

COMUNE DI BIANCAVILLA

gh

PIANO REGOLATORE GENERALE

Redattore: Prof. Ing. F. Papale

Rielaborato dal IV Settore Funzionale
giusta delibera C.C. N. 36 del 19-05-1992

dall'art. 58 all'art. 74

ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
CONSIGLIO REGIONALE DELLA SICILIA

LISTO: CON RIFERIMENTO ALL'ART. 100

del 25/7/93

IL SEGRETARIO

REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE

COMUNE DI BIANCAVILLA

28.12.93	25013
CAT	CLAS FASC

7

Gruppo di Lavoro:
 Ing. Giuseppe Di Stefano
 Ing. Placido Mancari
 Arch. Salvatore Grasso
 Geom. Paolo Pinnale
 Geom. Ignazio Finocchiaro
 Sig.ra Cettina Boscarino

G. Di Stefano
Placido Mancari
Salvatore Grasso
Paolo Pinnale
Ignazio Finocchiaro
Boscarino Cettina

Il presente regolamento costituisce allegato

M8
 17/11/92
 17/11/92
 Biancavilla, il 17/11/92
 Il Segretario

[Handwritten signatures]

COMUNE DI BIANCAVILLA

PIANO REGOLATORE GENERALE

REDATTORE: PROF. ING. F. PAPALE

**RIELABORATO DAL IV SETTORE FUNZIONALE
DALL'ART. 58 ALL'ART. 74**

REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I°
DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO I°
NORME PRELIMINARI

Art. 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio.

Ogni attività di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale da parte di chiunque ne abbia titolo, ai sensi del successivo art. 9, e tutte le opere già costruite o da costruirsi, sono soggette alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Art. 2

Richiamo e disposizioni generali di legge.

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO II°
COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3

Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizia riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione edificatoria di cui al successivo art. 6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui al successivo art. 18;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;

- f) sulle proposte tecniche di predisposizione o di variazione di tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che sulle convenzioni tipo e sui programmi pluriennali d'attuazione da presentare al Consiglio Comunale;
- g) sulle violazioni edilizie ai sensi dell'art. 6 della L.R. 31.03.1972 n. 19;

Art. 4

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o dall'Assessore ai LL.PP. o all'Urbanistica suo delegato, che la presiede;
- b) dal tecnico comunale;
- c) dall'ufficiale sanitario;
- d) da un legale esperto in materia di diritto urbanistico ed edilizio designato dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dall'Ordine provinciale degli avvocati;
- e) da un ingegnere edile, un architetto ed un geometra di cui due in rappresentanza della maggioranza consiliare ed uno in rappresentanza della minoranza consiliare, designati dal Consiglio Comunale, con voto limitato alla minoranza;
- f) da un ingegnere edile, un architetto ed un geometra designati dal Consiglio Comunale fra terne proposte dai relativi ordini professionali provinciali;

I commissari di cui alle lettere d), e), f) e g) durano in carica cinque anni, non sono rieleggibili per due volte consecutive e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

I membri eventualmente subentrati decadranno contemporaneamente agli altri membri della Commissione.

Art. 5

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno cinque membri ed in ogni caso debbono essere presenti il tecnico comunale e tre dei commissari di cui alle lettere e-f-g del precedente art. 4.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti, a parità di voti prevarrà quello del Presidente.

Il Presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame od alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, ed 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 dal segretario 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.

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 dei componenti la C.E.C. presenti.

CAPO III°

CONCESSIONE EDIFICATORIA

Art. 6

Opere soggette a concessione edificatoria

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a concessione edificatoria:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione totale o parziale sia all'interno che all'esterno dei fabbricati residenziali a diversa destinazione d'uso;
- b) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione dei muri di cinta, cancellate e recinzioni;
- c) scavi, rinterrati e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;

- d) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione e spazi di verde attrezzato);
- e) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze ed aree pubbliche, che su aree private;
- f) collocamento, rimozione, modifica dei chioschi, distributori di carburanti e simili;
- g) modifiche alla destinazione d'uso degli immobili;
- h) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico.

Art. 7

Lavori eseguibili senza concessione edificatoria

Non è richiesta concessione di edificare ed è sostituita da una autorizzazione del Sindaco, su parere del tecnico comunale, per i lavori di manutenzione straordinaria come definiti dall'art. 20 della L.R. 27.12.78 n. 71. Tale disposizione non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 01.06.1939 n. 1089 e 29.06.1939 n. 1497.

Art. 8

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo, per il proprietario o per l'avente titolo, di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o di autorizzazione di cui agli artt. 6 e 7.

Art. 9

Domande di concessione

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui al precedente art. 6 redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o dall'avente titolo, o da un loro rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;

- b) il domicilio del richiedente la concessione;
- c) il titolo per richiedere la concessione (proprietario, usufruttuario, beneficiario di occupazione d'urgenza, superficiario, assegnatario di terre incolte, titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, concessionario di miniere o di beni demaniali, titolare del diritto reale di abitazione, cessionario a norma dell'undicesimo comma dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 n. 865, assegnatario di alloggi per l'edilizia economica e popolare, affittuario coltivatore diretto di cui all'art. 14 della Legge 11.02.1971 n. 11, titolare in base a negozio giuridico fra vivi o per causa di morte, ecc.);
- d) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente di cui sia documentata l'accettazione e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della concessione. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.

