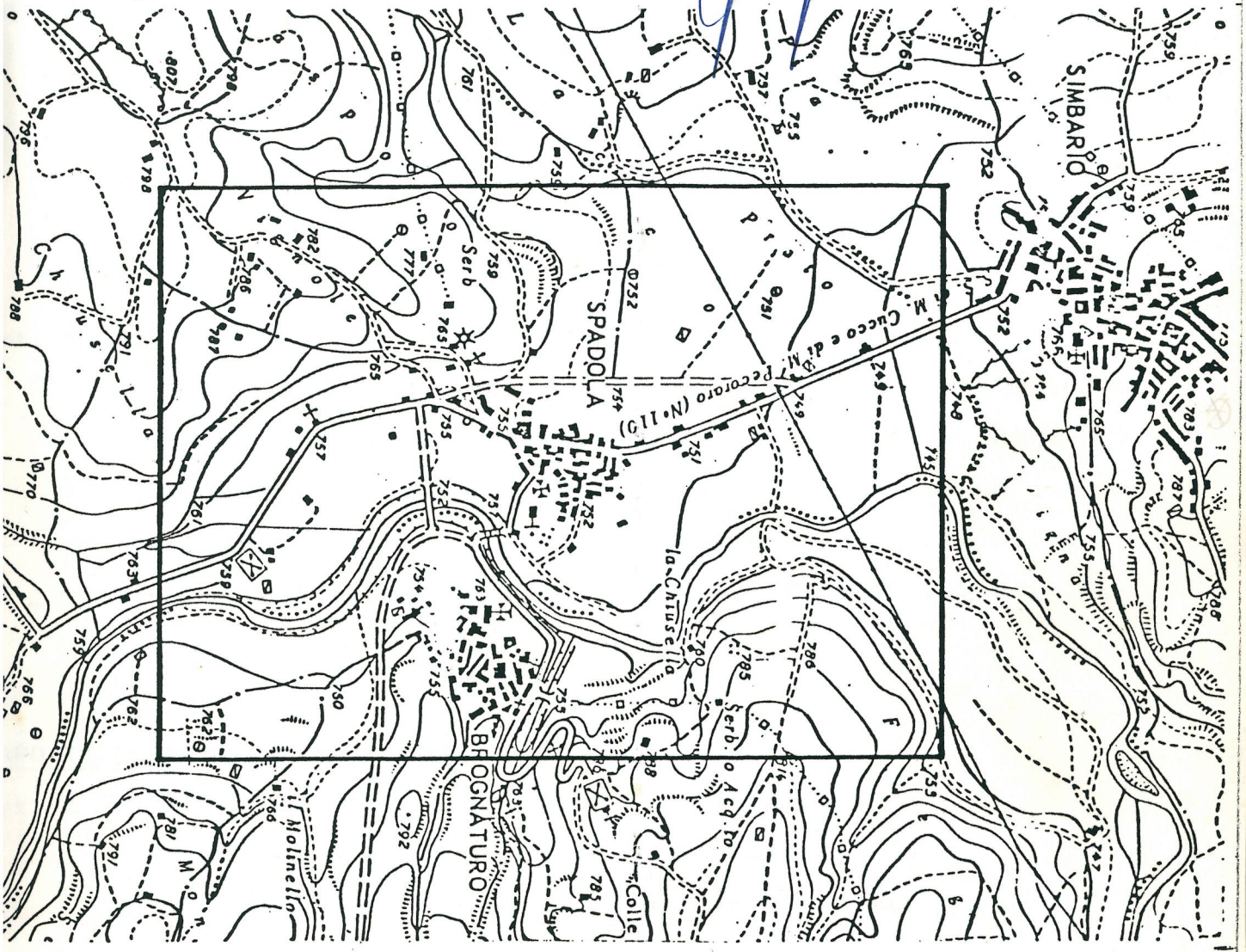
REGIONE CALABRIA

418
21-4-93



PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

DEL COMUNE DI

SPADOLA

to con
n° 4
el 10-3-90

Tav. n° 6

"VARIANTE"

Titolo della tavola:
REGOLAMENTO EDILIZIO

ettista

Il Sindaco

Il Segretario Comunale
IL SEGRETARIO COM.LE CAPO
— Dr. CESARE CALAIA

I N D I C E

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I. NORME PRELIMINARI

Art. 1. Contenuto e limiti del Regolamento E.

" 2. Richiamo a disposizioni generali di leg ge

CAPO II. COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3. Attribuzioni della Commissione Edilizia

" 4. Composizione " " "

" 5. Funzionamento " " "

CAPO III CONCESSIONE DI COSTRUZIONE

Art.6. Domanda di concessione

" 7. Documentazione a corredo della domanda di Concessione.

" 8. Istruttoria dei progetti

" 9. Rilascio della concessione

" 10. Opere soggette a concessione

" 11. Caratteristiche della concessione

" 12. Corrispettivo della concessione

" 13. Validità della concessione

" 14. Lavori eseguibili senza concessione

" 15. Lavori eseguibili d'urgenza

" 16. Concessione in deroga

" 17. Responsabilità

CAPO IV AUTORIZZAZIONI

Art. 18. Attività soggette ad autorizzazioni

" 19. Interventi di manutenzione straordinaria

CAPO V. ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 20. Trascrizioni in mappa

" 21. Inizio dei lavori

" 22. Controllo e vigilanza sui lavori

" 23. Depositi su aree scoperte

" 24. Occupazione di suolo pubblico

" 25. Rinvenimenti e scoperte

" 26. Uso di scarichi e di acque pubbliche

" 27. Segnalazione e recinzione dei lavori

" 28. Ponti e scale di servizio

" 29. Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

" 30. Responsabilità degli esecutori di opere

" 31. Rimozione delle recinzioni

" 32. Ultimazione dei lavori - Licenza d'uso

TITOLO II. DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I. GENERALITA'

Art. 33. Elementi costitutivi del P.F.

" 34. Applicazione del P.F.

CAPO II. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 35. Indici urbanistici

" 36. Indici edilizi

CAPO III. STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.F.

" 37. Modalità di attuazione del P.F.

