; e l'AUT concessa può essere revocata prima della scadenza del tempo stabilito quando lo richiedano ragioni di pubblica necessità.

ART. 7.8 - RECINZIONE DELLE AREE EDIFICATE

I muri di recinzione, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono rispettare le norme generali sul decoro dettate per gli edifici.

In prossimità degli incroci e delle curve cieche, le recinzioni e la vegetazione relativa devono essere tali da non ostacolare la visibilità e la sicurezza del traffico.

L'A.C. può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità anche in relazione ad alberature e cespugliature già impiantate all'entrata in vigore del R.E.

Le recinzioni verso spazi pubblici devono essere realizzate a "giorno" secondo quanto stabilito dalle N.di A. del P.U.C.

Le recinzioni di confine tra proprietà possono essere realizzate con rete metallica a maglie, con rete e siepe, con sola siepe, con muratura a giorno oppure con muro pieno così come stabilito nell'art. specifico delle N. di A. del P.U.C.

ART. 7.9 - RECINZIONE E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE

Allo scopo di mantenere il decoro dell'ambiente, tutte le aree "edificabili" comprese tra aree già edificate e confinanti con spazi pubblici o aperti al pubblico transito o utilizzo, devono essere recintate per evitare l'accesso di estranei, il danneggiamento delle stesse o il deposito di immondizie.

La recinzione, anche provvisoria, può essere eseguita con muretto basso di altezza non inferiore a 1 metro, esternamente intonacato o eseguito con tecnica "faccia vista", oppure con elementi a giorno fino a 2 metri di altezza o con rete a maglie e paletti zincati o verniciati, di altezza non inferiore a 1,50 metri.

Quando la recinzione abbia carattere definitivo deve possedere caratteristiche e dimensioni rispondenti a quelle prescritte dalle N.di A. per ciascuna zona omogenea.

Inoltre le aree inedificate di proprietà privata, a confine con spazi pubblici o aperti al pubblico transito, devono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate secondo le usanze locali.

In ogni caso la sistemazione deve assicurare lo smaltimento delle acque piovane per evitare ristagni antigienici.

ART. 7.10 - ARREDO URBANO

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici e paesistici, o il diritto di veduta dei vicini. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e di manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione "in sito", con le modifiche resesi necessarie, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono , a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili .

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

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

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

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

Le tende , le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m 2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

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

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, sono convenientemente collocati nel nuovo edificio, o in luoghi prossimi e conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPITOLO 8 - CARATTERISTICHE TECNICHE E REQUISITI IGIENICO SANITARI DEGLI EDIFICI

ART. 8.1 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti come "ampio cortile" o come "patio", possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono essere costruiti eccezionalmente accessori a solo pianterreno per attrezzature di pertinenza dell'edificio per una copertura non superiore a 1/10 dell'area "dell'ampio cortile".

Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontale, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

L'uso del parcheggio in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare solo disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

ART. 8.2 - DISTACCHI TRA FABBRICATI

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

ART. 8.3 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di wc, bidè, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica.

In uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antibagni con lavabi.

Gli ambienti igienici devono avere le dimensioni di almeno mq 2,00 e altezza minima utile

interna

di almeno m 2,40.

Le pareti divisorie tra i servizi igienici e gli altri locali, se realizzate con materiali tradizionali, dovranno avere spessore non inferiore a cm 10.

I servizi igienici dovranno essere opportunamente collegate con gli altri vani dell'alloggio mediante corridoio o altro disimpegno. Non sono ammesse latrine in bussola isolate nei ballatoi, ecc. e comunque al di fuori del corpo del fabbricato.

I servizi igienici devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno a mezzo di finestra che deve avere una superficie proporzionata alle dimensioni dell'ambiente ed in nessun caso inferiore a mq 0,50, eccettuato il solo caso di disponibilità per la ventilazione forzata.

ART. 8.4 - ACCESSIBILITA' DEGLI EDIFICI

La larghezza della porta di ingresso principale all'alloggio non deve essere minore di 1,00 m e l'altezza non deve essere inferiore a 2,10 m

La larghezza utile delle porte interne dei locali abitabili non deve essere minore di 0,80 m , con eccezione delle porte dei bagni che possono essere di 0,70 m e delle porte dei ripostigli e simili che possono essere di 0,60 m

L'altezza delle porte interne non può essere minore di 2,00 m

Le scale degli edifici devono avere rampe di larghezza non minore di 1,00 m con larghezza utile non minore di 0,90 m , salvo larghezze inferiori consentite per le scale dei piani cantinati.

Quando la larghezza delle rampe sia superiore a 1,50 m , la scala deve essere dotata di corrimano su entrambi i lati.

I gradini, di norma, devono avere alzata massima di 18 cm e pedata massima di 30 cm.

Dovrà comunque essere rispettato il contenuto della L.118/1971 e del relativo Regolamento di esecuzione emanato con D.P.R. 348/1978 relativamente agli edifici pubblici. Con riferimento all'edilizia privata si dovrà rispettare il contenuto della L.13/1989 (contenente disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) e del relativo Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.6.1989, n.236.

ART. 8.5 - REQUISITI IGIENICO SANITARI COMUNI A TUTTI I LOCALI ABITABILI

Tutti i locali o vani di abitazione, eccettuati i vani destinati a servizi igienici, disimpegni e corridoi, vani scala, ripostigli e simili devono fruire di illuminazione naturale diretta attraverso finestre adeguata alla destinazione d'uso. La superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0.80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

L'altezza utile netta misurata tra pavimento e soffitto deve essere non inferiore a m 2,70 per gli

ambienti abitativi e non inferiore a m 2,40 per i vani accessori.

Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio per i disimpegni di superficie inferiore a mq 6,00.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a m 5,00. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00, le stanze da letto devono avere una superficie di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.

Negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

ART. 8.6 - PIANI INTERRATI

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

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

ART. 8.7 - PIANI SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna è almeno di m 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In tale caso tuttavia non meno della metà del perimetro dell'intero piano seminterrato deve essere sopraelevato di almeno 50 cm sul piano del terreno circostante.

Tali piani seminterrati, se adibiti ad uso abitativo, uffici, negozi ecc. devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno sottostante con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 8.6.

ART. 8.8 - PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno cm 20 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a

sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2,70.

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

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta minima di m 2.30.

ART. 8.9 - PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di m 2,70, l'altezza minima non inferiore a m 2,00 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

ART. 8.10 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE REFLUE

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

Nella richiesta di licenza di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti "in loco".

Le tubazioni di convogliamento dovranno essere munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica.

Le fosse settiche dovranno essere sottoposte a distanze di almeno m 1.00 dal perimetro dell'edificio e di m 10.00 da pozzi e prese idriche.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.

Per quanto non specificato nel presente articolo si fa riferimento al T.U. delle leggi Sanitarie al regolamento per l'uso della fognatura, degli scarichi urbani e meteorici e della legge n. 319 del 10.5.1976.

ART. 8.11 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

Oltre che nella fattispecie regolata dall'art. 988 del Codice Civile, non è consentito far cadere le

acque piovane nei fondi confinanti.

In caso di rifacimenti di tetti esistenti, dovrà essere adottata apposita soluzione tecnica che, nel maggior rispetto possibile della conformazione originaria del tetto, consenta il convogliamento delle acque ai sistemi fognari.

Qualora l'unica soluzione tecnica adottabile comporti incrementi di volumetria, questa non verrà computata ai fini della verifica dell'indice fondiario.

ART. 8.12 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE, CONTATORI.

Gli impianti di riscaldamento devono ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi ad opportuna distanza da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigiani o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

I camini industriali dovranno essere almeno 10.00 m più alti della massima altezza consentita dal Regolamento Edilizio per costruzioni ricadenti entro un raggio di m 50 e dovranno essere muniti di parafulmine.

I contatori dovranno essere montati entro apposite nicchie, dotate di sportello di chiusura, fatte predisporre dai proprietari a loro spese e poste in posizione facilmente accessibile dagli addetti alla lettura.

ART. 8.13 - MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro cinque anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili, salvo il rispetto dell'art. 45 della vigente legge 17 agosto 1942 n° 1150.

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico realizzato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPITOLO 9 - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 9.1 - MANUTENZIONE DELLE AREE, PARCHEGGI

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

Le aree destinate a parcheggi, quando siano all'interno del lotto, dovranno essere attrezzate in modo da consentire una facile visibilità e funzionalità di manovra e d'accesso degli autoveicoli, e quando siano all'esterno della recinzione del lotto dovranno essere ubicate in modo da non occupare neppure parzialmente aree pubbliche o soggette a servitù specifiche.

Il Dirigente o Responsabile del servizio tecnico potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 9.2 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa concessione, nelle zone consentite dal P.U.C.

La concessione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza concessione, il Dirigente o Responsabile del servizio tecnico potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto la comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPITOLO 10 -NORME DI BUONA ESECUZIONE DELLE OPERE

ART. 10.1 - STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

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

ART. 10.2 - STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

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

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

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

CAPITOLO 11 - USO DI SUOLO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 11.1 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche solo temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico debbono farne domanda al Sindaco corredandola della documentazione necessaria e con l'indicazione delle opere, della superficie e del tempo richiesto.

Il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio, sentita la C.E., può accordare l'autorizzazione richiesta, dietro corresponsione della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire la creazione d'intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi.

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

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

Il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio potrà, sentita la commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo pubblico o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà rispettare le norme dettate dal presente R.E.

Il concessionario, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

ART. 11.2 - RIBALTE E STRUTTURE PROVVISORIALI

Le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio debbono essere munite di apposito steccato e di segnalazioni atte a salvaguardare l'incolumità delle persone.

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

I ponteggi devono essere chiusi verso la strada con idonee protezioni, provvisti di ancoraggi e difese di trattenuta e dotati di tramogge per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento devono essere muniti del certificato di collaudo da rinnovare periodicamente secondo le norme degli enti competenti. Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti di vigilanza preposti.

ART. 11.3 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Chiunque, nel corso dei lavori, compia scoperte di presunto valore o interesse paleontologico, archeologico, storico o artistico, deve farne denuncia alle Autorità competenti a norma dell'art.43 e segg. L. n.1089/1939.

Il concessionario, il direttore e l'esecutore dei lavori sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuta, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose trovate.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimenti di ossa umane. Al riguardo il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio dispone i provvedimenti del caso.

ART. 11.4 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Responsabile o Dirigente dell'Ufficio, sentito l'Ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nelle licenze.

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

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi o canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPITOLO 12 - TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 12.1 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, alla vista pubblica, apposito cartello, debitamente compilato, chiaramente leggibile in cui siano indicati

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) dati amministrativi della concessione o autorizzazione.

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

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

Il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiatura, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad un'altezza inferiore a m. 2.50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 12.2 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO

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

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

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbarra sopra il suolo pubblico senza l'autorizzazione comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Dovranno inoltre essere adottate tutte le disposizioni previste dalla normativa vigente sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni.

ART. 12.3 - SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie di demolizione, dovrà essere evitato qualsiasi movimento di polvere mediante bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvi speciale autorizzazione del Responsabile o Dirigente dell'Ufficio e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

ART. 12.4 - RESPONSABILITA DEGLI ESECUTORI DI OPERE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI

L'assuntore dei lavori (o il proprietario, se i lavori sono condotti in economia) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Direttore dei Lavori dovrà segnalare al competente Ufficio del Genio Civile eventuale situazioni di pericolo per possibile scoscendimento di terre e massi o per stabilità di equilibrio della pendice interessata alla costruzione ed, in questi casi, nell'attesa degli accertamenti, sospendere tutte le opere.