Art. 10

Elaborati di progetto ed allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 9, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) corografia in scala non inferiore a 1/2000 con lo stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1/500, estesa convenientemente oltre i confini del lotto interessato, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1/500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggi o rampe di accesso ai locali interrati;
- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) sezioni verticali in numero adeguato quotate in corrispondenza dell'edificio, in scala 1:100, con la specificazione della destinazione d'uso interne;

e) almeno una sezione verticale del lotto in scala 1:500, quotata in corrispondenza dell'edificio di progetto, nella direzione di massima pendenza, riferita ad un punto fisso del suolo, per tutta l'estensione del lotto e fino agli eventuali spazi pubblici adiacenti, con la configurazione attuale del terreno differenziata dalle proposte di sistemazione del progetto e della localizzazione del nuovo edificio.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da un documento attestante il titolo di godimento dell'immobile per cui è richiesta la concessione di edificare e da una relazione con la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere. Dovrà essere allegata tavola riportante il computo analitico delle superfici e dei volumi.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi o decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni o plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. Nella zona A dell'annesso Piano Regolatore Generale, la presentazione della documentazione fotografica dell'insieme (di scorcio) della schiera edilizia di cui l'edificio interessato fa parte, o dell'edificio stesso nella sua configurazione architettonica anteriore all'intervento è obbligatoria.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione (totale o parziale), sopraelevazione e ampliamento, riduzione e restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, gli elaborati dovranno essere integrati da piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 degli edifici preesistenti.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21 x 29,7.

Tutte le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al richiedente la concessione 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.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, pubblici e privati, debbono essere redatti in conformità alla Legge n. 122 del 24.03.1989 relativa ai parcheggi nelle nuove costruzioni ed alla Legge n. 13 del 09.01.1989 relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici privati (D.M. Lavori pubblici n. 236 del 14.06.1989 e Circolare del 22.06.1989).

Art. 11

Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 45 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti risultati insufficienti o mancanti.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione edificatoria e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

Ove richiesto, dalle leggi e disposizioni vigenti o da normative di zona, il parere preventivo della Soprintendenza competente o di altre Amministrazioni dello Stato o della Regione, il sopraddetto termine viene sospeso fino al rilascio del nulla osta dei relativi uffici.

Art. 12

Rilascio della concessione edificatoria

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia e degli Organi competenti per i casi previsti dall'ultimo comma dell'art. 11, dichiara approvato o respinto il progetto dandone comunicazione all'interessato nei modi e termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati concede l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione edificatoria, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

In ogni caso la concessione edificatoria è condizionata da una dichiarazione sottoscritta dal richiedente la concessione, debitamente autenticata e trascritta nei Registri Immobiliari, con la

quale si vincolino permanentemente le aree ovvero i locali a parcheggio delle nuove costruzioni accessibili dalle vie carrabili, a norma dell'art. 14 della L.U. integrata e dall'art. 40 della L.R. 31.03.72 n. 19.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di concessione edificatoria, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame. Le varianti ai progetti seguono le stesse procedure previste per le nuove pratiche di rilascio delle concessioni.

Art. 13

Validità della concessione

La concessione edificatoria è sempre rilasciata con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia e di trasformazione del territorio.

La concessione edificatoria è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile o per l'avente titolo, ai quali è intestata.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune, che provvederà ad accettare la voltura specificando che i termini di validità, i contenuti e le prescrizioni della concessione stessa rimangono invariati.

Art. 14

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione

La concessione edificatoria ha la durata di un anno, e si intende decaduta quando, ad un anno dall'inizio dei lavori, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate e non ultimate entro tre anni da tale data, salvo le proroghe a termini di legge.

La concessione edificatoria decade:

1) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto la effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;

- 2) quando risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- 3) quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, od alle condizioni inserite nell'atto di rilascio della concessione;
- 4) quando ricorrano i casi di annullamento previsti dalla legge vigente;
- 5) quando ricorrano le condizioni di cui all'art. 31 comma 11 della Legge n. 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni.

Nei casi di decadenza della concessione, la costruzione rientra nel regime delle sanzioni amministrative previste dalla L.U. integrata e dalle successive modificazioni introdotte dalla Legge del 28.01.1977 n. 10; ai fini della regolarizzazione delle suddette situazioni, oltre al pagamento delle ammende e sanzioni amministrative, dovrà essere richiesta una nuova concessione che comporta il versamento dei nuovi contributi relativi. La decadenza viene dichiarata dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrato di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle loro particolari caratteristiche costruttive.

Art. 15

Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (art. 41 quater Legge n. 1150/42) e previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere concessioni edificatorie in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Art. 16

Controllo partecipativo

Chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande e delle concessioni edilizie.

I Comuni sono tenuti, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

L'estratto delle concessioni dovrà essere esposto per quindici giorni all'albo del Comune.

Art. 17

Responsabilità e obblighi

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

CAPO IV°

AUTORIZZAZIONI

Art. 18

Attività soggette ad autorizzazione

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

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle autorità competenti;
- 2) i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;
- 3) i depositi su aree scoperte;
- 4) le occupazioni di suolo pubblico.

Art. 19

Lottizzazioni

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

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri o architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

- 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;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore ad 1/500 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberatura, manufatti, impianti particolari (quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti ecc.) e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) mappa della zona nel rapporto almeno di 1/2000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano d'insediamento nel rapporto almeno di 1/500 indicante:
 - 1) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
 - 2) gli spazi di sosta e di parcheggio;
 - 3) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione d'insediamento;
 - 4) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
 - 5) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauri o a bonifica edilizia;
 - 6) la suddivisione delle aree in lotti e lo schema planovolumetrico degli edifici previsti;
 - 7) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
 - 8) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari tra loro, nel rapporto almeno di 1/500;
 - 10) una relazione dettagliata illustrante:
 - a) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rapporto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - b) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

c) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;

d) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime e delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dai particolari obblighi di esecuzione da parte dei 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 vari tipi di intervento;

11) lo schema della convenzione a norma dell'art. 14 della L.R. 27.12.78 n. 71 che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della lottizzazione da parte del Consiglio Comunale.