" 38. Intervento preventivo

" 39. Intervento diretto

CAPO IV. MODALITA' DELL'INTERVENTO PREVENTIVO

Art. 40. Piano di recupero pubblico o privato

Art. 41. Piano particolareggiato d'esecuzione
" 42. Altri piani esecutivi di iniziativa comunale
" 43. Piano di lottizzazione convenzionale
" 44. Convenzione nel piano di lottizzazione
" 45. Approvazione dei "PPE, PEEP, PIP, PLC"

TITOLO III. DISCIPLINA EDILIZIA

CAPO I. ASPETTO DEI FABBRICATI
Art. 46. Decoro degli edifici
" 47. Aggetti e sporgenze
" 48. Arredo urbano

CAPO II. NORME DI SICUREZZA
Art. 49. Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni
" 50. Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti
" 51. Canne fumarie

CAPO III. NORME ANTINQUINAMENTO
Art. 52. Attività produttive moleste
" 53. Depositi e scarichi di materiali

CAPO IV. NORME DI BUONA COSTRUZIONE
Art. 54. Terreni di fondazione
" 55. Manutenzione delle aree
" 56. Uso dei distacchi tra i fabbricati
" 57. Convogliamento acque luride
" 58. Piani interrati
" 59. Piani seminterrati e piani terreni
" 60. Norme comuni a tutti i piani abitabili
" 61. Isolamento termico
" 62. Fabbricati in zona rurale

Art. 63. Migliorie igieniche dei fabbricati esistenti

TITOLO IV PREVISIONE DELLA VARIANTE AL P.F.

CAPO I DIVIZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 64. Divisione in zone a carattere urbanistico

" 65. Norme per le zone omogenee

TITOLO V. SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 66. Sanzioni

" 67. Disposizioni finali e transitorie.

T I T O L O I

D I S P O S I Z I O N I G E N E R A L I

CAPO I. NORME PRELIMINARI

art. I. CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

art. 2. RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

Disponendo l'art. 871 del codice civile che le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali, per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge 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 edilizio riguardanti il territorio comunale;
b) sui progetti delle opere soggette a " Concessione " di cui all'art. 6 e sui relativi progetti di variante;
c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 18 qualora il Sindaco ne ravvisi necessità;
d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
e) su eventuali direttive per l'secuzione dei lavori.

art. 4 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia é composta:

a) dal Sindaco o da un assessore suo delegato, che la presiede;

b) dal tecnico comunale;

c) dall'ufficiale sanitario;

d) da due consigieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal consiglio comunale;

e) da tre esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia; di cui almeno uno dovrà essere ingegnere o architetto, scelti dal consiglio comunale.

f) dal comandante dei vigili del fuoco o suo rappresentante.

I commissari di cui alle lettere d) ed e), durano in carica due anni e sono considerati dimissionari e sostituiti, se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Il sindaco, qualora lo ritenga necessario, può invitare ad assistere alle adunanze, senza diritto di voto, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

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 la metà più uno dei Commissari.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

I componenti della commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti.

Non potranno comunque assistere alla votazione.

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

Le funzioni di segretario della commissione edilizia saranno disimpegnate 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 espesso dalla commissione sulle domande esaminate, ed apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura " esaminato dalla commissione edilizia " , completa della data e del visto del commissario relatore designato dal presidente.

CAPO III. CONCESSIONE DI COSTRUZIONE

art. 6. DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui al successivo art. 10, redatta in bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, deve essere indirizzata al sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente;

a) il codice fiscale del richiedente;

b) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica;

c) l'elezione di domicilio nel comune da parte dell' intestatario della concessione;

d) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dall'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione.

Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenza stabilite dalla legge per le varie categorie

professionali, devono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica;

e) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestata la concessione.

art. 7. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui allo art. 6 , é richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in duplice copia;

a) corografia in scala non inferiore a I:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vegente;

b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:500, estesa per un raggio di almeno m. 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, il nome e la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, 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 a I:200 con l'indicazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interati, ed inoltre degli allacci di acqua potabile e degli scarichi di acque bianche e nere;

d) i prospetti dell' edificio, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno due sezioni verticali quotate di cui una in corrispondenza della scala dell'edificio , e l'altra nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m. 25, con l'indica-

zione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioé indicati i lati interni ed esterni delle piante; gli spessori e lunghezze dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di devergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

Per le opere da realizzarsi in zona agricola e comunque fuori dei centri abitati o delle zone seggette a piano esecutivo, é richista una planimetria catastale estesa alle proprietà circostanti e alla strada di pubblico transito da cui avviene l'accesso.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni o notizie che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

e) relazione tecnica in cui si chiariscono i criteri di progettazione, le modalità costruttive in fondazione ed in elevazione, le caratteristiche dei materiali, i colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e le indicazioni circa il rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere; inoltre dovrà essere allegata una tavola catastale di mappa vigente che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, e nella quale sia marcata la superficie asservita e dimostrata l'osservanza della densità edilizia prescritta nella zona e delle altre norme del R.E. Dovrà pure essere allegata, debitamente compilata, la scheda di rilavamento ISTAT relativa alle opere progettate e, limitatamente agli edifici soggetti alla corresposione del contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione secondo le modalità della legge 28/1/77 n° 10, una sche

da tipo con i dati tendenti ad accertare tale contributo.

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

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

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

Le prescrisioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

In sede di domanda ed in ogni caso prima del rilascio della concessione dovrà essere dimostrato da parte del richiedente l'espletamento degli obblighi nei confronti della cassa di previdenza ed assistenza del progettista secondo le attuali disposizioni di legge.

Altro allegato alla domanda di concessione è l'atto dimostrativo della proprietà o di altro diritto reale o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione.

la domanda una ricevuta dalla quale risultano l'intestatario, il numero di protocollo della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

art. 8 ISTUTTORIA DEI PROGETTI

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 15 giorni dagli uffici comunali competenti.

Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti.

La presentazione della suddetta documentazione integra-

tiva o dei pareri di cui al successivo comma, comporterà l'approvazione di una nuova data sulla domanda di concessione e sulla relativa ricevuta.

Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

Entro i quindici giorni di cui al comma precedente il sindaco designa tra i commissari i relatori dei singoli progetti trasmettendo la domanda di concessione alla commissione edilizia e, nei casi in cui le norme vigenti prescrivono i loro pareri, ai competenti uffici ai sensi della legge 1089/1939 ed al comandante provinciale dei vigili del fuoco.

art. 9 RILASCIO DELLA CONCESSIONE

IL Sindaco, sentito il parere della commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato con le modalità previste dall'art. 08 della legge nº 94 del 25/03/82 entro 60 giorni dalla presentazione della domanda o di documenti aggiuntivi, ovvero nei quindici giorni successivi al parere della commissione edilizia.

Il provvedimento con cui viene negato il rilascio della concessione deve essere motivato.

art. 10 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

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

a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riatta -

mento, modifica, trasformazione strutturale ed estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati ed opere di qualsiasi tipo, sia pubblici che privati.

b) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;

c) cave, modifiche del suolo pubblico o privato sottoposto a vincolo; opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali e d'alto fusto, campeggi, depositi di rottame;

d) opere di urbanizzazione primaria: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'nergia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, impianti sportivi;

e) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburanti e simili;

f) collocamento o modifica di pensilinette, tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato.

art. 11 CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE

La concessione é data dal Sindaco al proprietario della area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modificazioni, in conformità alle previzioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio.