Dovrà verificare, mediante preliminari saggi e calcolazioni, le eventuali strutture esistenti e, nel caso di sopraelevazioni, accertare la idoneità delle fondazioni dei muri e dei pilastri a sopportare nuovi carichi.

Il Sindaco potrà fare controllare dai funzionari e da agenti, l'osservanza delle misure di sicurezza adottate e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori precauzioni per assicurare la sicurezza dei lavori e delle persone.

ART. 12.5 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere, recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro ed impedimento, intervenendo con opere di ripristino stradale o dei marciapiedi se necessario.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

CAPITOLO 13 - REQUISITI DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DELLE ABITAZIONI

ART. 13.1 - ACQUA POTABILE. APPROVVIGIONAMENTO

Ogni alloggio deve essere regolarmente provvisto di acqua potabile in quantità sufficiente al numero degli abitanti esistenti o previsti.

L'acqua deve essere prelevata dall'acquedotto comunale oppure provvista privatamente con impianto di sollevamento.

I pozzi, le vasche e le cisterne destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte e a distanza di sicurezza da fogne, pozzi neri, concimaie, fossi e canali di scolo. Devono essere realizzati con elementi prefabbricati di cemento impermeabile o con buona muratura e rivestiti con uno strato di cemento di almeno 3 cm o altro materiale impermeabile sufficiente a evitare infiltrazioni superficiali o profonde di acqua inquinata dal suolo circostante.

La profondità dei pozzi deve spingersi fino al livello di una falda non inquinata.

La bocca dei pozzi deve essere adeguatamente chiusa e munita di sportello (chiuso) di ispezione, secondo norme di sicurezza.

L'attingimento deve essere fatto mediante impianto di sollevamento.

ART. 13.2 - IMPIANTI IGIENICI INTERNI

Ogni alloggio deve essere munito di:

- servizi igienici completi;
- un acquaio per lo scarico delle acque di rifiuto.

Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile devono essere di rame, polietilene, ferro zincato o di altro materiale idoneo secondo legge.

Le tubazioni di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità abitative devono essere munite di sifone a battente d'acqua di almeno 3 cm prima di raccordarsi alle colonne di scarico per evitare esalazioni.

Le tubazioni e i pezzi speciali degli scarichi devono essere costituite di materiale resistente e impermeabile, isolati dai muri, ben saldati e di diametro conveniente. Inoltre non devono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione e simili.

ART. 13.3 - IMPIANTI DI SCARICO. ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA COMUNALE E FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA

Ogni edificio residenziale deve avere gli scarichi delle acque nere e bianche allacciati alla fognatura pubblica.

Le opere di allacciamento devono essere approvate dall'A.C. e sono eseguite a cura e spese dei proprietari secondo le disposizioni dell'U.T. comunale riguardo alle dimensioni, forma e pendenza.

I fognoli che raccordano i vari tubi di scarico delle abitazioni alla pubblica fognatura devono essere costruiti in calcestruzzo di cemento ed avere forma e dimensioni tali da garantire il libero scarico delle acque.

I raccordi alla fognatura comunale devono essere realizzati con sifone ispezionabile posto all'esterno della costruzione.

Quando l'allacciamento alla fognatura comunale non sia possibile, è obbligatoria la costruzione (o installazione), sul suolo privato, di "fosse di depurazione biologica" (o fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio, la quale deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile e al numero di abitanti previsti, e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.

La costruzione (o la modifica) di queste fosse deve essere preventivamente autorizzata dall'A.C. che ne approverà il sistema esecutivo, la dimensione, l'ubicazione e lo scarico finale.

Le fosse settiche devono distare almeno 1 metro dai muri dei fabbricati e almeno 10 metri da pozzi, vasche, cisterne o serbatoi di acqua potabile.

Esse possono essere realizzate con elementi prefabbricati componibili di calcestruzzo di cemento o materiali similari.

La capacità della fossa non dovrà essere inferiore a 0,50 mc (metri cubi) per persona.

E' vietata la costruzione di pozzi neri. L'A.C. si riserva la facoltà di fare esaminare lo stato dei pozzi neri esistenti e di ordinare ai proprietari le riparazioni necessarie o la soppressione.

ART. 13.4 - IMPIANTI ELETTRICI

Per impianti elettrici (ed elettronici) si intendono l'insieme dei circuiti di alimentazione dei corpi illuminanti, degli elettrodomestici e delle apparecchiature ad essi collegate, compresi quelli eventuali esterni adiacenti agli edifici, a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'Ente distributore (ENEL).

La progettazione e la esecuzione degli impianti elettrici devono essere conformi alle norme del Comitato elettrotecnico italiano (CEI).

CAPITOLO 14 - FABBRICATI RURALI: CARATTERISTICHE TECNICHE E REQUISITI IGIENICO-SANITARI, VASCHE E PLATEE.

ART. 14.1 - FABBRICATI PER IL RICOVERO E L'ALLEVAMENTO

Nelle case rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc., dovranno rispettare le distanze indicate nelle norme di Attuazione del P.U.C.

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili, dovranno essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Le stalle, le scuderie e i ricoveri in genere devono avere altezza interna media non inferiore a 3,00 m e altezza minima non inferiore a 2,40 m

Fanno eccezione i locali destinati agli allevamenti avicunicoli e simili, per i quali è consentita l'altezza media non inferiore a 2,50 m e l'altezza minima non inferiore a 2,20 m

La superficie finestrata non deve essere inferiore a 1/15 della superficie di pavimento.

Tutti i locali di ricovero devono essere ben arieggiati e l'estrazione dell'aria viziata deve essere assicurata da cupolini di aspirazione naturale o da aspiratori elettrici.