Nei casi previsti dalle lettere a,b,c dell'art. 12 della L.R. 27.12.78 n. 71 per l'approvazione della lottizzazione è prescritta il nulla osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e Ambiente che adotta le proprie determinazioni entro novanta giorni dalla richiesta.

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.

CAPO V°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 20

Operazioni preliminari e inizio lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla relativa richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in duplice esemplare firmato da ciascuna delle parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica (se esistente) nel punto di allaccio relativo.

L'inizio dei lavori è subordinato, ove necessario per le zone franose o risultanti da formazione di discariche, al preventivo rilascio del nulla osta del competente Ufficio del Genio Civile a norma della Legge 25.11.1962 n. 1684.

E' fatto espresso divieto di procedere a qualunque modifica dello stato di fatto prima dell'assegno di linea e di livello e della comunicazione d'inizio dei lavori controfirmata dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori.

L'assegno di linea e di livello decade con la decadenza dei termini della concessione.

Art. 21

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori oggetto di concessione di edificare alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate negli atti concernenti il rilascio della concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari e agenti.

A tal uopo la concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione e fino a che l'opera non sia ultimata ai sensi del successivo art. 22.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il titolare della concessione dovrà darne avviso, entro le quarantott'ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese del titolare della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso al cantiere e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Ciascun cantiere dovrà essere dotato di apposito cartello dal quale risultino bene in vista il nome del titolare della concessione, gli estremi della stessa, il nome del direttore dei lavori e della ditta che li esegue.

Art. 22

Ultimazione dei lavori, dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il titolare della concessione deve provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori entro e non oltre i termini previsti dalle leggi vigenti e dal presente regolamento, decorrenti dalla data di inizio dei lavori stessi, chiedendo la visita dei tecnici del Comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

A partire dalla data di presentazione di tale denuncia, decorrono i limiti per le eventuali dilazioni previste dalle norme vigenti ai fini del saldo del contributo afferente al costo di costruzione dell'opera, di cui all'art. 6 della Legge 28.01.1977 n. 10.

L'omissione della presentazione della domanda di cui al 1° comma del presente articolo nei termini consentiti per la ultimazione dei lavori, ferme restando le proroghe previste dalle leggi vigenti nei casi di forza maggiore o di opere di mole eccezionale, comporta la decadenza della concessione a tutti gli effetti.

Ai fini del rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità, il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e né darà comunicazione scritta al titolare della concessione che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Di tale visita dovrà essere redatto un apposito verbale da cui risulti la conformità dell'opera ultimata al progetto approvato, e l'osservanza di tutte le norme igieniche contenute nel presente regolamento.

Constatata l'osservanza di tutte le disposizioni di legge vigenti e di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie, nella concessione di edificare e nelle eventuali convenzioni od atti d'obbligo unilaterali, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'Ufficiale Sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino l'impiego in cantiere di malte e conglomerati.

Art. 23

Conformità delle opere ultimate alle concessioni rilasciate

L'accertamento di conformità di cui al precedente art. 22, ai fini del rilascio dell'attestato di abitabilità o di agibilità, si riferisce alla corrispondenza, in tutte le sue parti, dell'opera eseguita al progetto approvato, comprese le opere di rifinitura e le sistemazioni esterne.

TITOLO II°

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 24

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alla destinazione d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 25, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. 25

Definizione degli indici e dei parametri

1. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE.

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 7, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico.

2. DESTINAZIONE D'USO.

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

3. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (DENSITÀ EDILIZIA).

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie pubbliche.

4. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO.

Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

5. INDICE DI COPERTURA.

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurata considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

6. ALTEZZE.

L'altezza di un edificio, compresi gli eventuali porticati, non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici e delle rampe di accesso ai locali interrati e seminterrati, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente completa.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di gronda della copertura (definita dal piano del terrazzo di copertura; per gli edifici coperti a tetto dalla linea di gronda e, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

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

7. VOLUME.

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati. I volumi tecnici vanno computati nella cubatura, con esclusione delle parti dei vani scala e ascensore.

8. NUMERO DEI PIANI.

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano di ritiro od il seminterrato e il sottotetto, se abitabili ai sensi dei seguenti artt. 37 e 39.

9. DISTACCO FRA GLI EDIFICI.

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

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

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

10. 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 fissato altresì un minimo assoluto.

11. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 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 tre 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. 4.50.

c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 4.00 e la superficie del pavimento superiore a 1/10 di quella delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/20 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 14.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3.00.

Art. 26

Definizioni generali

1) NUOVA COSTRUZIONE - Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su area risultante da demolizione.

2) RICOSTRUZIONE - Per ricostruzione si intende la riedificazione di un fabbricato avente una cubatura dello stesso ordine di grandezza di quello preesistente.