Costituisce titolo anche la sola deliberazione di assegnazione dell'area quando essa sia compresa nei piani di zona o delimitata ai sensi dell'articolo 51 della L. 22/10/71, n° 865.

Per gli immobili di proprietà dello Stato o di Enti pubblici la concessione é data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui al seccessivo art.13.

Nella concessione di edifici residenziali, che comprendono abitazioni fruenti del contributo dello Stato ai sensi della legge 5/8/78, n° 457, deve risultare esplicitamente l'osservanza delle norme previste dall'ultimo comma dell'art. 16 e del primo comma dell'art. 43 di detta legge.

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le modalità della legge 28/1/77, n° 10 e successive modificazioni e integrazioni.

La concessione é trasferita ai successori o aventi causa.

art. 12 CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

Il corrispettivo della concessione é dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo o diretto, esercitano una attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione di quanto previsto nell'art. 9, legge 28/1/77, n° 10

Tale corrispettivo é costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinato rispettivamente ai sensi degli art. 5, 6, 9, e 10 della legge 28/1/77, n° 10, con deliberazione del consiglio comunale su tabelle parametriche deli

berate dal consiglio regionale.

Gli oneri di urbanizzazione primaria potranno essere soddisfatti direttamente dai proprietari, con la costruzione delle opere relative, entro i termini di tempo stabiliti per la costruzione principale, la qual cosa deve essere trascritta con apposita garanzia nell'atto di concessione; oppure, come le secondarie, con le modalità di pagamento disposte nel successivo comma.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, saranno pagati prima del rilascio della concessione, salvo rateizzazione prevista da apposita legge dello Stato nel qual caso il concessionario garantisce con polizza cauzionale di fidejussione la somma da erogare.

Gli oneri relativi al costo di costruzione saranno erogati integralmente prima dell'inizio dei lavori o in rate bimestrali, l'ultima delle quali da versarsi non oltre i 60 giorni dall'ultimazione dei lavori secondo le garanzie di cui al comma precedente.

Per gli interventi di edilizia abitativa, in cui il concessionario si impegna tramite convenzione col comune ad applicare prezzi di vendita o canoni di locazione pattuiti, il contributo di cui al costo di costruzione non di applica.

Per il mancato versamento dei contributi relativi al presente articolo si applicano le sanzioni previste dall'art. 15 della L. 28/1/77, n° 10.

I proventi delle concessioni e delle sanzioni sono versati in conto corrente vincolato presso la tesoreria del comune e sono destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, compreso trattamento e smaltimento dei rifiuti, al risanamento dei complessi edilizi all'interno dei piani di recupero, nonché all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali di attuazione.

art. 13 VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

La concessione é sempre data con riserva dei diritti di terzi ed é condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione é irrevocabile, fatti salvi l'annullamento per vizi nella procedura amministrativa del rilascio ed i casi di decadenza così sintetizzati:

1) quando si omette di comunicare l'inizio dei lavori o il nominativo del direttore dei lavori, ovvero quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al comune;
2) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'oggettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
3) quando il titolare della autorizzazione contravvenga a disposizioni di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova concessione;
4) quando subentrano nuove previsioni urbanistiche, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tempo previsto dalla concessione.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a cinque anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori p essere concesso esclusivamente in considerazione della le dell'opera da realizzare o delle sue particolari car teristiche tecnico - costruttive; ovvero quando si trati di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza dire ta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

art. 14 LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE

Non é richiesta la concessione per i seguenti lavori di ordinaria manutenzione, sempre che non siano soggetti a vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n° 1089 e 29/6/1939, n° 1497:

a) rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici, quali: intonaci, rivestimenti, infissi, decorazioni, coloriture, pavimenti;

b) sostituzione e restauro di fogne interne fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche esistenti,

c) mantenimento e integrazioni di impianti di servizio accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, gas, riscaldamento, ventilazione, condizionamento, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici.

Gli interventi di cui al precedente comma, non devono mutare le caratteristiche delle finiture e degli impianti e devono essere esclusivamente dirette a mantenere quanto esiste anche se con parziali e limitati rinnovi o sostituzioni e integrazioni.

art. 15 LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisionali di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente art. 6.

art. 16 CONCESSIONI IN DEROGA

Nei casi, nei modi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti, il Sindaco, sentita la commissione edilizia e previa delibera del consiglio comunale, può concedere concessioni in deroga alle norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

art. 17 RESPONSABILITA'

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

CAPO VI AUTORIZZAZIONI

art. 18 ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONI

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

1) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al successivo art. 19 , non riguardanti edifici soggetti a vincolo;
2) i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti previsti dallo strumento urbanistico vigente;
3) i depositi su aree scoperte;

4) le occupazioni di suolo pubblico.

art. 19 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione di cui al precedente articolo si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di sassanta giorni.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.

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

CAPO V. ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

art. 20 TRASCRIZIONI IN MAPPA

Sarà compito dell'ufficio tecnico comunale, segnare a campitura piena rossa indelebile, su mappe catastali vigenti di cui sarà tenuto un archivio, i lotti già asserviti a concessione e, a matita, il profilo planimetrico del nuovo edificio.

In sede di rilascio della licenza d'uso di cui al successivo art. 32, verificata la disposizione planimetrica dell'edificio realizzato, il profilo di cui sopra sarà ripassato a penna.

Sarà, altresì, archiviata copia delle schede di rilevamento ISTAT secondo numeri progressivi da trasferire in mappa per la loro individuazione.

L'Ammnistrazione comunale avrà cura di disporre le modalità per avere cartografia aggiornata distinta per anno solare.

art. 21 INIZIO DEI LAVORI

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio dei lavori, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

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

art. 22 CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e al presente regolamento e relativo strumento urbanistico, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal sindaco a mezzo dei funzionari ed agenti comunali.

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 fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al sindaco il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'i

giene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

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

art. 23 DEPOSITI SU AREE SCOPERTE.

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 19.

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi 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.

art. 24 OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del sindaco, il quale la può accordare, 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 di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca 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 creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi secondo le presenti norme.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico trasito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza autorizzazione del sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'secuzione dei lavori, comprese quelle di ripristino.

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

Il sindaco potrà, sentita la commissione edilizia e su conforme parere del consiglio comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o canalizzazione idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi il cui progetto dovrà però rispettare le norme del presente regolamento.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, é 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. 25 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 immediatamete 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 tutti quei provvedimenti che il sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

art. 26 USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi e le modalità per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal sindaco sentita la commissione edilizia.

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

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

E' inoltre vietato scaricare sul suolo pubblico senza la suddetta autorizzazione le acque di scarico derivanti da lavorazioni di qualsiasi genere.

art. 27 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) numero e data della concessione edilizia e dell'autorizzazione del Genio Civile, con l'indicazione dei lavori da eseguire
2) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
3) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
4) denominazione dell'inpresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
5) nome, cognome e qualifica dell'assistente dell'impresa.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per la altezza indicata nella concessione o nella autorizzazione e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate ~~a~~ 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.