I pavimenti devono essere costruiti con materiale impermeabile ed antiscivolo, con pendenza verso appositi canali di scolo, lisci e impermeabili, grigliati ed ispezionabili, che convogliano le acque di lavaggio e le deiezioni alla fossa o vasca di accumulo esterna ed interrata, intonacata ed impermeabile, munita di coperchi per l'ispezione e lo scarico meccanico delle deiezioni.

I ricoveri degli animali devono essere provvisti di impianto di acqua corrente; le pareti devono essere intonacate e facilmente lavabili almeno fino a 2,00 m di altezza.

Lavabili devono anche essere le lettiere e le mangiatoie.

I portoni principali di accesso devono aprire verso l'esterno.

ART. 14.2 - VASCHE DI ACCUMULO DELLE DEIEZIONI E PLATEE DI ACCUMULO DEL LETAME

I ricoveri del bestiame sono ammessi solo nelle zone a carattere agricolo.

Le vasche o fosse di raccolta delle deiezioni liquide e del colaticcio, i canali o cunette di scolo, e le platee o concimaie per la raccolta della paglia usata e del letame sono soggette a CONC e devono avere il fondo e le pareti in muratura o in strutture, anche prefabbricate, di calcestruzzo armato, resistenti, intonacate ed impermeabili. Devono essere ubicate a valle delle abitazioni e, in genere, dei fabbricati rurali che non siano gli stessi ricoveri, dei pozzi e serbatoi o vasche di raccolta dell'acqua potabile.

Le platee devono distare non meno di 10 m dai ricoveri stessi e non meno di 25 metri dalle abitazioni.

La capacità delle vasche e della platea, (interrata, seminterrata o a cielo aperto), deve permettere la raccolta delle deiezioni e del letame per almeno 4 mesi, con riferimento al numero degli animali presenti nel ricovero.

La platea per il letame deve essere dotata di pozzetto per la raccolta del colaticcio, oppure essere comunicante tramite cunette di scolo con la fossa delle deiezioni liquide.

L'A.C., quando lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito del letame ed imporre che esso venga trasportato in altro luogo apposito.

Il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio, sentito l'Ufficiale sanitario, potrà disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti depositi di pozzi neri per usi agricoli e gli ammassi di letame fuori dalle concimaie, non saranno permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 100 da qualunque abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi, sorgenti e vie pubbliche.

Le stalle, le concimaie, i depositi di materiali putrescibili devono essere dotati di materiali disinfettanti nei mesi di aprile-novembre. Le raccolte di acqua stagnante che siano a distanza inferiore di m 50 dalle abitazioni debbono essere cosparse di materiali atti ad impedire il riprodursi e il propagarsi di insetti nocivi.

ART. 14.3 - MANUTENZIONE DELLE CASE RURALI - COLLEGAMENTI

I tetti, i cortili, i bagni, le porte gli anditi, le scale, i pianerottoli, i corridoi delle case o simili, specialmente se di uso comune a più famiglie, devono essere mantenuti in modo conforme alle esigenze delle abitabilità, dell'igiene e del decoro.

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e vicinale, da una strada percorribile in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso del medico e dell'ambulanza di evitare danni fisici agli abitanti, da possibili incidenti, causato dallo stato delle strade.

CAPITOLO 15 - DISCIPLINA PER L'ALLESTIMENTO DEI CAMPEGGI

ART. 15.1 - DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda di concessione per l'allestimento di campeggi, redatta in carta da bollo e firmata dal richiedente o dal suo rappresentante autorizzato e dal progettista responsabile ove ne ricorra l'obbligo in base alle leggi vigenti, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) L'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio, le leggi vigenti e le disposizioni di ogni genere relative ai campeggi emanate dalle autorità competenti per il territorio nazionale.
- b) l'elezione a domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) il periodo di tempo per il quale si richiede la concessione e le date di apertura del campeggio;
- d) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo di persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del campeggio nei periodi di chiusura della stessa.

ART. 15.2 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA

A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in cinque copie:

- a) corografia in scala 1:10000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto autentico di mappa rilasciato in data non anteriore ai sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- c) planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco e dalle colture esistenti, degli edifici e di ogni altro manufatto esistente, la larghezza delle strade esistenti, i nomi dei proprietari confinanti;
- d) planimetria come al precedente punto c) con indicate tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza con le quote principali sufficienti alla completa individuazione delle opere stesse;
- e) prospetti e piante delle opere murarie redatti secondo le prescrizioni dell'art.10 lett. d) e comma secondo del presente regolamento;
- f) dettagli esecutivi di tutti i servizi igienici, sanitari dei sistemi di scarico, evacuazione,

depurazione ecc.

L'amministrazione si riserverà la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda dovrà essere inoltre corredata da una relazione con l'indicazione della natura giuridica del diritto d'uso del suolo per cui si richiede la concessione, il modo di alimentazione dell'acqua potabile ed il fabbisogno giornaliero, il tipo ed il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione quotidiana e di distruzione quotidiana delle immondizie, tipo di illuminazione, il numero massimo dei campeggiatori, la descrizione di tende, cabina "tucul" ecc., adottati stabilmente, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere murarie, le disposizioni additate per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e la pulizia del campeggio, i tipi di recinzione.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere il parere delle competenti autorità igienico-sanitarie, forestali, ecc., anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

Gli allegati alla domanda, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21x29.7.

L'amministrazione Comunale rilascerà al richiedente una ricevuta a lui intestata, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

ART. 15.3 - ISTRUTTORIA E RILASCIO DELLA CONCESSIONE, VALIDITA' DURATA, DECADENZA, RESPONSABILITA'

Valgono, per l'istruzione, il rilascio i termini e i modi di validità della Concessione per analogia, le norme fissate dagli articoli del presente Regolamento riguardanti la concessione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale disporre per un aumento dell'area richiesta o per la riduzione del numero dei campeggiatori al fine di garantire il perfetto rispetto delle norme tecniche e igieniche, nonché le esigenze del paesaggio e del patrimonio forestale.