- 3) **RICOSTRUZIONE PARZIALE** - Per ricostruzione parziale si intende quel complesso di lavori di ricostruzione indispensabili per ripristinare uno o più alloggi o altri locali, utilizzando una parte importante della costruzione stessa.
- 4) **AMPLIAMENTO** - Per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando uno spazio supplementare.
- 5) **SOPRAELEVAZIONE** - Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
- 6) **TRASFORMAZIONE** - Per trasformazioni si intendono le modifiche strutturali effettuate all'interno di un fabbricato.
- 7) **MODIFICA DI PROSPETTO** - Per modifica di prospetto si intende quel complesso di lavori che non comporti trasformazioni strutturali del fabbricato, che mantenga i caratteri tipologici originari della costruzione tali da non dovere rientrare nei casi di cui ai punti superiori del presente articolo.
- 8) **OPERE DI CONSOLIDAMENTO** - Per opere di consolidamento devono intendersi quelle tendenti ad assicurare la stabilità delle strutture dell'edificio, senza alterare sostanzialmente le strutture originarie stesse; in caso di crolli parziali di dette strutture ne è consentito il ripristino nelle forme originarie.
- 9) **OPERE DI RESTAURO** - Per opere di restauro devono intendersi quelle di cui alla lettera o dell'art. 20 della L.R. 27.12.1978 n. 71. Gli edifici non possono avere diversa destinazione d'uso rispetto a quella d'origine, a meno che, con parere dell'autorità competente, non vengano destinati ad uso pubblico, quale quello sanitario, culturale, ricreativo, scolastico, commerciale o piccolo-artigianale.
- 10) **INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ORDINARIA** - Per interventi di straordinaria manutenzione si intendono quelli di cui alla lettera b dell'art. 20 della L.R. 27.12.1978 n. 71 e cioè:
- a) tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento di intonaci o rivestimenti esterni;
 - b) consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne con eventuale apertura o chiusura di vani di porte interne;
 - c) sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazione delle quote delle strutture stesse;

- d) demolizioni e costruzioni di tramezzi divisorii non portanti, eseguiti con qualsiasi tecnica;
- e) destinazione di locali interni per servizi igienici o impianti tecnologici;
- f) rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, balconi, cornici, zoccolature, infissi, iscrizioni, ecc.).

Per interventi di ordinaria manutenzione si intendono quelli di cui alla lettera a dell'art. 20 della L.R. 27.12.1978 n. 71 e cioè:

- a) riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- b) riparazioni di pavimentazioni interne, infissi interni;
- c) sostituzione di rivestimenti interni;
- d) riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici o tecnologici.

Per gli edifici di interesse storico-artistico e monumentale vincolati a norma delle leggi n. 1089 e n. 1497/39, anche per le opere di ordinaria manutenzione, è necessario il preventivo nullaosta della competente sovrintendenza sul progetto relativo.

TITOLO III°

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I°

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 27

Campionature

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

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

Art. 28

Aspetto e manutenzione degli edifici

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 29

Aggetti e sporgenze

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 6 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 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e la pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammesse solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8.00 o a m. 6.00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto su spazi pubblici, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 4.20 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 aggettanti su spazi pubblici non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza di tali spazi o comunque non più di ml. 1.20.

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

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 3.00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Art. 30

Arredo urbano

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

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici e 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 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 e la ricollocazione in situ, con le modifiche rese necessarie a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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 nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con la 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 disotto 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 nè 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 competente.

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

CAPO II°

NORME IGIENICHE

Art. 31

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 25 come "ampio cortile" o "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esserci costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 25 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali e accessorie di qualunque tipo. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile.

Negli spazi interni definiti dall'art. 25 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze, nè rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

Art. 32

Uso dei distacchi tra fabbricati

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

Art. 33

Convogliamento acque bianche e nere

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogna perdenti. Nella richiesta di concessione edificatoria 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 o 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.

Art. 34

Scale

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

L'ambiente delle scale dovrà essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

Art. 35

Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie

Il nullaosta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 22 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

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

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 disopra del tetto o terrazza.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica. I camini degli impianti artigiani od 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.

Art. 36

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso

comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimessa 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 interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 37

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibite ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto in 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.

Per il deflusso delle acque dal fabbricato valgono le norme di cui all'art. 36.

Art. 38

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; tale rialzo può essere ridotto a cm. 30 se il pavimento insiste su solaio, la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2.70 salvo le maggiori altezze previste per particolari destinazioni d'uso.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3.50, 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 di m. 2.30.

Art. 39

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di metri 2,80 e l'altezza minima non inferiore a metri 2,30 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria e con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. In tale caso la cubatura deve essere computata ai fini della densità edilizia. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 40

Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili 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. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m 6,00 e superficie inferiore a m 7,20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq 5,00 ed i vani abitabili non inferiore a mq 8,00.

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

Art. 41

Fabbricati in zona rurale

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali o le concimaie

siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m 10,00.

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

CAPO III°

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 42

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo 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 e la sicurezza pubblica.

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

Art. 43

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 18. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sistemazione pubblica.

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

CAPO IV°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 44

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

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

In particolare viene espressamente prescritto che per tutto il territorio comunale il grado di sismicità di cui al D.M. 03.03.1975 da adottare per i calcoli statici dovrà assumersi pari a 12.

Art. 45

Stabilità 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 di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio, o parte di esso, minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il 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 la esecuzione del lavoro stesso, sotto committoria 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 di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

CAPO V°

USO DEL SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 46

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, sentito il tecnico comunale e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, potrà anche consentire l'occupazione permanente del suolo pubblico per costruzioni, quando essa

conferisce decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazioni di intercapedini coperte sotto il suolo stradale.

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 Sindaco, 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 sulle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, concedere l'occupazione del suolo 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, però, rispettare le norme dettate al Titolo I°, Capo III°.