Inoltre dovranno avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurano la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il sindaco potrà esentare 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 brevi opere di manutenzione esterne;
d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo il caso in cui al punto b) , tuttavia, dovranno

essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

art. 28 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 munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e 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 dagli aventi causa.

art. 29 SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, 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 della pubblica via per tutta l'estenzione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

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

art. 30 RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE

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

Il sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'indonеità 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. 32 RIMOZIONE 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 libero da ogni ingombro o impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle

opere, deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il sindaco potrà ordinare la esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

art. 32 ULTIMAZIONI DEI LAVORI - LICENZA D'USO

il titolare della concessione concernente la realizzazione di qualsiasi tipo di fabbricato, dovrà provvedere ad inoltrare al sindaco la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di licenza d'uso sottodistinta in abitabilità o agibilità, secondo che si tratti di destinazione prevalentemente residenziale o di stabili annonari, produttivi o destinati a servizi.

Il sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro tranta giorni dalla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al richiedente che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Il sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla ultimazione dei lavori, dopo aver constatato l'ossevanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolaremente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie, nella concessione, e dietro presentazione di copia di certificato di collaudo, redatto da un tecnico non intervenuto nella realizzazione dell'opera, secondo le vigenti norme per le zone sismiche di prima categoria.

Il sindaco, entro sessanta giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla,

deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

Trascorso inutilmente il termine assegnato, il sindaco notificherà entro i successivi 60 giorni diniego motivato.

Nel contratto di compravendita l'alienante deve dichiarare se l'unità immobiliare venduta sia dotata di licenza d'uso.

La licenza d'uso deve essere revocata quando vengono meno i presupposti prescritti dalla legge, e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzato da concessione o autorizzazione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

T I T O L O II

D I S C I P L I N A U R B A N I S T I C A

CAPO I: GENERALITA'

art. 33 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.F.

Oltre al presente regolamento edilizio sono elementi integranti e costitutivi del P.F. gli elaborati riguardanti l'azzonamento dell'abitato e del territorio comunale.

art. 34 APPLICAZIONE DEL P.F.

Ai sensi della L. 17/8/1942, n° 1150 e successive modificazioni e della L. 28/1/1977, n° 10, la disciplina urbanistica ed edilizia del P.F. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie allegate e delle relative norme di attuazione del P.F.

Gli immobili che alla data di adozione del P.F. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

CAPO II INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

art. 35 INDICI URBANISTICI

1) St= Superficie territoriale;

E' l'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.F. si attua a mezzo di intervento preventivo (vedi titolo II art. 38) ed é comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria.

La St é misurata al netto della zone destinate alla viabilità dal P.F. , e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

2) Sf = Superficie fondiaria:

È l'area a destinazione omogenea sulla quale il P.F. si attua a mezzo di intervento diretto (vedi titolo II art. 39), successivo o meno all'intervento preventivo.

La Sf é misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.F. e delle strade eventualmente esistenti e che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria, comprendente le aree destinate alla seguenti opere:

a) strade a servizio degli insediamenti;
b) strade pedonali;
c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
d) rete fognante, idrica, di distribuzione della energia elettrica, del gas, del telefono;
e) pubblica illuminazione;
f) spazi per il verde attrezzato pubblico o condominiale.

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria, comprendente le aree destinate alle seguenti opere:

a) asili nido;
b) scuole materne;
c) scuole d'obbligo (elementari e medie inferiori);
d) attrezzature colletive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
e) attrezzature collettive religiose;
f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
g) spazi per il verde sportivo e degli impianti relativi;

7) It = Indice di fabbricabilità territoriale:

é il massimo volume, espresso in metri cubi, costuibile per ogni metro quadro di superficie territoriale St.

8) If = Indice di fabbricabilità fondiaria:

é il massimo volume, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano in caso di intervento preventivo.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

art. 36 INDICI EDILIZI

1) Su = Superficie utile;

é la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale, cavedi ecc.).

Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici e privati, qualora non superino il 30% della superficie coperta Sc, se esterni alla stessa Sc , le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, gli immondezzai, le autorimesse e cantine con relative scale d'accesso che non emergono rispetto al piano terreno più di 70cm., misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio.

Inoltre sono esclusi i volumi tecnici (esterni alla copertura dell'edificio) e cioé i vani - scala e i vani - ascensore per la parte non eccedente il 2% della Su totale.

2) Sc = Superficie coperta:

é l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio.

3) Rc = Rapporto di copertura (Sc / SF) :

é la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

4) H = Altezza del fabbricato:

é la massima altezza fra quelle delle pareti esterne, considerando come altezza di una parete esterna la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, se di altezza maggiore di m. 1,00, o dal piano del medesimo terrazzo negli altri casi; per gli edifici coperti a tetto, é definita dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 30%, dai 2/3 della proiezione verticale del tetto).

In caso di piani seminterrati o quando le due linee suddette non siano orizzontali, si considera la media delle altezze di ogni parete; tale altezza non potrà superare del 40% o di 3,00 m. l'altezza massima consentita.

La media di tali medie non potrà superare l'altezza massima consentita nella zona dallo strumento urbanistico.

5) V = Volume dell'edificio:

il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio del pavimento ed estradosso del solaio, con esclusione del volume entro terra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

Sono esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 30%, i porticati, i balconi, i cornicioni e gli elementi a carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, massimo per un 2% del volume totale, emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano

scala, serbatoi, canne fumarie ed di ventilazione.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno della copertura stessa, mentre nel caso di copertuna a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

Per i sottotetti abitabili o con falde di pendenza superiore al 30%, si considera il prodotto della superficie lorda praticabile per l'altezza media, misurata tra il piano di calpestio e l'estradosso del solaio.

6) N = Numero dei piani:

È il numero dei piani dell'edificio, compreso l'eventuale piano seminterrato o sottotetto abitabile.

7) De = Distanza fra gli edifici:

È la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati.

8) Dc = Distanza dai confini:

È la distanza tra la proiezione verticale del fabbricato e la linea di confine del lotto.

9) Ds = Distanza dalle strade:

È la distanza fra la proiezione verticale del fabbricato e il ciglio più vicino della strada.

10) Ls = Larghezza stradale:

È la minima distanza tra due cigli corrispondenti.

11) Ciglio della strada:

È la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali incluse le banchine o altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, argini e simili).

12) Superficie minima del lotto o unità minima insediativa:

è l'area minima necessaria per operare un intervento edi

lizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico indiretto, l'aria minima in cui é possibile frazionare la superficie territoriale.