ART. 15.4 - NORME TECNICHE, OCCUPAZIONE E STATO DEL SUOLO

Edifici ed altre installazioni devono essere comprese in una parte dell'area di campeggio, non superiore a 1/3 dell'area totale. Dei 2/3 restanti : 1/3 dovrà restare allo stato naturale, salvo opere di piantumazione o di rimboschimento nel caso in cui al successivo comma 7; 1/3 potrà essere utilizzato con esclusione di qualsiasi manufatto coperto.

Qualora a non più di 300 m dal campeggio ci sia una zona sportiva o comunque attrezzata

per il tempo libero effettivamente in grado per dimensioni e per impianti di servire i frequentatori del campeggio senza essere sottratta all'uso comune, l'area totale occupata da edifici, tende, servizi, strade, piazzole, parcheggi, ecc., e per l'altra metà tenuta per 2/6 allo stato naturale e per attrezzature esterne al campeggio di cui sopra dovrà essere gratuito, e ciò dovrà risultare da apposito atto allegato alla domanda di licenza, tra il concessionario del campeggio e il proprietario o gestore delle attrezzature.

E' fatto assoluto divieto di procedere a movimenti di terra, scavo di trincee, ecc. E' vietato procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco e macchia per più di 1/5 dell'area del campeggio e previa specifica indicazione dell'autorità forestale competente.

Devono essere lasciati ugualmente allo stato naturale salvo in corrispondenza degli accessi, i primi 10 m lungo i confini del campeggio.

Al di fuori della strada di cui al successivo articolo il terreno deve essere tenuto a prato secondo le caratteristiche vegetali del manto erboso naturale della zona.

Qualora il terreno destinato a campeggio non sia alberato, è fatto obbligo al concessionario di provvedere alla sua sistemazione mettendo a dimora non meno di un albero di grande sviluppo ogni 100 mq le cui esigenze ed il cui raggruppamento dovranno figurare nel progetto presentato ed avere l'autorizzazione dell'Autorità Forestale Competente.

ART. 15.5 - DIMENSIONAMENTO DEL CAMPEGGIO E DEI SERVIZI

Il numero massimo dei campeggiatori presenti non può superare il numero di 120 per ettaro dell'area totale del campeggio. Il numero delle installazioni fisse o mobili di qualsiasi genere (tende, cabine, carovane, tucul, ecc.) deve essere in ragione di una installazione ogni 90 mq dell'area effettivamente occupata per il campeggio, pari ad 1/3 dell'area totale.

I servizi igienici dovranno comprendere minimo:

- 1 doccia ogni 50 campeggiatori o frazione di 30 ;
- 1 lavabo ogni 30 campeggiatori o frazione di 20;
- 1 wc ogni 20 campeggiatori o frazione di 20.

Nei campeggi in cui un certo numero di docce, lavabi, wc, sono individuabili, le qualità minime sopra indicate dovranno essere verificate per i campeggiatori senza servizi individuali.

L'approvvigionamento idrico dovrà garantire almeno 50 litri d'acqua al giorno per campeggiatore.

Se il campeggio ospita più di 350 campeggiatori tale quantità va aumentata di litri 10 a campeggiatore per ogni ulteriori 360 campeggiatori o frazione di 300.

L'approvvigionamento dovrà essere totalmente ed esclusivamente di acqua potabile. La distribuzione di acqua non potabile all'interno del campeggio è **VIETATA**.

Per lo scarico delle immondizie dovrà essere predisposto al minimo un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di almeno 75 litri di capacità ogni 30 campeggiatori. I recipienti dovranno essere disposti all'ombra ad almeno 20 m dalla più vicina installazione, quotidianamente svuotati, lavati, disinfettati e disinfestati, dovranno appoggiare su un terreno solido e facilmente lavabile.

In ogni campeggio dovrà esserci almeno un estintore antincendio in provato stato di funzionamento ogni 100 campeggiatori, gli estintori dovranno essere ubicati in modo da non distare più di 50 m dalla installazione più lontana.

ART. 15.6 - NORME IGIENICHE

Per quanto concerne i servizi igienico-sanitari dal progetto dettagliato presentato secondo la lettera f) dell'art. 15.2 dovrà risultare l'adozione dei più aggiornati ed efficienti sistemi atti a garantire:

- la distribuzione dell'acqua senza disperdimenti;
- la massima pulizia e l'assoluta mancanza di odori nei locali docce, lavabi, wc comunque disposti;
- la perfetta tenuta antiesalazioni, antiodori, e ad evitare lo spargimento nel sottosuolo dalla fogna, pozzetti, fosse di raccolta ecc.

L'immissione di acque di scarico in acque pubbliche dovrà avvenire solo previa depurazione e nei punti che saranno indicati dall'Amministrazione.

ART. 15.7 - COSTRUZIONI FISSE

Le costruzioni fisse di qualsiasi tipo non potranno coprire più di 1/20 dell'area effettivamente utilizzata a campeggio pari a 1/3 dell'area totale e non potranno comunque superare l'altezza massima di m 4.50. Esse dovranno essere comunque costruite senza il taglio di alcuna alberatura d'alto fusto.

Sono consentiti:

- servizi igienici;
- guardiana e custodia;
- ristorante, cucine, bar e servizi annessi;
- residenze per non più del 15% del totale campeggio;
- eventuali servizi tecnici connessi con attività speciali di campeggio.

Per le costruzioni fisse valgono tutte le altre disposizioni del presente regolamento edilizio per i fabbricati in genere.