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. 47

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 48

Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'art. 6.

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

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

CAPO VI°

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ'

Art. 49

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella 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) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

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 assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'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 tinteggiature, 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, ed il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad 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. 50

Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, 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 i 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 li contengono.

E' vietato costruire ponti o porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare 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.

Art. 51

Scarichi 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, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune 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, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

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

Art. 52

Responsabilità degli esecutori di opere

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

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari o da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 53

Rimozioni delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico da ogni ingombro e impedimento.

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

In caso d'inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IV°

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO UNICO

Art. 54

Sanzioni

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

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dalla occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti ed i materiali, nonchè di provvedere all'immediato ripristino dello statu 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, la intimazione del Sindaco comporta l'obbligo della esecuzione per il contravventore.

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

Art. 55

Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esse 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 dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Art. 56

Abrogazione di norme incompatibili con il regolamento

Il precedente regolamento ed ogni altra disposizione che sia in contrasto o incompatibile con il presente regolamento viene abrogata a partire dall'entrata in vigore del regolamento stesso.

TITOLO V°

NORME DI ATTUAZIONE

CAPO UNICO

NORME EDILIZIE DI ZONA

Art. 57

Zonizzazione

La zonizzazione del territorio comunale indicata nei grafici del Piano Regolatore Generale, delimita graficamente le zone con la precisazione dei tipi edilizi da adottarsi per ciascuna zona e con l'indicazione degli spazi riservati alle attrezzature di pubblica utilità.

Le nuove costruzioni, le trasformazioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno essere eseguiti nel rispetto della tipizzazione edilizia di ciascuna zona e, comunque, in modo tale che vengano rispettate le norme relative agli indici di densità, al rapporto di copertura, alle distanze, alle altezze ed ai ritiri e quant'altro, di volta in volta, viene prescritto per ciascuna zona.

Art. 58

Zona A

Detta zona è definita in conformità alle norme di cui all'art. 2 punto A del D.M. 02.04.1968;

Per le condizioni di degrado edilizio esistente questa zona è classificata altresì come zona di degrado ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

Tale zona è destinata prevalentemente alla residenza, al commercio al minuto (negozi e botteghe), ai piccoli laboratori artigianali che non producono esalazioni nocive o moleste, agli studi

professionali, agli uffici, ai locali per lo svago ed il ritrovo di quartiere, alle attrezzature urbane pubbliche e di interesse generale. In questa zona è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso attualmente esistenti con esclusione delle attività rumorose e/o moleste o che risultino in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona e con il decoro urbano.

Gli interventi edilizi ammessi sono essenzialmente rivolti alla conservazione, alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio di particolare valore storico-artistico e ambientale; alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

I suddetti interventi possono attuarsi sia mediante piani di recupero di iniziativa pubblica e/o privata, sia mediante singole concessioni edilizie e/o autorizzazioni come di seguito specificato.

A) INTERVENTI DA ATTUARSI MEDIANTE PIANI DI RECUPERO

Tali interventi possono realizzarsi su iniziativa pubblica e/o privata e finalizzati al recupero urbano.

Nelle zone oggetto dei piani di recupero sono ammesse tutte le destinazioni di zona sopra specificate purché congruenti con l'equilibrio urbanistico della viabilità urbana ed in conformità delle prescrizioni della vigente normativa.

I piani predetti possono interessare complessi edilizi, isolati ed aree da individuarsi:

- a) con atto deliberativo del Consiglio Comunale, per gli interventi di iniziativa pubblica;
- b) con le modalità di cui all'art. 18 della L.R. 06.05.1981 n. 86, per gli interventi di iniziativa privata.

B) INTERVENTI DA ATTUARSI MEDIANTE SINGOLE CONCESSIONI EDILIZIE E/O AUTORIZZAZIONI

In questa zona, per le finalità di cui sopra, sono stati identificati edifici di particolare valore storico artistico e ambientale, elencati in apposita planimetria e allegato elenco con individuazione catastale. Per questi immobili di particolare valore storico - artistico ed ambientale sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b e c dell'art. 20 della Legge 71/78, previo parere della Soprintendenza ai Beni Culturali, salvo le speciali prescrizioni per le costruzioni soggette a vincolo monumentale di cui alla Legge 01.06.1939 n. 1089.

In generale sono sempre consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti nell'art. 20 lettera a, b e c della L.R. n. 71/78, che riguardano esclusivamente opere interne con il mantenimento della destinazione d'uso attuale salvo le speciali prescrizioni per le costruzioni soggette a vincolo monumentale di cui alla Legge 01.06.1939 n. 1089.

Sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo con possibilità di ristrutturazione riguardanti gli elementi esterni degli edifici di cui alle lettere a, b, c e d dell'art. 20 della L.R. n. 71/78, le demolizioni e le ricostruzioni alle seguenti condizioni.

1) Ai progetti deve essere allegata, oltre alla documentazione prevista all'art. 10 del R.E., un'analisi storico - critica ed una relazione sullo stato di conservazione del fabbricato.

2) Nel caso si presenta la necessità di demolizione, questa dovrà preliminarmente essere accertata da parte dell'Amministrazione che ne rilascerà nulla osta dopo gli opportuni accertamenti; tale nulla osta specificherà se l'intervento di demolizione dovrà essere totale o parziale ed indicherà le modalità di esecuzione dell'intervento al fine di evitare di danneggiare gli edifici limitrofi, e sarà subordinato all'accertamento di condizioni statiche generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di interventi conservativi.

3) Il ripristino può avvenire quando esiste una documentazione completa che consente l'individuazione delle caratteristiche del fabbricato originario.