CAPO III STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.F.

art. 37 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.F.

Il P.F. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.F. indicate nelle planimetrie e previste nelle presenti norme.

art. 38 INTERVENTO PREVENTIVO

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.F. e il progetto diretto.

L'intervento preventivo può essere attuato dal comune o dai privati.

I piani di intervento preventivo di iniziativa comunale sono:

a) piano di recupero di iniziativa pubblica (P.R. Pb.) art. 28, L. 5/8/1978, n° 457;

b) piano particolareggiato esecutivo (P.P.E.), di cui all'art. 13, L. 17/8/42, n° 1150;

c) piano delle aree per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla L. 18/4/1962, n° 167;

d) piano delle aree destinate agli ensediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27, L 22/10/1971, n° 865.

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:

e) piano di lottizzazione convenzionata (P.L.C.), di cui all'art. 10, L. 6/8/67, n° 765;

f) piano di recupero di iniziativa privata (P.R.Pr.), art. 30, L. 5/8/1978, n° 457.

art. 39 INTERVENTO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove é prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto é subordinato al rilascio di specifica concessione secondo le modalità di legge e delle presenti norme di P.F. e R.E.

CAPO IV MODALITA' DELL'INTERVENTO PREVENTIVO

art. 40 PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

I piani di recupero di iniziativa pubbilica o privata sono redatti e approvati in base ai disposti della legge 5/8/1978, n° 457 e per quanto non espressamente stabilito si applicano le disposizioni previste per i piani particolareggiati esecutivi dalla vigente legislazione e dalle presenti norme.

art. 41 PIANO PARTICOLAREGGIATO D'ESECUZIONE

I piani particolareggiati d'esecuzione devono indicare;

a) lo stralcio del P.F. vigente con l'individuazione della zona oggetto del P.P.E. e delle relative norme attuative di carattere generale;

b) gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati da P.P.E. e le relative opere;

c) le reti stradali veicolari e pedonali, esterne e interne al perimetro dell'intervento:

d) le aree destinate dai nuovi insediamenti e le costruzio

ni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni del P.F. ;

e) il progetto planovolumetrico dell'intera area;

f) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;

g) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità d'intervento;

h) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del P.P.E., per quanto riguarda i tempi di attuazione dei servizi, strade e insediamenti e gli oneri di urbanizzazione.

Il P.P.E. deve essere corredato da una relazione illustrativa, da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano stesso e infine dalle norme tecniche attuative specifiche del P.P.E.

art. 42 ALTRI PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA COMUNALE

Gli altri piani esecutivi di iniziativa comunale, di cui al precedente art. 41, dovranno indicare tutti gli elementi previsti per il P.P.E. di cui al precedente art. 42, oltre a rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative leggi.

art. 43 PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

Nelle zone in cui il P.F. prevede l'intervento preventivo e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, la proprietà elabora piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) per una superficie non inferiore all'unità minima insediativa.

Il P.L.C. deve indicare:

a) uno stralcio del P.F., con l'individuazione delle aree interessate dal P.L.C. ;

b) la relazione illustrativa circa i caratteri la entità dell'insediamento;

c) la planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500, della zona interezzata dal P.L.C. , con la individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali:

d) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui all'art. 35 delle presenti norme;

e) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano;

f) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle prescrizioni di P.F. ;

g) il progetto planovolumetrico dell'intera area almeno in scala 1:500;

h) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;

i) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;

l) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti ;

m) l'impegno ad osservare il disposto della convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal P.L.C.

Del P.L.C. costituisce parte integrante la convenzione di cui successivo articolo 44.

art. 44 CONVENZIONE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Nel P.L.C. la convenzione deve precisare:

a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il P.L.C. ;

d) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al P.L.C. nelle planimetrie di P.F. e l'assunzione, a carico delle proprietà, degli oneri e della esecuzione delle opere suddette, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente punto b);

d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del comune;

e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal comune nei tempi previsti dalla convenzione;

f) l'impegno a operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento in cui hanno riportato il visto di legittimità da parte degli organi regionali di controllo;

g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realiz

zazione dell'insediamento, ma comunque entro cinque anni dalla approvazione;

h) i termini stabiliti per la realizzazione delle previsioni del P.L.C. compatibilmente con il programma pluriennale d'attuazione ed in ogni caso entro dieci anni dalla approvazione della convenzione, con un'eventuale proroga di un anno concessa dal comune per comprovati motivi;

i) l'impegno di osservare le prescrizioni e le destinazioni del P.L.C. ;

l) l'assunzione dell'obbligo di ottemperare a tutti gli adempimenti derivanti dalla convenzione nei tempi e nei modi in essa previsti, pena la decadenza del P.L.C. fermi restando acquisiti al comune le concessioni gratuite e il versamento degli oneri;

m) l'assunzione degli eventuali impegni di cui allo art. 7, comma I) e 4), della legge 28/1/1977, n° 10, a meno che il concessionario non li assuma con convenzione nell'atto del rilascio della concessione per intervento diretto.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

art. 45 APPROVAZIONE DEI "PPE, PEEP, PIP ,PLC".

I PPE, i PEEP, i PIP, i PLC e loro varianti sono redatti senza preventiva autorizzazione e vengono approvati secondo le modalità della L.R. 2/6/1980, n° 20 e nel rispetto della L. 2/2/1974, n° 64, art. 13.

La proposta di piano assieme ad eventuale convenzione viene adottata dal consiglio comunale, vistata dal comitato regionale di controllo e pubblicata nei termini di legge; successivamente si decidono le opposizioni ed os-

servazioni e poi si invia il piano alla sezione urbanistica regionale per acquisire il parere di conformità agli strumenti urbanistici generali, quindi viene approvato con delubera del consiglio comunale, fermo restando che i P.L.C. necessitano soltanto del parere di conformità e della deli bera consiliare di approvazione.

L'efficacia ha inizio dal momento in cui i piani hanno riportato il visto di legittimità.

T I T O L O III

D I S C I P L I N A E D I L I Z I A

CAPO I. ASPETTO DEI FABBRICATI

art. 46 DECORO DEGLI EDIFICI

Gli edifici sia pubblici che privati, e 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 devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato normale di 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, il sindaco, sentita la commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale, i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

art. 47 AGGETTI E SPORGENZE

Nei prospetti di edifici confinanti con spazi pubblici non sono ammessi elementi sporgenti più di cm.10 dal filo dell'edificio, posti ad una altezza inferiore a mt.2,50 dal piano del marciapiede o, in mancanza, a mt.3,00 dal piano stradale; tale divieto vale anche per oggetti mobili quali porte, gelosie, e persiane apribili verso l'esterno.