CAPITOLO 16 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI RICERCA E COLTIVAZIONE DI CAVE E TORBIERE

ART. 16.1 - CLASSIFICAZIONE DEI MATERIALI DI CAVA E TORBIERA

I materiali sono classificati in base alla loro destinazione d'uso, come segue:

- a) Rocce ornamentali destinate alla produzione di blocchi, lastre ed affini, quali marmi, graniti, alabastri, ardesie, calcari, travertini, trachiti, basalti, porfidi;
- b) Materiali per usi industriali, quali marne, calcari, dolomie, farine fossili, sabbie silicee, terre coloranti, argille, torbe;
- c) Materiali per costruzioni di opere civili, quali sabbie, ghiaie, granulati, pezzami, conci, blocchetti.

ART. 16.2 - NORME DI SALVAGUARDIA PER LE ATTIVITA' DI CAVE E TORBIERE

Le attività di ricerca e di coltivazione dei materiali di cui sopra devono essere effettuate nel pieno rispetto degli interessi culturali, ambientali e scientifici.

ART. 16.3 - ATTIVITA' DI RICERCA

16.3.1 - Permesso di ricerca -

L'attività di ricerca è consentita solo nelle aree individuate dal "Piano regionale delle attività estrattive", e può essere effettuata unicamente da chi sia munito di apposito permesso rilasciato secondo le modalità stabilite dalla L.R. n.30/89.

16.3.2 - Domanda per il permesso di ricerca -

Il permesso di ricerca è rilasciato dall'Assessore regionale dell'Industria a chi ne faccia domanda ed abbia le capacità tecnica, professionale ed economica necessarie.

La domanda deve essere corredata da un programma di ricerca costituito da idonea cartografia e da una relazione tecnico - finanziaria in ordine ai materiali da ricercare, ai lavori da compiere, ai mezzi da impiegare ed alla durata della ricerca.

Il rilascio e la durata del permesso e i diritti e gli obblighi relativi sono regolati dagli artt.13,14,15,16 e 17 della L.R. suddetta.

ART. 16.4 - ATTIVITA' DI COLTIVAZIONE**16.4.1 - Autorizzazione e concessione**

Le attività di coltivazione di cave e torbiere possono riguardare sia giacimenti in disponibilità di privati o di enti pubblici, sia giacimenti appartenenti al patrimonio indisponibile della Regione.

16.4.2 - Domanda per l'autorizzazione

La domanda per ottenere l'autorizzazione di coltivazione deve essere presentata all'Assessorato regionale dell'Industria e contestualmente inoltrata, per conoscenza, al Comune nel cui territorio ricade il giacimento.

Essa deve contenere:

- a) Generalità complete o ragione sociale del richiedente, persona fisica, società, impresa o cooperativa;
- b) Codice fiscale del richiedente;
- c) Ubicazione del giacimento e dimensioni del terreno;
- d) Descrizione delle caratteristiche mineralogiche, chimiche e tecnologiche, cubaggio e destinazione;
- e) Periodo di tempo per cui viene richiesta l'autorizzazione.

La domanda deve essere corredata dei seguenti documenti:

- Titolo di disponibilità del giacimento;
- Progetto di coltivazione, redatto da un tecnico abilitato, costituito dai seguenti elaborati:
 - relazione sulle caratteristiche geologiche ed idrologiche dei suoli interessati dal giacimento, con eventuali aggiunte indagini geotecniche e geofisiche, sulla natura dei materiali e sulla situazione morfologica dell'area di intervento;
 - cartografia in scala idonea contenente la descrizione della situazione altoplanimetrica dell'area, le fasi di preparazione, di estrazione, di ripristino, nonché le aree di discarica dei materiali di rifiuto;
 - relazione illustrativa degli elementi essenziali di operatività, quali durata presunta dell'attività, produzione annua, presunte rese, occupazione, impegni finanziari, eventuale verticalizzazione o sue prospettive.
- Relazione sugli aspetti socio-economici collegati con l'iniziativa;

- Relazione di impatto ambientale;
- Progetto di sistemazione e recupero ambientale dell'area interessata durante e al termine della coltivazione e sua destinazione finale, con l'indicazione del relativo impegno finanziario;
- Descrizione del materiale dal punto di vista della sua influenza sull'uomo e sull'ambiente e dei sistemi di salvaguardia adottati;
- Impegno alla raccolta e alla consegna degli olii esauriti;
- Descrizione delle eventuali coltivazioni effettuate in precedenza nel giacimento oggetto di domanda di autorizzazione;
- Impegno ad iniziare la coltivazione entro 90 giorni dalla data del rilascio dell'autorizzazione;
- Attestato di versamento o polizza fideiussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere di "ripristino ambientale".

16.4.3 - Rilascio dell'autorizzazione

L'autorizzazione è rilasciata dall'Assessore regionale dell'Industria, il quale provvede con proprio decreto entro 6 mesi dalla data di presentazione della domanda, sentito il Comitato regionale delle miniere integrato da un rappresentante degli Ass.ti Regionali Difesa Ambiente e Beni Culturali, e valutato il parere del Comune territorialmente competente.

L'Assessore regionale dell'Industria, prima del rilascio dell'autorizzazione, accerta, tra l'altro, la capacità tecnica ed economica del richiedente, nonché l'esistenza di vincoli idrogeologici, paesaggistici ed ambientali che possano costituire motivo di preclusione.

16.4.4 - Trasferimento dell'autorizzazione

L'autorizzazione ha carattere personale. Essa può essere oggetto di trasferimento secondo quanto stabilito dall'art.21 L.R. n.30/89.

In caso di trasferimento del diritto alla coltivazione della cava o giacimento, l'avente causa otterrà dall'Assessorato regionale dell'Industria, di subentrare nella titolarità dell'autorizzazione.

Il subentrante è soggetto, dal momento del trasferimento dell'AUT, a tutti gli obblighi previsti dal provvedimento originario.