Il ripristino è finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente che non dovrà distaccarsi dalle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio demolito ed in ogni caso da quelli degli edifici limitrofi della zona.

4) Sono ammessi elementi costruttivi diversi da quelli originari a condizione che all'esterno venga realizzato il rivestimento con i materiali e con i colori tradizionali.

Le disposizioni sui materiali e sulle tinteggiature verranno dettate, di caso in caso, in fase di approvazione del progetto da parte della C.E.C., sono esclusi gli intonaci con resine o al plastico, i rivestimenti e le zoccolature in materiale marmoreo o ceramico o similare, nonché gli infissi in alluminio anodizzato e simili.

Per quanto riguarda le coperture sono ammesse sia a terrazzo, nella continuità delle caratteristiche architettoniche di quelli vicini, che a tetto con tegole del tipo alla siciliana con pendenza non superiore al 35%.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, come sopra specificato, non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture e comunque l'altezza massima deve essere contenuta entro gli 8,0 metri e per non più di due piani. L'indice di densità fondiario non deve comunque superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico - artistico e comunque non deve essere superiore a 5,0 mc/mq.

E' consentita la costruzione in aderenza od accomunamento; nel caso di distacco le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico - artistico od ambientale e comunque non inferiori a metri 5,0.

Gli edifici debbono rispettare gli allineamenti stradali preesistenti, a meno di diversa prescrizione del P.R.G., o comunque le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale sulla concessione edilizia.

Per le variazioni delle destinazioni d'uso in atto esistenti sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza e con le destinazioni sopra specificate, con esclusione delle destinazioni direzionali e/o commerciali a livello cittadino con alto carico di utenza.

Le attività non residenziali possono interessare solo quegli edifici o parte di edifici la cui organizzazione tipologica ed i cui caratteri architettonici siano compatibili.

Nella zona, la modifica dei prospetti, della vetrina o di altri elementi di arredo urbano esistente o di nuova realizzazione è soggetta a concessione edilizia non onerosa, e devono armonizzarsi alle caratteristiche strutturali, estetiche e cromatiche del tessuto urbano. Non sono ammessi aggetti e sporgenze oltre il parametro urbano.

L'edificazione delle aree libere potrà avvenire esclusivamente previa redazione di piani di recupero secondo le modalità sopra specificate.

Art. 59

Zona B

Detta zona è stata definita in conformità alle norme di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444; essa è pertanto zona territoriale B a norma del predetto decreto.

Tale zona è destinata prevalentemente alla residenza, ed ai relativi servizi strettamente connessi con la stessa, quali: negozi e botteghe per il commercio al minuto, piccoli laboratori artigianali che non producono esalazioni nocive o moleste, studi professionali, locali per lo svago ed il ritrovo di quartiere, alle attrezzature urbane pubbliche di quartiere. In questa zona è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti con esclusione delle attività rumorose e/o moleste o che risultano in contrasto con il carattere residenziale della zona e con il decoro urbano.

Sono consentite nuove costruzioni nonché la trasformazione degli edifici esistenti mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni e ampliamenti.

In conformità alla legislazione regionale vigente, il Sindaco può autorizzare le suddette opere con singole concessioni nel rispetto dei parametri edilizi di zona appresso indicati, quando esistano le opere di urbanizzazione primaria e risultino previste, dallo strumento urbanistico generale o da strumenti urbanistici attuativi, quelle di urbanizzazione secondaria.

Gli edifici debbono avere le seguenti caratteristiche:

- è consentita la costruzione in aderenza od accomunamento;
- è consentita la formazione di cortili chiusi;
- l'altezza massima non deve superare una volta e mezza la larghezza dello spazio pubblico antistante più l'eventuale ritiro ed, in ogni caso, non può superare i metri 11,00 e le tre elevazioni fuori terra;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 5,00 mc/mq;
- la superficie coperta dell'edificio non può superare il 60% dell'area edificabile;
- gli eventuali distacchi tra gli edifici, tranne nel caso di formazione di cortili chiusi ed in quello di prospetti su strade pubbliche, debbono essere almeno pari a metri 10,00;
- le eventuali distanze degli edifici dai confini del lotto debbono essere almeno pari a metri 5,00.

In relazione al disposto dell'art. 28 della L.R. n. 21/73, modificato dall'art. 21 della L.R. n. 71/78, per lotti di terreno interclusi aventi una superficie non superiore a mq 120, l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria sarà di 9,00 mc/mq, con altezza massima di metri 10,00, mentre per lotti

di terreno interclusi aventi una superficie superiore a 120 mq ed inferiore a mq 200, il volume massimo consentito è di mc 1000, restando l'altezza massima pari a metri 10,00.

Per le variazioni delle destinazione d'uso in atto esistenti sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con l'impianto tipologico preesistente e con le destinazioni sopra specificate purché congruenti con l'equilibrio urbanistico della viabilità urbana.

Art. 60

Zone omogenee C1 - C2 - C3 - Norme comuni

Le destinazioni della zona sono prevalentemente residenziali e specificatamente sono ammessi edifici destinati all'abitazione ed ai relativi servizi strettamente connessi con le residenze, quali negozi, autorimesse pubbliche e private, laboratori artigianali che non producono esalazioni nocive o moleste, depositi, magazzini, locali per lo svago ed il ritrovo, uffici, studi professionali e commerciali di quartiere.

L'Amministrazione Comunale si riserva di non ammettere quelle attività che possono arrecare molestia.

