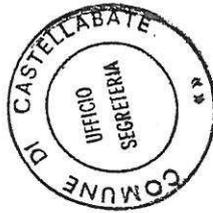


ORIGINALE

COMUNE DI CASTELLABATE

IL COMMISSARIO AD ACTA

IL SEGRETARIO CAPO REGGENTE



REGOLAMENTO EDILIZIO

ADOTTATO CON DELIBERA DEL COM-
MISSARIO AD ACTA N. 24 DEL 7.
2.1989

SAU

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
CORRADO BEGUINOT

29/1-89
[Signature]

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.

CAPO I - NORME PRELIMINARI.

Art. 1 - Contenuti e limiti del regolamento edilizio. pag. 1

Art. 2 - Opere soggette a concessione pag. 1

Art. 3 - Opere soggette ad autorizzazione comunale pag. 1

Art. 4 - Opere di manutenzione ordinaria pag. 2

Art. 5 - Opere interne pag. 2

Art. 6 - Domanda di concessione pag. 3

Art. 7 - Decadenza della concessione pag. 3

Art. 8 - Voltura della concessione pag. 4

Art. 9 - Inizio dei lavori pag. 4

Art. 10 - Controllo tecnico dei lavori iniziati e vigilanza sulle costruzioni pag. 4

Art. 11 - Ultimazione dei lavori - visto di abitabilità - pag. 5

Art. 12 - Responsabilità pag. 5

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

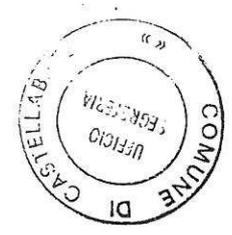
Art. 13 - Attribuzioni della Commissione edilizia pag. 6

Art. 14 - Composizione della Commissione edilizia pag. 6

Art. 15 - Funzionamento della Commissione edilizia pag. 6

Art. 16 - Esercizio della sub-delega della tutela dei beni ambientali pag. 7

IL COMMISSARIO AN ACTA



IL SEGRETARIO CAPO REGGENTE

CAPO III - CONVENZIONE.

Art.17 - Edilizia convenzionata pag. 9

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I - NORME GENERALI

Art.18 - Validità delle norme ur
banistiche pag.11

Art.19 - Definizione degli indici
e dei parametri pag.11

Art.20 - Fasce di rispetto pag.14

Art.21 - Superficie destinata
alla edificazione pag.15

Art.22 - Definizione delle opere
di urbanizzazione pag.15

Art.23 - Tipologie di opere edilizie pag.16

Art.24 - Opere edilizie riguardanti
fabbricati esistenti-
Disposizioni generali e uso
di materiali pag.16

Art.25 - Nuove opere edilizie pag.24

Art.26 - Nuove opere su aree inedifi
cate o di pertinenza
degli edifici pag.26

CAPO II - NORME RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO
URBANISTICO GENERALE.

Art.27 - Modalità di attuazione del
lo strumento urbanistico
generale pag.27

Art.28 - Norme relative ai piani
particolareggiati pag.27

Art.29 - Strumenti urbanistici ese
cutivi di iniziativa pub
blica pag.28

Art.30 - Lottizzazione convenzionata pag.29

Art.31 - Programmi pluriennali di attuazione	pag.32
Art.32 - Elementi e allegati dei programmi pluriennali di attuazione	pag.34
Art.33 - Inadempienze e lottiz- zazioni d'ufficio	pag.35
Art.34 - Disposizioni particolari per gli edifici pubblici	pag.36
Art.35 - Disposizioni particolari per nuove attrezzature alberghiere e campeggi	pag.36
Art.36 - Disposizioni particolari relative a distributori stradali di carburante	pag.37
Art.37 - Disposizioni particolari relative alle fasce di rispetto	pag.37

TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE.

CAPO I - NORME E REQUISITI PER LA PROGETTAZIONE E L'USO DEGLI EDIFICI.

Art.38 - Norme specifiche per deter- minate categorie di locali	pag.39
Art.39 - Categorie d'uso dei locali	pag.41
Art.40 - Dimensionamento degli am- bienti per destinazione. Valori minimi di superficie e di altezza degli ambienti nelle nuove costruzioni e nei riattamenti	pag.41
Art.41 - Cortili e spazi interni	pag.42
Art.42 - Utilizzazione dei cortili e degli spazi interni	pag.42
Art.43 - Arieggiamento e illumina- zione dei locali	pag.43

Art.44 - Scale	pag. 43
Art.45 - Decoro degli edifici	pag. 43
Art.46 - Sovrastrutture	pag. 44
Art.47 - Coperture e volumi tecnici	pag. 44
Art.48 - Conduitture di scarico	pag. 44
Art.49 - Corpi e strutture in aggetto	pag. 44
Art.50 - Coperture a tetto	pag. 45
Art.51 - Recinzioni e zoccolature	pag. 46
Art.52 - Inferriate, tende, vetrine e insegne	pag. 46
Art.53 - Intonacatura delle costruzioni	pag. 47
Art.54 - Coloritura degli edifici	pag. 47
Art.55 - Analisi d'impatto ambientale	pag. 48
Art.56 - Demolizione e rimozione di opere costruite su suolo pub blico	pag. 49
Art.57 - Strade private e marciapiedi	pag. 49
Art.58 - Numero civico dei fabbricati e installazioni per il servizio postale ed il servizio di net tezza urbana	pag. 50
Art.59 - Applicazione di segnali indi catori e di altri apparecchi	pag. 50

CAPO II - NORME TECNICHE EDILIZIE ED IGIENICO-SANITARIE

Art.60 - Coperture a terrazzo	pag. 52
Art.61 - Smaltimento delle acque pio vane	pag. 52
Art.62 - Ringhiere	pag. 53
Art.63 - Balconi - pensiline - aggetti	pag. 53
Art.64 - Farapetti di finestre	pag. 54

Art.65 - Soleggiamento	pag. 54
Art.66 - Vespai e solai al piano terra	pag. 54
Art.67 - Igiene del suolo e del sotto suolo	pag. 54
Art.68 - Isolamento e protezione dal l'umidità	pag. 55
Art.69 - Isolamento termico e acustico	pag. 55
Art.70 - Protezione dall'inquinamento atmosferico	pag. 56
Art.71 - Approvvigionamento idrico	pag. 56
Art.72 - Scarico delle acque	pag. 57
Art.73 - Impianto di fognatura all'in terno degli edifici	pag. 57
Art.74 - Smaltimento di rifiuti solidi	pag. 58

CAPO III - DISPOSIZIONI PER LE COSTRUZIONI RURALI

Art.75 - Sistemazione del terreno	pag. 60
Art.76 - Murature	pag. 60
Art.77 - Impianti igienici	pag. 60
Art.78 - Smaltimento acque luride	pag. 61
Art.79 - Pozzi neri	pag. 61
Art.80 - Pozzi - vasche - cisterne	pag. 62
Art.81 - Stalle - scuderie - ricoveri per animali	pag. 62
Art.82 - Ambienti abitabili	pag. 63

CAPO IV - NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.83 - Recinzione dei cantieri	pag. 64
Art.84 - Occupazione temporanea del suolo e dello spazio pubblico	pag. 65

Art.85 - Ponteggi e scale di servizio alle costruzioni	pag. 65
Art.86 - Demolizioni - scavi - materiali di risulta	pag. 66
Art.87 - Rinvenimenti e scoperte	pag. 66
Art.88 - Chiusura del cantiere per ultimazione dei lavori	pag. 67

TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.89 - Sanzioni	pag. 68
Art.90 - Disposizioni transitorie	pag. 68
Art.91 - Abrogazione e rinvio alla normativa vigente	pag. 69

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

ART.1 - CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

Tutte le attività edilizie e di urbanizzazione ricadenti nel territorio comunale, da chiunque promosse, sono sottoposte alle norme contenute nel presente regolamento ed alle prescrizioni di cui agli elaborati costituenti gli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

Per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le disposizioni di legge vigenti in materia.

ART. 2 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE.

Sono soggette a concessione, ai sensi dell'art.1 della legge 28.1.1977 n.10, tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale.

In particolare sono soggette a concessione:

- A - Le nuove costruzioni e le ricostruzioni in esse comprese, i prefabbricati, le costruzioni e gli impianti relativi a campeggi, a villaggi turistici ed a stabilimenti balneari;
- B - Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente quali i risanamenti conservativi, i restauri, le ristrutturazioni e le demolizioni;
- C - Le modifiche alla destinazione d'uso dei fabbricati esistenti o di parti di essi che comportino modifiche alla volumetria o variazione degli standards urbani di zona;
- D - L'esecuzione di opere di consolidamento a sostegno dei terreni, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria;
- E - La realizzazione di cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno delle zone cimiteriali.

ART.3 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE COMUNALE.