Resta impregiudicato il diritto dell'Assessorato alla preventiva valutazione della capacità tecnico-finanziaria del richiedente.

16.4.5 - Durata e rinnovo

L'autorizzazione ha la durata massima di anni 20 e può essere rinnovata.

ART. 16.5 - VIGILANZA E SANZIONI

16.5.1 - Vigilanza

Le funzioni di vigilanza sull'esercizio delle attività di ricerca e di coltivazione dei materiali di cava circa la loro abusività o difformità dalla L.R. n.30/89, dal permesso di ricerca, dall'autorizzazione o dalla concessione, sono esercitate dall'Amministrazione regionale e dai Comuni competenti per territorio.

16.5.2 - Decadenza

L'autorizzazione e la concessione possono essere dichiarate decadute nei seguenti casi:

- a) Sopravvenuta incapacità tecnico-economica del titolare;
- b) Inadempienza agli obblighi e alle prescrizioni contenute nel provvedimento di autorizzazione o di concessione;
- c) mancata presentazione della domanda di subingresso nel titolo in caso di trasferimento del diritto di coltivazione;
- d) persistente inadempienza ai contratti di lavoro ed alle norme che regolano la sicurezza e l'integrità fisica dei lavoratori.

La dichiarazione di decadenza è adottata con decreto dell'Assessore regionale dell'Industria, sentito il Comitato regionale delle miniere ed il Comune territorialmente competente, previa diffida al titolare della autorizzazione o della concessione a provvedere entro 6 mesi.

16.5.3 - Revoca

E' disposta la revoca dell'autorizzazione o della concessione qualora sia intervenuta una alterazione della situazione geologica e idrogeologica della zona interessata dal giacimento tale da rendere pericoloso il proseguimento dell'attività estrattiva o siano intervenuti altri fattori tali da rendere non tollerabile la prosecuzione di detta attività.

Il provvedimento di revoca è adottato con decreto dell'Assessore regionale dell'Industria, sentito il Comitato regionale delle miniere ed il Comune territorialmente competente.

16.5.4 - Sanzioni

Chiunque eserciti l'attività di ricerca e di coltivazione di materiali di cava e torbiera senza il permesso di ricerca, l'autorizzazione o la concessione; e chiunque esegua lavori di ricerca o di coltivazione in difformità dalle prescrizioni imposte dal permesso di ricerca, dall'autorizzazione o dalla concessione, è soggetto a sanzioni amministrative secondo quanto disposto dal- l'art.30 L.R. n.30/89, oltreché alla decadenza dell'autorizzazione o concessione stessa, fermo restando l'obbligo del ripristino ambientale secondo le prescrizioni dell'Assessore Regionale dell'Industria che provvede con proprio decreto, di concerto con l'Assessore regionale della Difesa dell'Ambiente, sentito il Comune territorialmente competente.

CAPITOLO 17 - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 17.1 - SANZIONI

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

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

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

In ogni caso di inadempienza il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini professionali.

ART. 17.2 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO EDILIZIO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Gli edifici esistenti, non conformi alle prescrizioni del presente R.E., sono tenuti ad adeguarsi in caso di ristrutturazione o di ricostruzione.

Il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio, quando debba autorizzare interventi di risanamento conservativo e restauro, ristrutturazione, consolidamento e adeguamento tecnologico, deve sentire il parere dell'Ufficiale Sanitario.

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente R.E., coloro che ne siano interessati devono provvedere:

- alla posa in opera di gronde e pluviali negli edifici che sorgano in margine a strade o spazi pubblici;
- all'intonacatura e tinteggiatura degli edifici che ne abbiano obbligo.

Il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico, quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

ART. 17.3 - OPERE GIA' AUTORIZZATE

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

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

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

ART. 17.4 - MISURE DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del presente R.E. e fino alla sua entrata in vigore, il Responsabile o Dirigente dell'Ufficio su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale può, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospendere il rilascio di nuove CONC o AUT che siano in contrasto con le norme del nuovo R.E. e con il P.U.C.

SOMMARIO

SEZIONE A - DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPITOLO 1 - GENERALITA'	1
ART. 1.1 - NATURA E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 1.2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE	1
ART. 1.3 - FACOLTA DI DEROGA DAL R.E.	1
CAPITOLO 2 – LA COMMISSIONE URBANISTICO – EDILIZIA COMUNALE	2
ART. 2.1 - NOMINA E COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICO -EDILIZIA	2
ART. 2.2 – COMPITI DELLA COMMISSIONE URBANISTICO - EDILIZIA	2
ART. 2.3 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	3
ART. 2.4 – UFFICIO TECNICO	4
ART. 2.5 – VIGILANZA EDILIZIA	4
CAPITOLO 3 - LA CONCESSIONE EDILIZIA	6
ART. 3.1 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA	6
ART. 3.2 - RICHIESTA E RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	6
ART. 3.3 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA	7
ART. 3.4 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	10
ART. 3.5 - VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	12
ART. 3.6 - TRASFERIBILITA' DELLA CONCESSIONE	12
ART. 3.7 - DURATA E RINNOVO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	12
ART. 3.8 - DECADENZA, REVOCA E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	12
ART. 3.9 - CONCESSIONE EDILIZIA IN DEROGA	13
ART. 3.10 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA	13
ART. 3.11 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA	14
ART. 3.12 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SULL'ESISTENTE	14
CAPITOLO 4 - L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	18
ART. 4.1 - ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	18
ART. 4.2 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	18
ART. 4.3 - LOTTIZZAZIONI	20
ART. 4.4 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE LOTTIZZAZIONI	21
CAPITOLO 5 - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	23
ART. 5.1 - INIZIO DEI LAVORI	23
ART. 5.2 - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI, DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA	23
ART. 5.3 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE	23
ART. 5.4 - INTERRUZIONE DEI LAVORI - OBBLIGHI	23
ART. 5.5 - SOSPENSIONE DEI LAVORI	24
ART. 5.6 - DIREZIONE DEI LAVORI	25
ART. 5.7 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI, VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA ED EDILIZIA E REPRESSIONE DEGLI ABUSI	25
ART. 5.8 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI, DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'	25
SEZIONE B - DISCIPLINA URBANISTICA	27
CAPITOLO 6 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: DEFINIZIONE E NORMATIVA	27
ART. 6.1 - PARAMETRI URBANISTICI	27
ART. 6.2 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI	27
ART. 6.3 - PARAMETRI EDILIZI	28
CAPITOLO 7 - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE, DECORO DEGLI EDIFICI E DELL'AMBIENTE	