Balconi in aggetto e pensiline sono consentiti su strade della larghezza totale minima di m.5,00; l'aggetto non potrà essere superiore a m.0,50 aumentabile di 10cm. per ogni metro in più di larghezza stradale.

La loro altezza, misurata all'intradosso sul punto più basso non dovrà essere inferiore a m.3,00 dal piano del marciapiede o, in mancanza, a m.3,50 dal piano stradale.

Nelle demolizioni e ricostruzioni è possibile realizzare i balconi preesistenti, purché non siano di intralcio al pubblico transito pedonale e veicolare, e sugli elaborati progettuali siano dettagliatamente riportate le caratteristiche dimensionali e tipologiche di tali manufatti. L'Ufficio tecnico accerterà preventivamente la rispondenza degli elaborati alla situazione esistente e il non intralcio al pubblico transito.

I balconi chiusi (bow-window) sono consentiti su spazi pubblici o strade della larghezza totale superiore a m.10,00, per un aggetto massimo di m.1,00 e per uno sviluppo lineare non superiore a 2/3 della facciata; per le altezze valgono le prescrizioni precedenti.

In deroga alle norme precedenti sulle altezze, sono consentite pensiline sulle porte d'ingresso delle abitazioni poste su strade di pubblico transito, solo nel caso in cui vi sia un marciapiede e l'aggetto non superi la larghezza del marciapiede stesso; in ogni caso l'altezza misurata come al punto precedente, non potrà essere inferiore a m.2,20.

Negli altri casi valgono le vigenti leggi per le zone sismiche di prima categoria.

art. 48 ARREDO URBANO

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi, iscrizioni, cartelli pubblicitari, é subordinata a concessione da parte del sindaco.

Gli interessati dovranno fare domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso alcuni 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 paesaggistico.

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

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

In caso di riparazioni 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, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

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

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

I proprietari degli edifici su cui sono apposti numeri civici o targhe, ne sono tenuti al ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

CAPO II NORME DI SICUREZZA

art. 49 STABILITA' 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 alla normativa antisismica per le zone di prima categoria, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

art. 50 STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e 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 l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

art. 51 CANNE FUMARIE

Le canne fumarie debbono essere prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriusci-

ta di fumi deve verificarsi a non meno di 10 ml. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

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

CAPO III NORME ANTINQUINAMENTO

art. 52 ATTIVITA' PRODUTTIVE MOLESTE

All'interno degli agglomerati urbani é vietata come destinazione d'uso qualsiasi attività, specie di tipo industriale, che induce a inquinamenti nocivi alla salute, in ogni modo prodotti, tramite rumori, agenti solidi , liquidi e aeriformi, sia fisici che chimici, anche se, in sede di progetto, viene dimostrata la protezione specifica tramite accorgimenti tecnici idonei ma non garantiti al cento per cento.

art. 53 DEPOSITI E SCARICHI DI MATERIALI

E' vietato depositare rifiuti solidi, anche non inquinanti, in luoghi non autorizzati.

E' vietato scaricare liquami o acque di rifiuto nei corsi d'acqua o comunque su suolo pubblico senza preventiva depurazione e regolare autorizzazione.

CAPO IV NORME DI BUONA COSTRUZIONE

art. 54 TERRENI DI FONDAZIONE

Non si può costruire su terreno che sia stato utilizzato per deposito di materiale in genere o per deposito di materiale edile di recupero, a meno che non si proceda alla rimozione totale del materiale e alla bonifica del suolo.

Non si può costruire su terreni ove il livello di posa

delle fondazioni sia al di sotto di quello di eventuali corsi d'acqua siti nelle immediate vicinanze o laddove il livello piezometrico della falda freatica sia troppo superficiale.

Se i terreni non si presentano asciutti e non diano garanzia contro l'umidità, si devono usare per le fondazioni materiali idrofughi e devono essere applicate tutte quelle tecniche atte a difendere gli ambienti, specie interrati e seminterrati, dall'umidità proveniente dal suolo, con intercapedini ventilate, vespai e rivestimenti impermeabili atti a prevenire l'umidità da assorbimento capillare.

art. 55 MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate all'edificazione e 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, dai rispettivi proprietari.

Il sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'secuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente, anche se le aree sono in attesa di espropriazione, cessione od acquisizione.

arty 56 USO DEI DISTACCHI TRA I FABBRICATI

I distacchi esistenti tra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

art. 57 CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

Nelle aree edificabili urbane non é consentita la costruzione di pozzi neri, o di impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta della concessione di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di depurazione a dissoluzione biologica totale o parziale, a seconda che la fogna non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

art. 58 PIANI INTERRATI

I piani interrati possono essere adibiti soltanto ed esclusivamente ad autorimesse, a depositi per materiali, a cantinole private ad uso proprio, ad impianti per riscaldamento.

Per i locali da adibire ad autorimessa o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, come pure per il deposito di materiali pericolosi devono 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 sia tale da evitare qualsiasi incoveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria e quando ciò non é possibile naturalmente si dovrà ricorrere alla ventilazione.

art. 59 PIANI SEMINTERRATI E PIANI TERRENI

I piani seminterrati possono essere adibiti anche ad abitazioni, negozi e uffici soltanto se esistono i seguenti presupposti:

a) per le abitazioni: altezza utile interna almeno di ml.

3,00 oltre alle condizioni previste al successivo art. 60;

b) per i negozi: altezza utile netta interna non inferiore a ml. 3,50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche; inoltre il piano di calpestio dell'entrata principale deve essere a livello del piano stradale, nel qual caso il negozio può svilupparsi anche nel piano sottostante completamente interrato;

c) per gli uffici: altezza utile retta interna almeno di ml. 3,00; inoltre ogni stanza, esclusi i locali igienici e disimpegni debbono avere finestra propria comunicante con l'esterno.

Per il deflusso delle acque e l'aerazione valgono le norme di cui all'art. 58

art. 60 NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

Per quanto non specificatamente normato negli altri articoli si applica quanto qui di seguito é espresso.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione é fissato in ml. 2,70, riducibili a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Per i sottotetti abitabili la minima non può essere inferiore a mt. 2,00.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile abitabile non inferiore a mq.14 per i primi quattro abitanti, e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Nelle nuove costruzioni le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq.9, se per una persona, e di mq.14, se per due persone.

Inoltre, ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14.

Se vi è anneso il posto cottura vanno aggiunti altri 8 mq. con l'obbligo di farlo comunicare ampiamente con il soggiorno e di munirlo di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

L'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie utile minima non inferiore a mq. 28; non inferiore a mq. 38, se per due persone.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani - scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria e dotata di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori o suoni provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

art. 61 ISOLAMENTO TERMICO

Tutte le costruzioni di cui all'art. 2 e 3 del D.P.R. 28/6/1977, n° 1052 sono soggetti alla regolamentazione dell'isolamento termico debbono adempiere agli obblighi del citato D.P.R., del D.P. 10/3/1977 e della L 30/4/1976, n° 373 oltre ad eventuali altri obbligi di legge.

art. 62 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 a dissoluzione biologica o impianti di depurazione.