Sono soggette a semplice autorizzazione del Sindaco le seguenti opere e quelle ad esse assimilabili:

- a- opere di manutenzione straordinaria;
- X b- la costruzione di pensiline o aggetti che non producano volumi, porticati e tettoie precarie amovibili coperture a tetto, costruzione di cantine totalmente interrato, recinzioni di suoli.

- c- la realizzazione e modificazione di recinzioni di lotti urbani o di fondi agricoli;
 - d- la realizzazione di chioschi e simili;
 - e- l'abbattimento di alberi in parchi e giardini;
 - f- la perforazione di pozzi per la ricerca e l'estrazione di acqua sotterranea.
 - g- le modifiche interne di fabbricati esistenti che non comportino incrementi volumetrici.
 - h- cambio di destinazione d'uso quando non vi siano modifiche esterne del fabbricato e non vi sia aumento di volume.
- ART.4 - OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Ai sensi della lettera a) del precedente art.3 costituiscono opere di manutenzione straordinaria gli interventi necessari per rinnovare, modificare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici esistenti nonché le opere necessarie per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti idrici ed elettrici. Tra tali opere, elencate al successivo art. n. 24 comprendono:

- a- il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di pavimentazioni;
- b- la destinazione ex novo di locali a servizi igienico-sanitari.

ART.5 - OPERE INTERNE.

Non sono soggette a concessioni né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A) dell'Art.2 del decreto Ministeriale 2 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle normative di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie e statiche vigenti.

Le sanzioni di cui all'art.10, del testo aggiornato della legge 28.2.85 n.47, ridotte di un terzo, si applicano anche nel caso di mancata presentazione della relazione di cui al precedente comma.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1. giugno 1939 n.1039 n.1089 e 29 giugno 1939 n.1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli spazi di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli art.817, 818 e 819 del codice civile.

ART.6 - DOMANDA DI CONCESSIONE.

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per chiederla. La domanda di concessione da parte dei soggetti abilitati a richiederla ai sensi dell'art.4 della legge 28/1/77 n.10 (proprietario dell'area, usufruttuario, superficiario etc.) deve essere rivolta al Sindaco e deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati tecnici in triplice copia:

- 1^- Certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari ovvero altra idonea documentazione da cui risulti la titolarità del diritto in base al quale la concessione viene richiesta;
- 2^- L'estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella per cui si richiede la concessione;
- 3^- La planimetria dello stato di fatto nella scala 1/500;
- 4^- La planimetria generale di progetto nella scala 1/500;
- 5^- Le piante di progetto nella scala 1/100;
- 6^- Le sezioni di progetto nella scala 1/100;
- 7^- Almeno 2 prospetti nella scala 1/100;
- 8^- La relazione illustrante le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata, quelle costruttive (materiali e tecniche) e impiantistiche; *conservatore archivio del sindaco - punto 100*
- 9^- Estratto grafico dello strumento urbanistico comunale con l'individuazione dell'area su cui ricade l'opera progettata;
- 10^- La relazione geognostica, quando essa sia richiesta dalle dimensioni dell'intervento o dalla natura del terreno di fondazione.

ART.7 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE.

La concessione decade:

- a - in caso di mancato inizio dei lavori entro il termine pe

- retorio di 12 (dodici) mesi;
- b - quando i lavori non siano iniziati (anche quando il termine di inizio non è scaduto) e subentrino in vigore nuove previsioni urbanistiche e le opere concesse siano in contrasto con le nuove previsioni;
 - c - in caso di non completa ultimazione dell'opera entro il termine di tre anni dal rilascio della concessione.

ART. 8 - VOLTURA DELLA CONCESSIONE

Il Sindaco è obbligato a rilasciare la voltura a chi abbia acquisito un titolo idoneo ad ottenere la concessione.

La voltura viene rilasciata previa domanda indirizzata al Sindaco corredata da idonea documentazione da cui risulti la titolarità del diritto acquisito. Il Sindaco può provvedere alla voltura anche senza il parere della Commissione Edilizia Comunale.

ART. 9 - INIZIO LAVORI

Prima di dar corso ai lavori per l'esecuzione di nuove opere, ed in particolare di quelle costruzioni che debbono sorgere a confine di vie e di altri spazi pubblici, il concessionario, previo versamento delle spese e dei diritti prescritti, deve fare richiesta al Comune affinché lo stesso - tramite il tecnico all'uopo preposto - provveda a fornirgli, mediante apposito verbale redatto in duplice copia e firmato dall'interessato e dal rappresentante dell'Autorità Comunale, le disposizioni a cui il concessionario medesimo ha obbligo di uniformarsi, circa gli allineamenti ed i capisaldi altimetrici da osservare nell'edificazione.

A tale scopo il concessionario è tenuto a fornire anche il personale e mezzi d'opera che il tecnico comunale dovesse ritenere necessari.

ART. 10 - CONTROLLO TECNICO DEI LAVORI INIZIATI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Comune, a mezzo dei suoi funzionari ed agenti, esercita un costante controllo circa la conformità delle modalità di esecuzione dei lavori oggetto della concessione, sia in relazione alle norme stabilite dal presente regolamento, sia in relazione alle norme di legge vigenti in materia che a quelle indicate nella concessione a costruire, nonché agli elaborati grafici del progetto approvato, secondo i dispositivi di cui agli articoli 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14

e 18 della L. 28/2/85 n. 47.

A tal fine fa obbligo al concessionario di tenere l'atto amministrativo in parola, ed i relativi disegni allegati, in cantiere, fino all'ultimazione delle opere.

Il concessionario ha l'obbligo di comunicare al Sindaco, con preavviso e comunque entro le ventiquattro ore, l'eventuale interruzione dei lavori.

All'uopo, il Sindaco - udito il Tecnico Comunale - dispone a cura e spese del concessionario, che ne viene informato, i provvedimenti indispensabili per assicurare l'incolumità pubblica e dei privati, nonché il pubblico decoro durante la fase di interruzione di cui sopra.

ART. 11 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - VISTO DI ABITABILITA'

Al termine dei lavori è fatto obbligo al concessionario di presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, di corrispondere - nell'eventualità che non lo abbia fatto durante la fase di esecuzione dei lavori stessi - la quota degli oneri di concessione inerente alla determinazione del costo di costruzione e di richiedere la visita del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio del visto di abitabilità e di agibilità.

Entro 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta di cui sopra, il Sindaco comunica per iscritto al concessionario - che può anche farsi rappresentare - la data e l'ora della visita.

Constatata la rispondenza della costruzione alle norme igienico-sanitarie e alle norme di Piano, nonché a quelle del presente regolamento, il Sindaco rilascia la dichiarazione di abitabilità o di agibilità dell'edificio efficace a partire dal 180° giorno dalla data di ultimazione dei lavori.

Per il computo di tale termine, i mesi da novembre a febbraio - inclusi - vengono contati per metà; quelli da giugno a settembre vengono contati per due.

ART. 12 - RESPONSABILITA'

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle vigenti norme 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 edilizia.

CAPO II
COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 13 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia dà parere al Sindaco:

- a - su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio che riguardano il territorio comunale;
- b - sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia;
- c - sui progetti delle opere di lottizzazione di terreno a scopo edilizio;
- d - sui cambiamenti di destinazione d'uso nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico vigente;
- e - sulle occupazioni di suolo pubblico;
- f - su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza.

ART. 14 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia è composta:

- a - dal Sindaco e da un Consigliere comunale suo delegato che la presiede;
- b - dall'Assessore all'Urbanistica o ai Lavori Pubblici;
- c - dal Tecnico Comunale;
- d - dal Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato;
- e - da un ingegnere o architetto designato dal Consiglio Comunale;
- f - da un geometra o perito edile designato dal Consiglio Comunale;
- g - da un geologo designato dal Consiglio Comunale;
- h - da tre persone scelte tra coloro che si intendono di materie edilizie ed urbanistiche designate dal Consiglio Comunale;
- i - da due Consiglieri Comunali di cui uno della minoranza quest'ultimo decade d'ufficio allorquando non rappresenta la minoranza.

Per affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi da trattare.

I Commissari eletti durano in carica tre anni e non sono rieleggibili per il triennio successivo.

ART. 15 - 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 oltre il tecnico comunale.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

Il presidente designa tempestivamente i relatori dei singoli progetti, scelti tra i Commissari.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi elaborati o in cui siano in qualunque modo interessati, e l'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata sul verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno svolte dal tecnico comunale o da altro impiegato del Comune designato dal Sindaco per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati dal Presidente.

Il Segretario, inoltre, provvederà 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 del Presidente.

ART. 16 - ESERCIZIO DELLA SUB-DELEGA DELLA TUTELA DEI BENI AMBIENTALI

I provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni sub-delegate in materia di Beni Ambientali vengono emessi dal Sindaco visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia comunale integrata da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale tra gli esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, discipline agricolo-forestali, naturalistiche, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione Beni Culturali.