URBANO	32
ART. 7.1 - GENERALITA'	32
ART. 7.2 - INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI	32
ART. 7.3 - AGGETTI E SPORGENZE, BALCONI E PENSILINE	33
ART. 7.4 - COSTRUZIONI IN ARRETRAMENTO	33
ART. 7.5 - MANUTENZIONE E DECORO DEI PROSPETTI	33
ART. 7.6 - INSEGNE, STEMMI, MOSTRE, VETRINE, CARTELLONI E OGGETTI PUBBLICITARI	34
ART. 7.7 - CHIOSCHI	34
ART. 7.8 - RECINZIONE DELLE AREE EDIFICATE	34
ART. 7.9 - RECINZIONE E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE	35
ART. 7.10 - ARREDO URBANO	35
CAPITOLO 8 - CARATTERISTICHE TECNICHE E REQUISITI IGIENICO SANITARI DEGLI EDIFICI	37
ART. 8.1 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI	37
ART. 8.2 - DISTACCHI TRA FABBRICATI	37
ART. 8.3 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI	37
ART. 8.4 - ACCESSIBILITA' DEGLI EDIFICI	38
ART. 8.5 - REQUISITI IGIENICO SANITARI COMUNI A TUTTI I LOCALI ABITABILI	38
ART. 8.6 - PIANI INTERRATI	39
ART. 8.7 - PIANI SEMINTERRATI	39
ART. 8.8 - PIANI TERRENI	39
ART. 8.9 - PIANI SOTTOTETTO	40
ART. 8.10 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE REFLUE	40
ART. 8.11 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE PIOVANE	40
ART. 8.12 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE, CONTATORI.	41
ART. 8.13 - MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI	41
CAPITOLO 9 - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE	42
ART. 9.1 - MANUTENZIONE DELLE AREE, PARCHEGGI	42
ART. 9.2 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE	42
CAPITOLO 10 - NORME DI BUONA ESECUZIONE DELLE OPERE	43
ART. 10.1 - STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI	43
ART. 10.2 - STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI	43
CAPITOLO 11 - USO DI SUOLO E SERVIZI PUBBLICI	44
ART. 11.1 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO	44
ART. 11.2 - RIBALTE E STRUTTURE PROVVISORIALI	44
ART. 11.3 - RINVENIMENTI E SCOPERTE	45
ART. 11.4 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE	45
CAPITOLO 12 - TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'	46
ART. 12.1 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI	46
ART. 12.2 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO	47
ART. 12.3 - SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI	47
ART. 12.4 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI	47
ART. 12.5 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI	48
CAPITOLO 13 - REQUISITI DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DELLE ABITAZIONI	49
ART. 13.1 - ACQUA POTABILE. APPROVVIGIONAMENTO	49
ART. 13.2 - IMPIANTI IGIENICI INTERNI	49
ART. 13.3 - IMPIANTI DI SCARICO. ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA COMUNALE E FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA	49
ART. 13.4 - IMPIANTI ELETTRICI	50

CAPITOLO 14 - FABBRICATI RURALI: CARATTERISTICHE TECNICHE E REQUISITI IGIENICO-SANITARI, VASCHE E PLATEE.	51
ART. 14.1 - FABBRICATI PER IL RICOVERO E L'ALLEVAMENTO	51
ART. 14.2 - VASCHE DI ACCUMULO DELLE DEIEZIONI E PLATEE DI ACCUMULO DEL LETAME	51
ART. 14.3 - MANUTENZIONE DELLE CASE RURALI - COLLEGAMENTI	52
CAPITOLO 15 - DISCIPLINA PER L'ALLESTIMENTO DEI CAMPEGGI	53
ART. 15.1 - DOMANDA DI CONCESSIONE	53
ART. 15.2 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA	53
ART. 15.3 - ISTRUTTORIA E RILASCIO DELLA CONCESSIONE, VALIDITA' DURATA, DECADENZA, RESPONSABILITA'	54
ART. 15.4 - NORME TECNICHE, OCCUPAZIONE E STATO DEL SUOLO	54
ART. 15.5 - DIMENSIONAMENTO DEL CAMPEGGIO E DEI SERVIZI	55
ART. 15.6 - NORME IGIENICHE	56
ART. 15.7 - COSTRUZIONI FISSE	56
CAPITOLO 16 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI RICERCA E COLTIVAZIONE DI CAVE E TORBIERE	57
ART. 16.1 - CLASSIFICAZIONE DEI MATERIALI DI CAVA E TORBIERA	57
ART. 16.2 - NORME DI SALVAGUARDIA PER LE ATTIVITA' DI CAVE E TORBIERE	57
ART. 16.3 - ATTIVITA' DI RICERCA	57
ART. 16.4 - ATTIVITA' DI COLTIVAZIONE	58
ART. 16.5 - VIGILANZA E SANZIONI	60
CAPITOLO 17 - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	61
ART. 17.1 - SANZIONI	61
ART. 17.2 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO EDILIZIO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI	61
ART. 17.3 - OPERE GIA' AUTORIZZATE	62
ART. 17.4 - MISURE DI SALVAGUARDIA	62