In ogni caso la disposizione dei locali e degli accessori che apportano fattori inquinanti deve essere tale da impedire qualsiasi contaminazione della falda fratica e devono essere posti lontano e a valle da un eventuale pozzo.

Le distanze minime delle finestre delle abitazioni rurali dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili é di ml. 10,00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza che si ritengano necessarie ed opportune.

art. 63 MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro tre anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili.

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

Il sindaco sentito l'ufficiale sanitario e la commissione edilizia può dichiarare inabitabile le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

TITOLO IV

PREVISIONE DELLA VARIANTE AL P.F.

CAPO I DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

art. 64 DIVIZIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO

Ai fini della salvaguardia dell'ambiente urbano e naturale, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il territorio comunale é suddiviso in zone territoriali omogenee, come risulta dalle tavole della variante al P.F., sulle quali si applicano le presenti norme.

Le zone territoriali omogenee sono così classificate:

I) zone pubbliche di interesse generale;

a) zone per servizi di interesse generale, "F";

b) zone per la viabilità;

2) zone per insediamenti a prevalenza residenziali:

a) zone residenziali esistenti da assoggettare a P.di R.,"A"

b) zone residenziali esistenti di completamento,"B_1";"B_2"

c) zone residenziali di espansione, "C";

3) zone produttive;

a) zone per insediamenti artigianali e piccole industrie, "D";

b) zone per insediamenti turistici, "E_t";

c) zone agricole, "E"

Ai fini dell'applicazione dell'art.16 della legge 22/10/1971 n° 865 e successive modificazioni e integrazioni, per la determinazione delle indennità di espropriazione, nel territorio comunale è delimitata una zona definita "centro edificato" coincidente con le zone " A", "B_1" e "B_2".

art. 65 NORME PER LE ZONE OMOGENEE

Tutte le costruzioni nelle menzionate zone territoriali omogenee dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

ZONA A :

Comprende le parti di territorio interessate da agglomerati urbani di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonchè delle aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

N.B.

In attesa della redazione del Piano di Recupero sono ammessi soltanto interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico-edilizia.

Le aree libere devono intendersi inedificabili fino alla redazione del Piano di Recupero che ne fisserà destinazione e parametri edificatori.

ZONA Br (residenziale esistente di ristrutturazione e completamento)

In attesa del Piano di recupero,in tali zone,da utilizzare per il risanamento ed il completamento edilizio ed urbanistico,si opera tramite intervento diretto con le seguenti indicazioni:

- Indice di fabbricazione fondiaria:

per demolizione e ricostruzione nonchè per le sopraelevazioni:3,00 mc/mq; è ammessa una densità superiore a detto limite quando essa non ecceda il 70% della densità preesistente;

per nuove costruzioni: 3,00 mc/mq.

- Altezza dei fabbricati:

l'altezza massima dei nuovi fabbricati non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti,esclusi gli edifici ad un solo piano ed in ogni caso deve essere inferiore o uguale a mt 10,50; 7,50

- Numero dei piani:

il numero dei piani non può essere superiore a tre oltre l'eventuale piano seminterrato o sottotetto abitabile;

- Distanza dei fabbricati dai cigli stradali:

si mantengono gli allineamenti individuabili nella struttura urbanistica esistente;

Gli allineamenti devono essere approvati dal Comune.

- Distanza tra fabbricati:

nel caso di costruzione a seguito di demolizione,senza aumento di volume o superficie,si possono mantenere le distanze preesistenti, salvo il rispetto delle vigenti leggi,particolarmente per le zone sismiche;

nel caso di nuove costruzioni è prescritta la distanza minima di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

- Distanza dai confini:

nel caso di edifici che non vengono costruiti in aderenza,è prescritta la distanza minima dal confine di mt 5,00; nel caso di costruzione a seguito di demolizione,senza aumento di volume o superficie, si possono mantenere le distanze preesistenti,salvo il rispetto delle vigenti leggi.

- Sono ammessi:

uffici,negozi,studi professionali e commerciali,residenze.

- Sono escluse:

tutte le attività non compatibili con i caratteri di quiete e di igiene ad essa proprie,industrie,stalle e tutte quelle attività che l'Amministrazione Comunale riterrà,a suo giudizio,incompatibili con tale zona;

- Sono tollerate:

costruzioni accessorie non adibite ad abitazione e piccole attività artigiane a carattere familiare e non fastidiose.

ZONA B1 e B2 (residenziale esistente di completamento)

- Indice di fabbricazione fondiaria:

per demolizione e ricostruzione: 5,00 mc/mq

per nuove costruzioni in Zona B1: 3,0 mc/mq

per nuove costruzioni in Zona B2: 2,5 mc/mq

- Altezza dei fabbricati:

l'altezza massima dei nuovi fabbricati non può superare l'altezza di mt 10,50;

- Numero dei piani:

il numero dei piani non può essere superiore a tre oltre l'eventuale piano seminterrato o sottotetto abitabile;

- Distanza dei fabbricati dai cigli stradali:

si mantengono gli allineamenti individuabili nella struttura urbanistica esistente.

In caso di mancanza di allineamenti preesistenti,il nuovo allineamento sarà assegnato dal Comune e in ogni caso non dovrà essere a distanza inferiore a 5,00 m dall'asse stradale;

- Distanza tra fabbricati:

è prescritta la distanza minima di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

- lunghezza massima dei prospetti: m. 25,00;

- Distanza dai confini:

è possibile edificare sul confine di proprietà previo accordo documentato delle parti, altrimenti è prescritta la distanza minima dal confine di mt 5,00;

- Indice di copertura: 0,50;

- Ammissioni, esclusioni, tolleranze ulteriori prescrizioni:

valgono le prescrizioni per la zona Br; inoltre per lotti superiori a mq 1500 può essere richiesto un preventivo piano plani-volumetrico.

ZONE C (residenziali di espansione)

In tali zone si opera tramite piani preventivi unitari di dettaglio (P.L.C.) interessanti superfici non inferiori a mq 8.000. Nel caso di eccessiva parcellizzazione delle proprietà e conseguente inerzia dei privati nella proposizione dei piani, il Comune redigerà dei piani di lottizzazione d'ufficio.

- Indice di fabbricazione territoriale: 1,50 mc/mq;

- Indice di fabbricazione fondiaria: 2,00 mc/mq;

- Altezza dei fabbricati:

è consentita l'altezza massima di mt 10,50;

- Distanza dei fabbricati dai cigli stradali:

non inferiore a m.7,00 dall'asse stradale.