Per le variazioni delle destinazione d'uso esistenti sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con l'impianto tipologico preesistente e con le destinazioni sopra specificate, purché congruenti con l'equilibrio urbanistico della viabilità urbana.

In questa zona il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione estesi almeno all'intero comparto di P.R.G., intendendo per comparto l'intera superficie compresa tra spazi delimitata da strade di piano o limiti di zona.

Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono già individuate nel P.R.G., mentre devono essere reperite tutte all'interno dei P.P. o dei P. di L. le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria secondo la seguente ripartizione minima:

- mq 2,50 per abitante da insediare per spazi di sosta o parcheggio;
- mq 4,50 per abitante da insediare per verde attrezzato.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati si assume che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano 100 mc vuoto per pieno.

Le distanze minime tra i fabbricati sono stabiliti come segue: è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a metri 12,00.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- metri 5,00 per lato, per strade di larghezza non inferiore a metri 7,00;
- metri 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra metri 7,00 e metri 15,00;
- metri 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a metri 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computati, risultano inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o di piani di lottizzazioni convenzionati con previsioni planovolumetriche.

I suddetti piani attuativi devono essere redatti in conformità alle norme specifiche dettate per ciascuna zona omogenea.

Non è consentita la formazione di chiostrine o cortili chiusi.

Art. 61

Zona C1

In questa zona i piani attuativi devono essere redatti in conformità ai sotto indicati indici e norme oltre a quelle sopra specificate:

- densità di popolazione territoriale non superiore a 120 ab/ha;
- indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,20 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3,00 mc/mq;
- indice di copertura non superiore al 50% dell'area edificabile;
- altezza massima dei fabbricati pari a metri 7,50;
- numero dei piani fuori terra pari a 2;

- ritiri dai confini del lotto non inferiori a metri 5,00.

Art. 62

Zona C2

In questa zona i piani attuativi devono essere redatti in conformità ai sotto indicati indici e norme oltre a quelle sopra specificate:

- densità di popolazione territoriale non superiore a 150 ab/ha;
- indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3,50 mc/mq;
- indice di copertura non superiore al 60% dell'area edificabile;
- altezza massima dei fabbricati pari a metri 10,00;
- numero dei piani fuori terra pari a 3;
- ritiri dai confini del lotto non inferiori a metri 5,00.

E' consentita la costruzione in aderenza od accomunamento.

Art. 63

Zona C3

Questa zona è riservata a interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata secondo le norme della vigente legislazione, previa approvazione di piano di zona.

Detto piano attuativo dovrà essere redatto in conformità ai sotto indicati indici e norme oltre a quelle sopra specificate:

- densità di popolazione territoriale non superiore a 150 ab/ha;
- indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3,50 mc/mq;
- indice di copertura non superiore al 60% dell'area edificabile;
- altezza massima dei fabbricati pari a metri 10,00;
- numero dei piani fuori terra pari a 3;
- ritiri dai confini del lotto non inferiori a metri 5,00.

E' consentita la costruzione in aderenza od accomunamento.

Art. 64

Zona C4

Questa zona è riservata ad edilizia alberghiera, ristoranti, luoghi di ristoro, svago e ricreazione.

In questa zona il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazione estesi all'intero comparto di P.R.G., intendendo per comparto l'intera superficie delimitata da strade di piano o limiti di zona.

Detti piani attuativi dovranno essere redatti in conformità ai sotto indicati indici e norme:

- lotto minimo tale da poter realizzare strutture ricettive di almeno 60 posti letto;
- assicurazione degli standards relativi soltanto alla urbanizzazione primaria;
- superficie da destinare a verde pubblico e a parcheggi, escluse le sedi viarie, non inferiore al 20% dell'intera superficie del comparto;
- indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 1,50 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3,00 mc/mq;
- altezza massima dei fabbricati pari a metri 10,00;
- numero dei piani fuori terra pari a 3;
- distanza minima dei fabbricati non inferiore a metri 10,00;
- ritiri dai fili stradali non inferiori a metri 10,00;
- ritiri dai confini del lotto non inferiori a metri 5,00.

Art. 65

Zona C5

Questa zona è riservata ad edilizia per villeggiatura (villini per civile abitazione, campings, pensioni e relativi servizi pubblici o di interesse pubblico).

In questa zona il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazione.

Detti piani attuativi dovranno essere redatti in conformità ai sotto indicati indici e norme:

- densità di popolazione territoriale 40 ab/ha;
- indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,40 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 1,00 mc/mq;
- rapporto di copertura non superiore al 15% dell'intera superficie del lotto;
- altezza massima dei fabbricati pari a metri 3,50;

- numero dei piani fuori terra pari a 1;
- distanza minima tra i fabbricati non inferiore a metri 10,00;
- ritiri dai fili stradali non inferiori alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
metri 5,00 per lato, per strade di larghezza non inferiore a metri 7,00;
metri 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra metri 7,00 e metri 15,00;
metri 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a metri 15,00.
- ritiri dai confini del lotto non inferiori a metri 5,00.
- superficie da destinare a verde pubblico e a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 5% dell'intera superficie della zona;
- superficie da destinare ad attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, sanitarie, per pubblici servizi) non può essere inferiore al 1,5% dell'intera superficie della zona;

Non è consentita la formazione di chiostrine o cortili chiusi.

Art. 66

Zona D1

In questa zona è consentita la costruzione di complessi per attività artigianali o piccolo industriali, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione.

L'edificazione è consentita previa approvazione di piani particolareggiati per insediamenti produttivi o piani di lottizzazione convenzionati.