Per la nomina dei membri esperti, che non dovranno essere dipendenti o Amministratori del Comune interessato, ogni componente il consiglio comunale può esprimere un solo nominativo.

Tali membri vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

La delibera consiliare di nomina di detti esperti, che dovrà riportare, per ciascuno di essi, l'annotazione della materia di cui è esperto, vistata dall'Organo di Controllo, dovrà, in copia, essere rimessa, per conoscenza, al Presidente della Giunta Regionale.

Alla Commissione edilizia, così integrata, è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 comma II - lettera b), d) ed f) del

D.P.R. n.616 in data 24 luglio 1977, nonchè quello di consu
lenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale
riterrà opportuno sottoporre per lo specifico fine di salva
guardare valori ambientali, paesistici, architettonici e mo
numentali, e in particolare per l'esame delle analisi d'im
patto ambientale eventualmente prescritte o richieste per al
cune opere.

Le sedute della Commissione sono valide quando interven
gono almeno tre componenti esperti; il componente esperto che
si assenta, senza giustificato motivo, per tre sedute consecu
tive, viene dichiarato decaduto dalla carica e sostituito dal
Consiglio Comunale nella successiva riunione.

CAPO III
CONVENZIONE

ART. 17 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Nelle aree in cui è consentita l'edificazione per gli interventi di edilizia abitativa - ivi compresi quelli sugli edifici esistenti - il contributo di urbanizzazione, dovuto per il rilascio della concessione, viene commisurato alla quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario - previa la stipula di una convenzione, o la firma di un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura del Comune ed a spese del concessionario sui registri immobiliari - assuma l'impegno ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione preventivamente concordati con il Comune ai sensi degli artt. 7 ed 8 della L.10/77.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione - in tutto o in parte - a scomputo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso, nella convenzione - o nell'atto unilaterale d'obbligo - debbono essere descritte le opere di urbanizzazione da eseguirsi e debbono essere prefissati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Pertanto, relativamente alla condizione del concessionario, si precisa che al medesimo è conferita la facoltà della richiesta di effettuazione dell'intervento diretto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione; di contro all'Amministrazione è conferito il potere discrezionale di accogliere o meno la richiesta.

Il Comune può, altresì, determinare, con il suo provvedimento o con convenzione - o con atto unilaterale d'obbligo - regolarmente trascritti nei registri immobiliari, le modalità esecutive e tecniche delle opere di urbanizzazione da realizzare, i termini, i controlli, le garanzie di terzi, fidejussorie o reali, per il puntuale adempimento degli impegni assunti dal concessionario, le penalità per il ritardo o per la mancata esecuzione, nonché le garanzie per il pagamento delle penalità.

I criteri ed i parametri della convenzione-tipo, nonché degli atti di obbligo, sono articolati secondo le tabelle parametriche approvate dal Comune.

La determinazione degli oneri di cessione avviene sulla base del costo delle aree, del costo della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e quelle relative agli oneri di preammortamento e di finanziamento.

Nella convenzione vanno inoltre precisati:

- a - la determinazione dei canoni di locazione in percentuale al vanore desunto dai prezzi per la cessione degli alloggi;
- b - l'arco temporale di validità della convenzione, non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di gestione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I

NORME GENERALI

ART.18 - VALIDITA' DELLE NORME URBANISTICHE

L'utilizzazione delle aree, la regolamentazione dell'attività edilizia, le destinazioni d'uso ammissibili per ciascuna delle aree omogenee individuate all'interno dello strumento urbanistico generale sono regolate dalle specifiche norme di attuazione dettate dallo stesso strumento urbanistico vigente, in aggiunta a quanto prescritto nel presente Regolamento edilizio.

Tali norme di attuazione formano parte integrante del regolamento edilizio e sostituiscono ogni disposizione diversa o in contrasto con esse.

ART. 19 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1. Indice di fabbricabilità territoriale. E' il rapporto espresso in mc/mq fra il volume, come definito nel seguente n.6, realizzabile in una zona oggetto di un piano esecutivo e la superficie totale della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico generale nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.
2. Indice di fabbricabilità fondiaria. E' il rapporto espreso in mc/mq fra la cubatura attribuita ad un determinato lotto edificatorio e la superficie netta del lotto stesso con esclusione anche delle sedi viarie private da cedere al Comune. Si applica in quelle zone per le quali l'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene tramite il rilascio di singole concessioni edilizie.
3. Superficie minima del lotto. Dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.
4. Rapporto di copertura. E' il rapporto espresso in mq/mq fra la superficie copribile con costruzioni stabili e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la pro

iezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, pensiline o porticati.

5. Altezze. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad accezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonica compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100% (45°). L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna del l'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo); per gli edifici coperti a tetto, se questo ha pendenza superiore al 30%, tale altezza è incrementata dei due terzi della proiezione verticale del tetto.
- Quando le due linee suddette non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari, triangolari, o mistilinei, per ogni elemento si misura la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20% nè di due metri, l'altezza massima consentita. 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 il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.
6. Volume. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati. E' compreso anche il volume relativo ad autorimesse o altre pertinenze residenziali ricavate in elevazione. Per i volumi tecnici ci si attiene al criterio seguito per la misurazione delle altezze.
7. Numero dei piani. Dove imposto questo parametro, denota il numero dei piani fuori terra ammesso compreso l'eventuale piano di ritiro (attico), il piano terra ed il seminterrato, se abitabile.

8. Distanza fra gli edifici. E' la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione degli aggetti costituiti da balconi e pensiline. Essa viene stabilita in rapporto all'altezza degli edifici che si fronteggiano o è fissata in misura minima assoluta. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio che siano prospicienti su spazi esterni.
9. Distanza dai confini. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione degli aggetti costituiti da balconi e pensiline, e la linea di confine del lotto edificatorio.
10. Distanza dall'asse o dal ciglio stradale. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione degli aggetti costituiti da balconi e pensiline, e l'asse stradale considerato il luogo dei punti medi della larghezza stradale o dal ciglio stradale.
11. Indice di piantumazione. Indica il numero di piante d'alto fusto (alb/ha) prescritto per ogni ettaro di superficie del lotto edificatorio nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.
12. Superficie parcheggi. E' il rapporto espresso in mq/mc relativo alle superfici minime di parcheggio coperte o scoperte da prevedersi all'interno di ogni lotto edificatorio.
13. Destinazione d'uso. E' l'insieme degli usi e delle funzioni cui può essere adibito ogni singolo fabbricato ricadente in una specifica zona.
Si definisce "principale" la destinazione d'uso qualificante la zona; si definiscono "secondarie" quelle destinazioni d'uso che integrano la destinazione d'uso "principale"; si definiscono "eventuali o ammesse" quelle destinazioni d'uso che pur non rientrando nel precedente gruppo, non sono in contrasto con la funzione qualificante l'uso della zona.
14. Superficie utile di un edificio. E' la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nell'edificio entro e fuori terra, qualunque sia l'uso a cui sono destinate. Sono

- escluse da tale computo le superfici relative ad ambienti, o parti di ambienti, con altezza inferiore a m.1,60.
15. Superficie illuminante. E' la superficie delle parti di pareti che delimitano un ambiente e risultino apribili ed esposte verso l'esterno dell'edificio.
16. Coefficiente di illuminamento. E' il rapporto espresso in percentuale o in valore assoluto tra la superficie utile di un ambiente e la superficie illuminante relativa allo stesso ambiente.

ART. 20 - FASCE DI RISPETTO

Le distanze minime ammesse per la realizzazione di opere edilizie, con qualunque destinazione d'uso, prospicienti assi infrastrutturali, stradali o ferroviari, in mancanza di particolari norme urbanistiche, sono così determinate:

1 - ALL'ESTERNO DELLE ZONE INSEDIATIVE

- A - m.60.00 per autostrade, raccordi autostradali, assi di raccordo tra rete autostradale e rete ordinaria, (definiti in base all'art.4 L. 7/2/1961 n.59 part.9; L.24/7/1961 n. 729; L. 19/10/1965 n. 1197);
- B - m. 40.00 per strade a scorrimento veloce (art. 7 L.20/6/1965 n.717); strade statali di grande comunicazione o comprendenti itinerari internazionali (L.16/2/1856 n. 371, all. 1^a e L. 24/7/71 n. 729 art. 14); raccordi autostradali non compresi nelle classificazioni di cui al punto A); purchè le strade ed i raccordi di cui al presente comma siano regolarmente classificati con relativo decreto;
- C - m. 30.00 per altre strade statali non comprese nelle classificazioni di cui al precedente comma B) e strade pubbliche con larghezza della sede stradale inferiore o uguale a m.10.50;
- D - m. 10.00 per le altre strade, che non siano comprese nelle classificazioni di cui ai commi precedenti, e che siano strade pubbliche provinciali e comunali;
- E - m.30.00 per linee ferroviarie ovvero rispetto a scavi, depositi, piazzali di manovra, o ancora a seconda di quanto contemplato dalle norme sulle distanze dalle FF.SS. in situazioni diverse dalle precedenti.