- Distanza dai confini:

i ritiri nelle zone di confine con le altre proprietà dovranno essere almeno pari a metà dell'altezza del fabbricato stesso e comunque non inferiore a m. 5,00.

- Distanze tra i fabbricati:

i fabbricati, qualora non siano costruiti in aderenza, devono avere una distanza minima di m. 10,00.

- Indice di copertura: 0,40.

- Area da destinare agli standards: 18 mq./ab.

- Lunghezza massima dei prospetti: ml. 25,00.

- Ammissioni, esclusioni, tolleranze:

valgono quelle previste per la zona B_r.

ZONA D (per insediamenti artigianali e piccole industrie da attuarsi con i P.I.P)

- Indice di utilizzazione edilizia = 1/3 Superficie fondiaria

In tali zone si opera tramite piani unitari di dettaglio (P.L.C.) interessanti superfici non inferiori a mq. 2.000.

- Altezza dei fabbricati:

é consentita l'altezza massima di m. 8,00 (silos, serbatoi e costruzioni di servizio, non sono soggette a limiti di altezza, salvo il rispetto delle norme sismiche).

- Distanza dei fabbricati dai cigli stradali:

non inferiore a m. 10,00.

- Distanza dei fabbricati dai confini:

non inferiori a m. 6,00.

- Distanza tra i fabbricati:

è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00.

- Rapporto di copertura: 1/3 Superficie fondiaria

- Sono ammesse.

attività artigianali ed industriali, purché a carattere non nocivo.

- Sono esclusi:

tutti i generi di costruzione residenziali.

- Sono tollerati:

unicamente alloggi per il personale di custodia e/o per il conduttore.

ZONA E (zona agricola)

Si ritiene che in sede di Piano Regolatore Generale sarà opportuno disciplinare, con un'adeguata normativa, l'intera zona agricola produttiva. In questa sede si ritiene sufficiente dare delle indicazioni di vincolo e di disciplina del territorio agricolo.

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

0,03 mc./mq. per le residenze e 0,50 mc./mq. per gli accessori ai fondi; i due indici sono aggiuntivi. X 1

In caso di costruzioni per attività produttive di particolare importanza il Sindaco potrà derogare da tali indici.

- Altezza dei fabbricati: X 2

é consentita l'altezza massima di m. 7,50 (silos, serbatoi e costruzioni si servizio, oltre al rispetto delle norme sismiche dovranno avere un impatto ambientale accettabile e pertanto i parametri dimensionali andranno esaminati caso per caso.

- Distanza dei fabbricati dai cigli stradali: X 3

m. 10,00 minimo —>

- Distanza dei fabbricati dai confini: X 4

non inferiore a m. 7,50

- Sono ammesse:

costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori ad uso agricolo; scuola agraria ed industriale agricola, il tutto commisurato alle reali esigenze delle aziende al cui servizio devono essere adibiti.

- Sono tollerate:

costruzioni per residenze dei proprietari coltivatori del fondo per una migliore utilizzazione del fondo stesso.

ZONE AC (servizi di interesse generale)

Il Consiglio Comunale delibera di volta in volta l'utilizzazione di tali zone e l'ubicazione in esse delle varie opere o servizi pubblici, con possibilità di deroga dai seguenti indici in considerazione dell'importanza dell'opera.

Verde pubblico:

non sono ammesse costruzioni di alcun genere; sono ammesse soltanto panchine, impianti di illuminazione, arredi semplici e costruzioni di tipo mobile (chioschi, ecc.); purché opportunamente distanziati.

Verde pubblico attrezzato:

sono ammesse attrezzature mobili e fisse per la ricreazione e il gioco dei bambini.

E' ammessa anche la costruzione di edifici pubblici e di interesse ricreativo e culturale, secondo le seguenti norme:

- Indice di fabbricazione fondiaria:

2,50 mc/mq

- Altezza massima consentita:

m. 10,00

- Distanza delle costruzioni dai cigli stradali:

valgono le norme definite alla zona B2

- Distanza dai confini:

m, 5,00 minimo.

- Distanza tra i fabbricati:

é prescritta fra pareti di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e mai inferiore a m. 10,00.

Verde sportivo:

vi é ammessa la costruzione di edifici a carattere sportivo, completi delle relative costruzioni accessorie, secondo le seguenti norme;

- Indice di fabbricazione fondiaria:

2,00 mc/mq

- Altezza massima consentita:

m. 10,00.

Per tutte le restanti caratteristiche edilizie valgono le norme stabilite per il verde pubblico attrezzato.

Aree per servizi generali:

(sono consentite attrezzature di interesse comune, sociali, sanitari, amministrative, religiose, per l'istruzione, ed altre.

Per tutte le caratteristiche edilizie valgono le norme stabilite per il verde pubblico attrezzato.

Aree scolastiche:

é ammessa la costruzione di edifici per l'istruzione con caratteristiche edilizie uguali a quelle definite nel verde pubblico attrezzato.

Verde di rispetto:

é vietata qualsiasi costruzione/

ZONA E_t

In tali zone si opera tramite piani unitari di dettaglio (P.L.C.) interessanti superfici non inferiori a mq. 10.000.

- Indice di fabbricazione territoriale: 0,50
- Indice di fabbricazione fondiaria: 1,00
- Altezza dei fabbricati:

  è consentita l'altezza massima di m. 7,50.
- Distanza dei fabbricati dai cigli stradali:

  non inferiore a m. 10,00.
- Distanza dai confini:

  non inferiore a m. 6,50.
- Distanza tra i fabbricati:

  i fabbricati, qualora non siano costruiti in aderenza, devono avere una distanza minima di m. 10,00.
- Indice di copertura: 0,40
- Ammissioni, esclusioni, tolleranze:

  sono ammesse edificazioni finalizzate alla ricettività turistico-alberghiera ed alle residenze stagionali.

  Per le esclusioni e le tolleranze si rimanda alle prescrizioni dettate per le zone B_r.

Zone di rispetto cimiteriale:

Per essa valgono le limitazioni previste dall'art.338 del T.U. delle Leggi Sanitarie del 27/7/1934 nº 1265, modificate con Cass.14/12/1956 nº 1428 e Legge 17/10/1957 nº 983.

T I T O L O V

S A N Z I O N I E D I S P O S I Z I O N I T R A N S I T O R I E

art. 66 SANZIONI

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento si provvederà con norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

art. 67 DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

I lavori di qualsiasi genere, non ancora iniziati alla data di entrata in vigbne del presente regolamento ed in contrasto con esso e con le previsioni della variante di P.F., sono soggetti a nuova concessione o autorizzazione secondo le presenti disposizioni.

Per quelli iniziati, invece, si fa obbligo di ultimarli entro i limiti di tempo consentiti senza ulteriore proroga.

Il R.E. con annesso P.F., già in vigore, si intende integralmente revocato.