In detti piani il rapporto massimo tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi è quello fissato dall'art. 5 punto 1 del D.M. 02.04.1968.

Gli edifici dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- tipologia edilizia isolata;
- lotto minimo non inferiore a mq 1000;
- distacchi dai confini del lotto non inferiori a metri 5,00;
- arretramento dagli spazi pubblici o dagli allineamenti stradali non inferiore a metri 10,00;
- altezza massima non superiore a metri 8,00, e comunque per un numero di piani non superiore a due;

- rapporto di copertura non superiore ad 1/3.

All'interno del lotto il 20% dell'area scoperta deve essere vincolata e sistemata a parcheggio.

Art. 67

Zona D2

In questa zona è consentita la costruzione di complessi per attività commerciali, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione.

L'edificazione è consentita previa approvazione di piani particolareggiati per insediamenti produttivi o piani di lottizzazione convenzionati.

In detti piani il rapporto massimo tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi è quello fissato dall'art. 5 punto 2 del D.M. 02.04.1968.

Gli edifici dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- tipologia edilizia isolata;
- lotto minimo non inferiore a mq 1000;
- distacchi dai confini del lotto non inferiori a metri 5,00;
- arretramento dagli spazi pubblici o dagli allineamenti stradali non inferiore a metri 10,00;
- altezza massima non superiore a metri 8,00, e comunque per un numero di piani non superiore a due;
- rapporto di copertura non superiore ad 1/3.

Art. 68

Zona E

In questa zona è consentita solo la costruzione di edifici per le aziende agricole.

E' altresì consentita la costruzione di edifici o impianti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo le indicazioni dell'art. 22 della L.R. n. 71/78, su lotto minimo di 10.000 mq.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche ad insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli, zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non superi le 20 unità.

I suddetti insediamenti debbono osservare le limitazioni di cui all'art. 15 della L.R. n. 78/86.

In detta zona è consentita la costruzione di abitazioni per i proprietari o conduttori del fondo, con indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq e altezza massima m. 7,50.

Tutte le costruzioni dovranno distare dai confini di proprietà non meno di m. 10,00.

Le distanze dal ciglio stradale sono soggette alle norme del D.I. 01/04/1968 n. 1404.

Art. 69

Attrezzature pubbliche e di uso pubblico

A) Le aree classificate F1 sono destinate ad attrezzature di interesse pubblico suddivise in:

a) attrezzature per l'istruzione;

b) attrezzature di interesse collettivo, quali: municipio, chiese, edifici per la sanità, edifici per lo spettacolo e la cultura, centri ed istituzioni sociali, istituti religiosi, cimiteri, attività sportive e ricreative, autorimesse pubbliche, mattatoi, etc.

In dette aree le costruzioni dovranno essere circondate da spazi verdi e non dovrà essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq e l'altezza massima di m. 11,00.

Le aree destinate a parcheggi non dovranno essere inferiori a 20 mq per ogni 100 mq di superficie utile e comunque non inferiori allo standard di utenza.

B) Le aree classificate F2 sono destinate alla creazione di parchi pubblici.

In esse sono ammesse: aree attrezzate per il gioco dei bambini e la ricreazione dei giovani e degli adulti, nonché le relative costruzioni accessorie (quali alloggi per custodi, servizi igienici) ed impianti tecnologici.

In quelle contrassegnate con una bandierina è ammessa la costruzione di impianti, attrezzature ed opere di interesse collettivo destinate allo sport e/o alla cultura.

L'estensione delle aree destinate a tali impianti, attrezzature e opere non potrà superare 1/4 della superficie destinata a verde pubblico. Nell'ambito di tali aree l'indice massimo di fabbricabilità fondiario sarà pari a 2,00 mc/mq, l'altezza massima m. 10,00.

Le aree destinate a parcheggi non dovranno essere inferiori a 20 mq per ogni 100 mq di superficie utile e comunque non inferiori allo standard di utenza.

Le costruzioni accessorie, sia al servizio del parco che delle attrezzature di interesse collettivo, non potranno superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 0,20 mc/mq e l'altezza massima di m. 4,00 sul piano di campagna sistemato.

Le attrezzature di interesse collettivo ammesse, oltre che dal Comune potranno essere realizzate anche da Enti, Associazioni o privati sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune.

Tale utilizzazione sarà concessa mediante delibera del Consiglio Comunale se sarà garantito il prevalente uso pubblico delle attrezzature.

Art. 70

Vincolo ferroviario

Nelle aree interessate da suddetto vincolo l'edificazione potrà avvenire, secondo le specifiche destinazioni di zona, previa autorizzazione dei competenti uffici della M.C.T.C. e fino all'entrata in esercizio della metropolitana.

Art. 71

Vincolo della metropolitana

Nelle aree interessate da suddetto vincolo l'edificazione potrà avvenire, secondo le specifiche destinazioni di zona, previa autorizzazione dei competenti uffici della M.C.T.C.

Art. 72

Vincolo di rispetto delle strade e del depuratore - Limite area di rispetto cimiteriale e del depuratore

Le aree di interesse comprendono le fasce di rispetto delle strade, del depuratore e del civico cimitero. Esse sono soggette al vincolo di inedificabilità assoluto.

Art. 73

Allineamento stradale

Gli edifici interessati dietro il rilascio di concessione edilizia, devono allinearsi ai fabbricati limitrofi per uniformare la larghezza della rete stradale.

Art. 74

Zone dei piani di recupero urbanistico

Per le zone classificate nel P.R.G. come tali vigono le norme di attuazione dei piani di recupero urbanistico.