2 - NELLE ZONE DI ESPANSIONE INSEDIATIVA

- F - m. 10.00 per le strade più importanti (attraversamenti interni, connessioni rete interna con rete esterna, strada a doppia carreggiata) o con larghezza della sede stradale superiore a m. 15.00;
- G - m. 6.00 per strade come quelle indicate al precedente comma F), ma che abbiano la larghezza della sede stradale inferiore a m. 15.00 e che si trovino in particolari situazioni morfologiche;
- H - i precedenti valori non valgono per le strade a fondo cieco o a servizio di singoli insediamenti.

ART. 21 - SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE

La superficie da computare per il calcolo della cubatura costruibile, secondo i relativi indici di fabbricabilità, e quella del lotto edificabile con esclusione delle sedi stradali e delle aree pubbliche (circ. M. LL.PP. 14.4. 1969 - punto 5 - comma a).

L'area eventualmente vincolata a servitù di arretramento dal filo stradale viene computata come area edificabile, anche se ricadente in fascia di rispetto.

ART. 22 - DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione si distinguono in primarie e secondarie.

Le primarie sono:

- 1 - le strade pubbliche del tipo interquartiere, di quartiere e locali, nonché quelle private interne ai singoli insediamenti;
- 2 - gli spazi di sosta e di parcheggio pubblici, nella misura stabilita dallo strumento urbanistico generale;
- 3 - gli spazi verdi pubblici liberi o attrezzati al servizio di un singolo insediamento ed aventi funzione puramente locale;
- 4 - la rete idrica;
- 5 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica;

- 6 - la rete di pubblica illuminazione;
- 7 - la rete di distribuzione del gas (ove esiste);
- 8 - la rete telefonica;
- 9 - la rete fognante o, nel caso di edifici ed insediamenti isolati, equivalenti sistemi di smaltimento comunque comprensivi di impianto di trattamento.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- 1 - le attrezzature scolastiche e relative pertinenze per asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie;
- 2 - le attrezzature di interesse comune quali quelle religiose, sociali, culturali, sanitarie ed assistenziali, le istituzioni pubbliche di ogni tipo, le attrezzature amministrative, giudiziarie e le sedi della forza pubblica; le attrezzature annonarie e commerciali; le attrezzature specializzate per lo spettacolo;
- 3 - le aree e le attrezzature per il tempo libero relative ai singoli quartieri, frazioni e nuclei abitati;
- 4 - le aree riguardanti opere ed attrezzature di livello superiore quali: istruzione media superiore ed universitaria; attrezzature sanitarie ed ospedaliere; istituzioni culturali d'interesse regionale e nazionale; gli impianti sportivi principali; le attrezzature per il tempo libero a livello urbano e territoriale; gli impianti igienico-sanitari e cimiteriali; le attrezzature annonarie a livello urbano e territoriale; le aree occupate dai terminali e dagli impianti delle infrastrutture di trasporto.

ART. 23 - TIPOLOGIE DI OPERE EDILIZIE

Le opere edilizie possono interessare:

- a - il patrimonio edilizio preesistente;
- b - le nuove costruzioni;
- c - le aree esterne agli edifici (sistemazioni, recinzioni e simili).

ART. 24 - OPERE EDILIZIE RIGUARDANTI FABBRICATI ESISTENTI - DISPOSIZIONI GENERALI E USO DEI MATERIALI

A - DISPOSIZIONI GENERALI

Gli interventi sui fabbricati, ad eccezione di quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria riguard

danti le opere interne, si attuano secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici generale o particolarizzato, mediante progetto esecutivo unitario. Le definizioni che seguono hanno validità generale.

Definizione degli interventi:

- a - MANUTENZIONE ORDINARIA: si intendono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. tali interventi si intendono limitati alle seguenti opere:
- 1 - tinteggiature e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
 - 2 - ripresa o rifacimento integrale degli intonaci interni;
 - 3 - riparazioni, rifacimenti parziali o sostituzioni di pavimentazioni interne;
 - 4 - riparazioni, rifacimenti parziali, sostituzioni o posa di rivestimenti interni;
 - 5 - riparazioni e trattamento delle controsoffittature non portanti;
 - 6 - riparazioni o sostituzioni di infissi e serramenti interni;
 - 7 - bonifica delle murature e dei vespai, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
 - 8 - tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni, con la prescrizione del rispetto della forma, della dimensione, della disposizione, del materiale e tipo di quelli esistenti, salvo quanto previsto alla successiva lettera B);
 - 9 - tinteggiatura delle superfici esterne dei fabbricati nel rispetto dei valori cromatici ambientali;
 - 10- ripresa, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (restauro di cornici o stucchi, opere in pietra, opere in laterizio, etc.) con l'obbligo della ricomposizione dello stato esistente con materiali e sagome opportune;
 - 11 - tinteggiatura, riparazione o sostituzione di parti metalliche quali ringhiere, inferriate, parapetti, cancel - , etc.;

- 12 - ricorse del manto di copertura e delle piccole orditure dei tetti;
 - 13 - riparazioni e/o sostituzioni parziali dei manti di copertura con l'obbligo che le sostituzioni vengano fatte con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti; salvo quanto previsto alla successiva lettera B);
 - 14 - riparazione dei manti di impermeabilizzazione e sostituzioni parziali delle pavimentazioni della copertura piana, con le prescrizioni di cui alla successiva lettera B);
 - 15 - sostituzioni di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane (pluviali, grondaie e simili);
 - 16 - riparazione, sostituzione ed integrazione dei serbatoi, delle cassette di distribuzione, delle canalizzazioni o tubazioni di adduzione, distribuzione e scarico, dei pozzi di ispezione e raccolta, degli apparecchi igienico-sanitari, delle canne di areazione e dispersione dei fumi, delle centrali termiche e di ogni altra opera relativa agli impianti idrici, elettrici, telefonici, di riscaldamento etc., senza che comportino la creazione di nuovi volumi tecnici.
- b - MANUTENZIONE STRAORDINARIA: si intendono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici al fine di conseguire l'adeguamento antisismico, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Tali interventi, compresi delle opere di manutenzione ordinaria, si intendono così limitati:
- 1 - modifica o nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;
 - 2 - rinnovamento e sostituzione dei controsoffitti non praticabili;
 - 3 - consolidamento e/o sostituzione di parti delle strutture portanti verticali esterne e/o interne, mantenendo la loro originaria funzione e posizione nel sistema costruttivo e distributivo dell'edificio, senza alterare le caratteristiche tipologiche dell'edificio stesso;

- 4 - Consolidamento e/o sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali con le prescrizioni di cui alla successiva lettera B);
- 5 - Consolidamento, sostituzione o inserimento di elementi strutturali di collegamento verticale;
- 6 - Rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, grafure e staffe, di singole parti strutturali;
- 7 - Sostituzione parziale o totale, anche con materiali e tecnologie diversi, delle strutture di copertura con l'obbligo di non superare le quote d'imposta e di colmo delle falde, nonche della loro direzione di pendenza;
- 8 - Realizzazione totale dell'intonaco esterno;
- 9 - Rifacimento totale del manto di copertura dei tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane con l'obbligo relativo all'uso dei materiali eventualmente prescritti;
- 10 - Rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione ed i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane, con le prescrizioni di cui alla successiva lettera B);
- 11 - Aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative sia in verticale che in orizzontale con la conservazione dei confini esterni e della somma delle superfici utili, ma con diversa disposizione interna dei locali propriamente residenziali e dei servizi, mediante aperture interne e collegamenti verticali, senza alterazione della tipologia e della struttura degli edifici;
- 12 - Realizzazione di nuove aperture e/o adeguamento e modifica di quelle esistenti per migliorare le condizioni di areazione ed illuminazione degli ambienti;
- 13 - Ampliamento dei servizi igienico-sanitari ed adeguamento degli impianti, con le prescrizioni di cui ai relativi articoli del Regolamento Edilizio;
- 14 - Destinazione di uno o più locali compresi nell'unità funzionale ai servizi igienici;
- 15 - Realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- 16 - Opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino aumento di volumi o di superfici utili quali: l'impianto di ascensori, recinzioni, sistemazioni esterne, muri di cinta e di sostegno;
- 17 - Elevamento del piano di calpestio dei locali terranei adibiti ad abitazione, ed ogni altra opera necessaria al risanamento degli alloggi posti al piano terra.

c - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: gli interventi relativi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso consentite e con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, nonché la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono:

- 1 - Consolidamento delle strutture di fondazione;
- 2 - Consolidamento, ripristino e rinnovamento (limitato alle parti dissestate o faticianti) delle strutture verticali portanti sia interne che esterne;
- 3 - Sostituzione, anche con materiali e tecnologie diverse, delle strutture orizzontali faticianti, con esclusione delle strutture voltate e ad arco di maggiore rilievo, le quali, e per quanto previsto alla successiva lettera B), vanno consolidate e conservate;
- 4 - Consolidamento, ripristino e conservazione di tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo quali androni, cortili, porticati, blocchi scale, ballatoi, soffitti, stipiti in pietra, pavimentazioni, etc;
- 5 - Modifica degli spazi interni, aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative senza alterazione dell'impianto strutturale originario, delle caratteristiche tipologiche e delle facciate aventi originario valore architettonico;
- 6 - Modifica delle destinazioni d'uso attuali purché compatibili con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici;
- 7 - Conservazione o ripristino delle facciate degli edifici possibilmente mediante l'impiego degli stessi materiali o, altrimenti, con materiali simili o compatibili con quelli tradizionali;
- 8 - Conservazione o ripristino nella posizione e nella forma di tutte le aperture originarie;
- 9 - Modifica delle aperture esistenti e/o inserimento di nuove aperture sia interne che esterne per motivate esigenze di recupero degli ambienti; le aperture esterne potranno però essere innovate o modificate solo sulle facciate

- prive di caratteri architettonici di rilievo, e con le prescrizioni di cui alla successiva lettera B);
- 10 - Installazione di servizi igienico-sanitari e cucine anche in blocchi unificati dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione forzata;
 - 11 - Demolizione e ricostruzione di parti di edificio non eccedenti nel complesso il 20% del volume complessivo, con ripristino integrale della volumetria preesistente e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, e con la conservazione della somma delle superfici utili di pavimento, nonché delle principali quote di imposta delle superfici di calpestio;
 - 12 - Eliminazione di volumi formanti sovrapposizioni e degli elementi aggiunti nel tempo alla struttura originaria dell'edificio e con essa incompatibili, nonché di tutte le sovrapposizioni eseguite in aggetto su spazi pubblici e privati;
 - 13 - Integrazione o realizzazione ex novo dei servizi e degli impianti tecnologici necessari per il risanamento igienico degli edifici e per il recupero della loro funzione abitativa;
- d - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: si intendono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria comprendono:
- 1 - Consolidamento, ripristino o sostituzione mediante demolizione e ricostruzione di parti delle strutture portanti verticali sia interne che esterne;
 - 2 - Sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali anche con l'impiego di tecnologie e materiali diversi;
 - 3 - Adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitativi fino ad un massimo di centimetri duecentosettanta (270), mediante la traslazione verticale degli orizzontamenti, mantenendo inalterati i volumi e l'andamento delle coperture salvo quando previsto dalle norme specifiche di zona;
 - 4 - Adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitativi fino ad un massimo di centimetri duecentosettanta (270) con possibilità di traslazione verticale degli orizzontamenti e/o variazioni delle quote di imposta e di colmo delle falde del tetto senza modificarne l'andamento, salvo quanto previsto dalle norme specifiche di zona;

- 5 - Modifiche o nuove costruzioni di tramezzature interne non portanti;
- 6 - Consolidamento, sostituzione o inserimento di elementi verticali di collegamento strutturale;
- 7 - Sostituzione parziale o totale anche con materiali e tecnologie diverse delle strutture di copertura;
- 8 - Rifacimento totale o parziale del manto di copertura dei tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche con l'obbligo relativo all'uso dei materiali di cui alla successiva lettera B);
- 9 - Modifica delle altezze esterne e/o interne, delle superfici utili abitabili secondo le nuove sagome plano-altimetriche di progetto;
- 10 - Aggregazione e disaggregazione di unità abitative sia in verticale che in orizzontale e/o accorpamento di vani con destinazione attuale diversa da quella abitativa;
- 11 - Realizzazione di nuove aperture sia interne che esterne e/o adeguamento, modifica, traslazione verticale o orizzontale delle aperture esistenti per migliorare le condizioni di areazione ed illuminazione degli ambienti secondo le disposizioni di cui alla successiva lettera B);
- 12 - Rinnovo, sostituzione, realizzazione di tutte le finiture degli edifici sia interne che esterne, nel rispetto delle norme d'uso dei materiali contenute nella successiva lettera B);
- 13 - Integrazione o realizzazione dei servizi e degli impianti tecnologici necessari per il risanamento igienico degli edifici e per il recupero della loro funzione abitativa.

e) - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: si intendono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro in tutto o in parte diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Di norma la ristrutturazione urbanistica presuppone la elaborazione di uno strumento urbanistico particolareggiato col quale regolare:

- la ricostruzione in sito con nuove sagome volumetriche assegnate;
- la riutilizzazione parziale delle aree di edifici demoliti o da demolire completamente;
- le variazioni di destinazione d'uso delle aree di sedime degli edifici demoliti;
- le innovazioni e le variazioni alla rete stradale ed alle

attrezzature ed infrastrutture pubbliche.
 In particolare, la ricostruzione in sito con nuove sagome volumetriche consiste nella riedificazione, a partire da nuove fondazioni, di unità edilizie crollate, demolite o da demolire, eventualmente assemblate in organismi diversi per collocazione, sagome volumetriche, volumetri complessive, numero dei piani fuori terra, superfici utili lorde e nette, destinazioni d'uso.
 La ristrutturazione urbanistica può comportare trasferimenti di volume da lotto a lotto nello stesso ambito o anche al di fuori dell'ambito locale del Piano Attuativo.

f) - DEMOLIZIONE: con tale intervento si intende la demolizione totale di un edificio per la successiva utilizzazione dell'area fondiaria relativa sia per operazioni di riordino fondiario, sia per la integrazione delle superfici occorrenti al pubblico uso.

B - USO DEI MATERIALI.

- 1 - Le superfici esterne delle murature degli edifici dovranno essere trattate con intonaco fratazzato, ruvido o lavorato con la sola eccezione per le murature realizzate con pietre o mattoni laterizi a "faccia vista"; le eventuali colorazioni, e ciò vale anche per granigliati plastici e simili, dovranno essere scelte tra la gamma delle terre. E' consentito, eccezionalmente a scopo decorativo, l'uso di rivestimenti parziali in piastrelle di ceramica, gres, cotto e simili, o in marmo di qualsiasi tipo e colore.
- 2 - E' prescritta la conservazione, il restauro e/o il rifacimento di serramenti di particolare pregio.
 I serramenti delle aperture dei vani porta e finestre incorniciati con pietre da taglio dovranno essere realizzati ripetendo i motivi originari.
 Gli avvolgibili in metallo (serrande) sono consentiti solo nei casi strettamente necessari (negozi, depositi commerciali e simili).
 E' prescritta la conservazione di tutte le opere in ferro battuto e di pregio artistico.
- 3 - Per tutti gli edifici è prescritta la conservazione del manto di copertura tradizionale in coppi di laterizio o a coppi e tegole piane ove esistente. Tale tipo di manto di copertura dovrà essere inoltre utilizzato nei casi di

intervento di restauro. Ogni eventuale integrazione o riparazione dei manti di copertura deve essere fatto con lo stesso materiale già esistente. Non è consentito l'uso di manti di copertura di tipo continuo qualora essi siano in vista rispetto a spazi pubblici.

- 4 - Tutte le strutture a volta ed ad arco interne ad edifici per i quali si prospettano interventi di manutenzione ordinaria o di restauro e risanamento conservativo, e che risultano recuperabili, devono essere mantenute e la relativa statica deve essere assicurata mediante l'apposizione di cinture, chiavi o tiranti. In nessun caso è amnesso praticare in esse passaggi per collegamenti verticali di qualunque dimensione e tipo, compresi i vani per montacarichi e passavivande.
Sono consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento antisismico delle strutture.
- 5 - E' prescritta la conservazione di tutte le aperture esistienti incorniciate con pietre da taglio (quali portali trilitici o con architrave ad arco intero o ribassato, portali con lunetta, ovali, finestre con ornate in pietra di qualsiasi forma e fattura, monofore in pietra monolitica). La modifica o l'inserimento di nuove aperture deve essere fatta esclusivamente su facciate prive di originario valore architettonico curando gli allineamenti in verticale o in orizzontale con quelle esistenti e ripetendone le dimenensioni e le forme. E' possibile la modifica di finestre in balconi alla romana, con sporgenza massima della soglia non superiore a centimetri 20 (venti) e con ringhiera metallica a giorno, solamente nei casi dettati da necessità di ordine igienico e di recupero abitativo.
Le eventuali ornate e cornici di nuova fattura dovranno essere realizzate con materiali compatibili con quelli delle aperture esistenti.
L'adeguamento delle aperture esistenti e la formazione di nuove aperture devono essere fatti conformemente alle disposizioni delle norme tecniche vigenti in zona sismica.

ART. 25 - NUOVE OPERE EDILIZIE

A tutti gli edifici di nuova costruzione si applicano gli indici e le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente. Esse possono comprendere:

- a) - ove stabilito nella fase di redazione dello strumento urbanistico attuativo:
- a1 - L'indice di fabbricabilità territoriale massimo riferito al totale massimo di volumi fuori terra costruibili nella zona o nell'unità di intervento;
 - a2 - L'indice di fabbricabilità fondiaria massima riferito ad ogni singolo edificio o complesso unitario di edifici;
 - a3 - Il massimo rapporto di copertura conseguibile, riferito alla totalità degli edifici pubblici e privati costruibili;
 - a4 - L'altezza massima, fuori terra in metri riferita agli edifici realizzabili nella zona;
 - a5 - La superficie minima di ogni lotto edificatorio;
 - a6 - Il numero massimo di livelli in elevazione di ogni singolo edificio;
 - a7 - La distanza minima degli edifici dai confini del lotto.
 - a8 - La distanza minima degli edifici dall'asse o dal ciglio stradale;
 - a9 - L'indice minimo di piantumazione di zona;
 - a10 - La superficie minima delle aree da destinare a parcheggi autoveicolari;
 - a11 - Le destinazioni d'uso principali, complementari o annesse ammissibili per ciascun edificio.
- b) - nei casi di attuazione diretta tramite concessione:
- b1 - L'indice di fabbricabilità fondiaria massima riferito al singolo lotto edilizio;
 - b2 - Il rapporto di copertura massimo fondiario riferito al singolo edificio;
 - b3 - La superficie minima riferita ad ogni singolo lotto;
 - b4 - L'altezza massima fuori terra in metri, riferita ad ogni singolo edificio;
 - b5 - Il numero massimo dei livelli in elevazione di ogni singolo edificio;
 - b6 - Le minime distanze di ogni edificio dai confini del lotto;
 - b7 - Le minime distanze di ogni edificio da spazi pubblici in genere ed in particolare dagli assi o dai cigli stradali;
 - b8 - L'indice minimo di piantumazione riferito ad ogni singolo lotto;
 - b9 - La superficie minima di parcheggi autoveicolari riferita ad ogni singolo lotto;
 - b10 - Le destinazioni d'uso principali, complementari o annesse ammissibili negli edifici e nelle loro parti componen

ti , eventualmente espressi in percentuale sul volume complessivo di ogni singolo edificio o complesso di edifici.

ART. 26 - NUOVE OPERE SU AREE INEDIFICATE O DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI.

Gli interventi ammessi su aree inedificate e sulle parti scoperte di pertinenza di lotti edificandi sono limitati a:

- recinzioni;
- muri di sostegno;
- opere di viabilità interna;
- sistemazioni a verde;
- opere di allacciamento alle reti urbanizzative;
- opere riguardanti le pratiche culturali.

CAPO II

NORME RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO
GENERALEART.27 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO
GENERALE.

Lo strumento urbanistico generale si attua mediante:

- a - concessione edilizia singola nell'ambito delle aree già urbanizzate individuate all'interno dello strumento urbanistico generale medesimo;
- b - concessione edilizia singola nell'ambito delle zone a destinazione agricola;
- c - concessione edilizia singola per le attrezzature pubbliche zonali, per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature o impianti pubblici;
- d - strumento urbanistico particolareggiato in tutte le zone di nuova edificazione, nelle zone di particolare pregio storico e ambientale ed in ogni altra zona all'uopo individuata all'interno dello strumento urbanistico generale.
- e - previo convenzione redatta a seguito di approvazione del Consiglio Comunale, nell'interesse del Comune, è possibile realizzare da parte di privati in armonia con le previsioni del P.R.G. opere di interesse pubblico o di uso pubblico.

ART.28 - NORME RELATIVE AI PIANI PARTICOLAREGGIATI

Nelle zone per le quali lo strumento urbanistico generale indica quali strumenti di attuazione, il piano per gli insediamenti produttivi (PIP) o il piano di recupero (PdR) la lottizzazione convenzionata o ogni altro strumento urbanistico particolareggiato assimilabile, l'edificazione è consentita solo dopo l'approvazione dei relativi strumenti urbanistici esecutivi da parte delle autorità competenti.

La progettazione urbanistica dei piani particolareggiati deve avere carattere unitario e deve essere realizzata per comprensori secondo le delimitazioni di P.R.G. o secondo ambiti che saranno definiti dall'Amministrazione comunale.

Entro tali unità di lottizzazione devono essere rispettati gli indici di densità edilizia territoriale e fondiaria ed assicurata la disponibilità di aree di uso pubblico di cui agli standards urbanistici del D.M. 2.4.1968.

Le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune, gli spazi destinati a verde pubblico attrezzato ed ai parcheggi previsti dallo strumento urbanistico generale, devono essere rispettati in sede di redazione di Piani esecutivi.

I tracciati delle principali sedi stradali previste dallo strumento urbanistico generale, esistenti o da modificare, sono da considerarsi vincolativi; in sede di attuazione dello strumento urbanistico generale, sulla base dei progetti esecutivi delle infrastrutture stradali previste in relazione, potranno subire perfezionamenti di ordine tecnico entro le fasce di rispetto previste per dette arterie; conseguenzialmente risulteranno anche modificate le fasce di rispetto stesse.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono definire le destinazioni d'uso consentite nell'ambito delle singole unità minime di intervento individuate. Al rispetto di tali destinazioni d'uso è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie; eventuali cambiamenti di destinazione nell'ambito delle zone residenziali potranno essere motivatamente autorizzate previo parere della Commissione Edilizia.

I proprietari delle aree che ricadono nelle unità di lottizzazione si obbligano, con la stipula della convenzione, alla concessione gratuita delle aree occorrenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nonché all'assunzione degli oneri relativi all'urbanizzazione primaria (per intero) e di una quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo quanto disposto dalla legge 28 gennaio 1977 n.10.

ART. 29 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica sono regolamentati dalla normativa regionale (L.R. del 20.3.82 n.14 sue varianti e modifiche). Gli elaborati costituenti gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno comprendere in aggiunta a quelli previsti dalle norme regionali:

- A - Una o più planimetrie di inquadramento ambientale riportanti:
- a1 - Le principali caratteristiche morfologiche del sito ed i vincoli esistenti di qualsiasi natura;
 - a2 - L'analisi storica dell'esistente tessuto edilizio;
 - a3 - L'analisi delle caratteristiche tipologiche, costruttive, formali degli edifici esistenti nell'ambito del piano ed entro una fascia esterna della profondità di m.150;
 - a4 - L'analisi dei tipi culturali sotto il profilo della caratterizzazione del paesaggio.
- B - Una valutazione sintetica, contenuta in apposita relazione corredata da eventuali grafici esplicativi, degli accordi e delle diversità tra gli elementi costituenti l'ambiente esistente e gli elementi di progetto.

ART. 30 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA.

A - Generalità.

Chiunque, persona fisica o persona giuridica, pubblica e privata, proprietario o, comunque, titolare di diritti reali su zone o aree (inserite in un P.P.A. approvato), al fine di rendere completa la destinazione d'uso indicata nello strumento urbanistico generale può -su tali parti del territorio comunale- proporre al Comune l'approvazione di una lottizzazione e della relativa convenzione.

La convenzione di lottizzazione deve prevedere:

- a - La cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b - L'esecuzione a carico del lottizzatore, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; o l'assunzione -sempre a carico del lottizzante- dei relativi oneri sostitutivi;
- c - I termini per l'esecuzione dell'opera;
- d - Le modalità d'intervento e i tempi di attuazione;
- e - Le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

B - Contenuti dei piani di lottizzazione.

La domanda di autorizzazione redatta in carta da bollo, firmata da tutti i proprietari -o aventi titolo reale- interessati, o da loro legali rappresentanti, deve essere presentata al Sindaco unitamente al progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edificatorio tanto direttamente -con realizzazione delle costruzioni da parte dei richiedenti- quanto con la sola vendita a terzi di singoli lotti.

Il progetto dovrà essere allegato alla domanda in quadruplice copia. Esso dovrà essere redatto esclusivamente da tecnici abilitati iscritti ai rispettivi albi professionali.

Il progetto di lottizzazione, da sottoporre ai provvedimenti istruttori, deve essere corredato da:

- a - documento comprovante il diritto dell'avente titolo a richiedere l'approvazione della lottizzazione;
- b - estratto catastale -o eventuale tipo di frazionamento- rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano di lottizzazione, nonché con tutte le indicazioni atte all'inequivocabile riconoscimento

- scimento della località;
- c - Planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1/500 della zona interessata al piano di lottizzazione, con l'individuazione delle curve di livello, ad equidistanza massima di metri lineari 10,00 e dei caposaldi di riferimento; delle presenze naturalistiche ed ambientali (fabbricati esistenti, alberature, etc.); nonché degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
 - d - Stralcio del piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente e al programma pluriennale in atto;
 - e - Stralcio del programma pluriennale di attuazione in atto e relative norme di attuazione, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;
 - f - Progetto plano-volumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
 - g - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, con particolare riferimento alle opere viarie automobilistica e pedonale; (assi stradali; raggi di curvatura; dettaglio dei cigli dei marciapiedi; delle pavimentazioni stradali; dell'illuminazione stradale e dei singoli lotti) alle recinzioni; alla fognatura ed all'acquedotto;
 - h - Eventuali piante, sezioni e prospetti dei fabbricati che dovranno sorgere sulla lottizzazione, in scala minima di 1/100;
 - i - Relazione illustrativa del carattere e dell'entità dell'intervento;
 - l - Norme di attuazione del piano di lottizzazione;
 - m - Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; ovvero l'impegno per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione;
 - n - Relazione geologica particolareggiata.

C - Procedimento di formazione ed approvazione della lottizzazione.

I momenti fondamentali del procedimento in oggetto sono:

- a - Istanza del proprietario (o dei proprietari) -o degli aventi titolo reale- redatta in carta da bollo, corredata dal progetto (completo di tutti gli elaborati di cui al precedente paragrafo B) e dello schema di convenzione;
- b - Esame del progetto da parte della Commissione Edilizia Comunale e relativo parere favorevole;
- c - Parere favorevole della Commissione per i Beni Ambientali;
- d - Approvazione del progetto di lottizzazione e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale che deve essere, poi, sottoposto all'approvazione CO.RE.CO.;
- e - Stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri Immobiliari a cura del Comune e a spese del lottizzatore;
- f - Rilascio del permesso a lottizzare da parte del Sindaco;
- g - Eventuale rilascio di concessione ad edificare se il progetto di lottizzazione è completo anche dei progetti dei singoli fabbricati -idoneamente individuabili sul piano volumetrico- qualora gli aventi titolo intendano realizzare direttamente le costruzioni previste.

D - Inadempienze - lottizzazione d'ufficio.

Quando al termine del periodo concesso per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, queste risultino non eseguite, o eseguite per una quota inferiore all'80% (ottanta per cento) del totale, il lottizzante perde il diritto alla restituzione della cauzione depositata a garanzia della realizzazione delle stesse opere.

Qualora, da una parte, manchi qualsiasi iniziativa del proprietario (o degli aventi titolo), ovvero -questi- per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riesca a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata (lottizzazione) di una determinata zona inclusa nel P.P.A. e per la quale è prevista, nelle norme del P.R.G. -quale strumento di attuazione- la lottizzazione convenzionata, o -comunque- di una zona per la quale è opportuna una sistemazione unitaria per motivi urbanistici ed infrastrutturali, il piano di lottizzazione convenzionata può anche essere ordinato d'ufficio.

In tal caso il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari -o gli aventi titolo- delle aree edificabili, di cui al precedente comma, a presentare -entro il termine ordinario di mesi sei dalla notifica dell'invito- il progetto di lottizzazione delle aree stesse e la relativa proposta di convenzione.

Ove gli interessati non dovessero aderire a tale invito, il Sindaco ha facoltà di provvedere d'ufficio alla compilazione del progetto stesso.

Il progetto di lottizzazione così redatto, ed approvato con le eventuali modifiche che le competenti Autorità abbiano ritenuto opportune, è notificato agli aventi titolo con l'invito agli stessi a dichiarare - nel termine improrogabile di trenta giorni dalla notifica - l'accettazione o meno del progetto e della convenzione redatti d'ufficio.

Qualora tale accettazione non venga comunicata, il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle suddette aree.

E - Svincolo della cauzione.

I proprietari di aree o zone sulle quali è in atto una lottizzazione convenzionata possono richiedere al Sindaco lo svincolo del 50% (cinquanta per cento) della cauzione versata a garanzia delle opere di urbanizzazione a seguito di collaudo favorevole su almeno il 75% delle opere di urbanizzazione convenzionate.

Il restante 50% potrà essere svincolato -sempre dietro autorizzazione del Sindaco- dopo il collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione.

La richiesta di svincolo va indirizzata al Sindaco e deve essere redatta in carta da bollo.

Il collaudo in corso d'opera viene fatto a cura del Comune ed a spese del lottizzante. Il collaudo finale delle suddette opere, invece, viene fatto a spese del Comune. Esso deve avvenire entro 90 giorni dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.

ART. 31 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE. (P.P.A.)

Il programma pluriennale di attuazione ha validità triennale. Esso viene approvato con delibera del Consiglio Comunale, in coerenza con la programmazione generale e le previsioni di bilancio del Comune.

Il P.P.A. individua le aree di ristrutturazione, di completamento e di espansione nel cui ambito, nell'arco temporale della sua validità, dovrà essere avviata l'attuazione dello strumento urbanistico.

In particolare, i P.P.A. devono:

- a - individuare la parte delle zone di ristrutturazione (o di recupero) di completamento e di espansione per le quali, in relazione ai fabbisogni dimostrati per l'arco temporale considerato, si intende avviare l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale mediante piani particolareggiati o mediante piani di lottizzazione convenzionate;
- b - prevedere gli interventi necessari per garantire e migliorare la tutela e l'utilizzo sociale dei beni paesaggisti ci ed ambientali e del patrimonio naturale;
- c - definire, per le opere e le aree incluse nel P.P.A., gli interventi necessari alla dotazione di urbanizzazioni primarie e secondarie relative ai fabbisogni pregressi ed a quelli conseguenti alla realizzazione delle previsioni di piano, in base ai rapporti ed alle quantità stabiliti dal piano stesso e comunque non inferiori a quelli prescritti dalle vigenti leggi dello Stato;
- d - coordinare i programmi di attuazione dei piani per l'edilizia economica - popolare di cui all'art. 38 L.865/71 ed all'art. 2 L. 10/77, con la generale programmazione urba nistica del Comune;
- e - coordinare i piani attuativi di cui al punto a) in rela zione alle infrastrutture, opere ed aree di urbanizzazio ne primaria e secondaria;
- f - individuare le aree destinate ad insediamenti industria li, artigianali, commerciali, direzionali, turistici di cui si intende avviare l'attuazione e le relative infra strutture funzionali alle scelte del programma;
- g - individuare e determinare gli interventi attuativi per quelle infrastrutture, di carattere urbanistico, comunali e intercomunali oggettivamente correlate alle scelte del programma;
- h - determinare le spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione delle previsioni oggetto del programma stesso;
- i - determinare la ripartizione degli oneri di urbanizzazio ne fra il Comune e gli operatori pubblici e privati, anche relativa ai singoli interventi.

Le modifiche o integrazioni dei programmi pluriennali di attuazione sono approvate mediante deliberazione del Consiglio Comunale.

I nuovi programmi pluriennali o i programmi contenenti variazioni devono documentare lo stato di attuazione dei programmi precedenti.

ART.32 - ELEMENTI ED ALLEGATI DEI PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

- Gli elementi che costituiscono i P.P.A. sono i seguenti:
- a - relazione sull'andamento dell'attività edilizia nel territorio comunale;
 - b - relazione sullo stato d'avanzamento degli interventi previsti nel programma precedente;
 - c - relazione illustrativa delle scelte effettuate con allegata la cartografia necessaria alla loro individuazione;
 - d - relazione sul coordinamento degli interventi per impianti ed attrezzature pubbliche, con riferimento all'utilizzo delle aree destinate a servizi;
 - e - elenco e descrizione delle opere pubbliche che l'Amministrazione intende realizzare, o far realizzare, nello stesso periodo e delle aree relative;
 - f - elenchi delle richieste e delle proposte di interventi pervenute da Enti pubblici o privati, da associazioni e da singoli cittadini, con le specifiche valutazioni della loro compatibilità con le previsioni del P.R.G. per la zona interessata, nonché dei relativi aspetti urbanistici e finanziari;
 - g - individuazione e delimitazione delle aree d'intervento, con specificazione degli strumenti di attuazione sulla base degli elementi del P.R.G.;
 - h - verifica dell'osservanza degli standards urbanistici in riferimento al complesso degli interventi posti in attuazione;
 - i - relazione annuale economica-urbanistica di attuazione del P.R.G. e previsioni di massima delle spese occorrenti per l'attuazione del programma e per il riparto degli oneri di urbanizzazione.

L'Amministrazione Comunale, inoltre, in occasione della presentazione annuale del bilancio di previsione, provvede, mediante relazione al Consiglio Comunale:

- 1 - a verificare lo stato di attuazione del programma pluriennale in atto ed a proporre gli eventuali adeguamenti;
- 2 - ad indicare i mezzi finanziari disponibili per l'attuazione del P.P.A.;
- 3 - a verificare la congruità degli oneri di urbanizzazione

- primaria e secondaria;
- 4 - a determinare le condizioni ed i criteri di svolgimento delle iniziative previste in rapporto agli interventi in dicati nella pianificazione esecutiva.

Non sono subordinati ai programmi di attuazione gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione, di restauro, di completamento ed ampliamento di edifici abitativi o di unità produttive esistenti, gli interventi di iniziativa pubblica, nonché quelli relativi all'attività agricola, ricadenti nella normativa prevista dal presente regolamento.

ART. 33 - INADEMPIENZE - LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

Quando al termine del periodo concesso per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, queste risultino non eseguite, o eseguite per una quota inferiore all'80% (ottanta per cento) del totale, il lottizzante perde il diritto alla restituzione della cauzione depositata a garanzia della realizzazione delle stesse opere.

Qualora, da una parte, manchi qualsiasi iniziativa dei proprietari (o degli aventi titolo), ovvero - questi - per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riescano a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata (lottizzazione) di una determinata zona inclusa nel P.P.A. e con la quale è prevista, nelle norme del P.R.G. - quale strumento di attuazione - la lottizzazione convenzionata, o - comunque - di una zona per la quale si reputa opportuna una sistemazione unitaria, per motivi urbanistici ed infrastrutturali, il piano di lottizzazione convenzionato può essere ordinato d'ufficio.

In tal caso il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari - o gli aventi titolo - delle aree edificabili, di cui al precedente comma, a presentare - entro il termine ordinatorio di mesi sei dalla notifica dell'invito - il progetto di lottizzazione delle aree stesse e la relativa proposta di convenzione.

Ove gli interessati non dovessero aderire a tale invito, il Sindaco ha facoltà di provvedere d'ufficio alla compilazione del progetto stesso.

Il progetto di lottizzazione così redatto ed approvato, con le eventuali modifiche che le competenti Autorità abbiano ritenuto opportuno introdurre, viene notificato - a norma di legge - ai proprietari - o agli aventi titolo - con l'invito agli stessi a dichiarare - nel termine improrogabile di trenta giorni dalla notifica - l'accettazione o meno del progetto e della convenzione redatti d'ufficio.

Qualora tale accettazione non venga comunicata, il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle suddette aree.

ART. 34 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI EDIFICI PUBBLICI.

Il Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia e del Comitato Tecnico Provinciale, può concedere che, salve in ogni caso le osservanze degli indici caratteristici di zona indicati nello strumento urbanistico generale e quanto disposto dal Regolamento d'Igiene, le costruzioni da adibirsi ad uso pubblico, ubicate nelle relative zone individuate nello strumento urbanistico generale, possano essere eseguite in deroga alle disposizioni riguardanti le altezze massime e i distacchi minimi fissati, per le stesse zone, nella normativa dello strumento urbanistico generale stesso.

ART. 35 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER NUOVE ATTREZZATURE ALBERGHIERE E CAMPEGGI.

La realizzazione di nuove attrezzature alberghiere e campeggi è regolamentato dalla normativa regionale (L.R. 20.3.82 n.14 e L.R. 15.3.84 n.15).

L'indice di fabbricabilità fondiaria per la nuova edilizia alberghiera ricadente al di fuori delle zone A e B del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, non potrà, in alcun caso, superare 1,50 mc/mq ed il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile. Inoltre, almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime di 8mq/posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde; in caso occorra una maggiore superficie questa potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purché asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.

In ogni caso la relaizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione anche periodica o temporanea o da destinare al campeggio è ammessa solo nelle aree specificamente previste a tale scopo nello strumento urbanistico generale.

Tali aree, da utilizzare per l'impiego continuativo di roulotte, case mobili, etc., potranno in parte essere destinate come sedi di organizzazioni nomadi e di spettacoli viaggianti.

Le aree per campeggi e simili dovranno essere proporzionate ad accogliere non più di 600 utenti ed essere dotate di apposite aree di parcheggio, di servizi igienici adeguati, con impianto per il trattamento dei liquami e di attrezzature atte

ad assicurare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi; la relativa concessione su terreni sia privati che demaniali, va fissata in non più di anni cinque, salvo eventuale rinnovo e, nell'atto di concessione, dovrà essere prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente o la messa a dimora di apposite essenze arboree di alto fusto, in misura non inferiore ad un albero ogni 10 posti-letto con la corresponsione di un contributo adeguato all'incidenza delle opere di urbanizzazione dirette od indotte da computare in base ai disposti della legge 28 gennaio 1977 n.10.

ART. 36 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AI DISTRIBUTORI STRADALI DI CARBURANTE.

La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante è consentita lungo le strade esterne ai nuclei abitati a distanza dal più vicino impianto non inferiore a Km. 10,00 sulla stessa direttrice di marcia e di almeno Km.3 nel raggio, fatte salve le specifiche norme di sicurezza stradale vigenti. Per gli impianti di GLP tali valori si intendono triplicati.

Gli strumenti urbanistici particolareggiati individuano all'interno dei centri abitati apposite aree per l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti che dovranno essere ubicati a distanza minima di 300 metri l'uno dall'altro.

E' fatto inoltre divieto di ubicazione di impianti distributori di GPL nel perimetro dei centri abitati.

ART. 37 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLE FASCE DI RISPETTO.

A - Nelle fasce di rispetto stradali non possono essere autorizzate nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale; sono da ritenersi ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde attrezzato, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici, nonché, a titolo precario, impianti per la distribuzione del carburante.

B - Nelle fasce di rispetto ferroviarie e cimiteriali, sono consentite soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade, parcheggi e verde pubblico;

- C - Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua e dei laghi possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonchè la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.
- Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purchè stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo da proprietari conduttori in economia, coltivatori diretti, di imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri) esistenti nelle fasce di rispetto, sono consentiti aumenti di volume non superiore al 20% di quello preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
- D - Gli edifici da costruire a valle di strade urbane o extra urbane panoramiche od in quelle di piani attuativi, e compresi entro una fascia della profondità di metri 150, non potranno elevarsi al disopra di una inclinata partente dal ciglio della strada ed ad un livello di metri 1,50 dal piano viabile, ortogonale all'asse della strada e facente, con la retta orizzontale compresa nel comune piano verticale, un'angolo di 15 (quindici) gradi. Tale disposizione va osservata con continuità lungo tutto il tratto interessato dalla presente prescrizione, e riguarda anche i volumi tecnici con esclusione di canne fumarie di impianti produttivi.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

NORME E REQUISITI PER LA PROGETTAZIONE
E L'USO DEGLI EDIFICIART. 38 - NORME SPECIFICHE PER DETERMINATE CATEGORIE DI
LOCALI

La tabella relativa alle categorie d'uso degli ambienti - riportata nel seguente art.39 - impone che:

- a - i locali sotterranei o seminterrati possono essere adibiti agli usi di cui alle categorie A e B, nonchè agli usi della categoria F, solo quando risultino complementari a locali delle stesse categorie A e B e rispondano alle norme igieniche di abitabilità;
- b - i locali seminterrati possono essere adibiti agli usi di cui alle categorie B e C, (nonchè alle categorie E ed F, se in funzione complementare rispetto ai locali destinati agli usi di cui alle categorie C e D), purchè siano rispettate le seguenti condizioni:
 - 1. - l'altezza minima del locale deve essere di m 3.00 di cui non più di m 2.00 possono essere compresi nella parte interrata;
 - 2. - le finestre - idoneamente dimensionate - devono aprirsi a non meno di cm 15 dal piano del marciapiede o, ove questo manchi, dal piano di campagna definito con la sistemazione esterna.
Oltre alle predette prescrizioni devono essere applicate le altre norme generali previste dal presente regolamento;
- c - per locali già esistenti, completamente interrati - o anche seminterrati ma privi di aerazione e di illuminazione naturale - possono essere autorizzati usi di cui alle categorie C - D - E (nonchè alla categoria F, se in funzione complementare rispetto a locali di categoria C e D), a giudizio della Commissione Edilizia previo nulla-osta dell'Ufficio Sanitario e sempre che risultino efficacemente assicurate sia l'aerazione che l'illuminazione artificiale;
- d - i locali della categoria F non possono essere direttamente accessibili da locali delle categorie A - B - C - D,

- ma si richiede - con questi - l'interposizione di locali della categoria A;
- e - le pareti che separano locali adibiti ad uso non compatibile, devono avere spessore non inferiore a cm 12, e la loro superficie, all'interno dei locali di categoria F, deve essere rivestita - almeno fino all'altezza di m 1.60 dal pavimento - con materiale impermeabile e lavabile;
 - f - il pavimento dei locali di categoria F deve avere un sottotrato impermeabile, e deve essere dotato di bocchettone di scarico verso il quale deve risultare inclinato il pavimento stesso;
 - g - le abitazioni (appartamenti) con più di 8 locali devono avere almeno due distinti locali di categoria F; per ambienti di altro tipo, deve essere previsto almeno un locale di categoria F per ogni 20 persone delle quali si prevede la permanenza negli ambienti di cui i suddetti locali di categoria F sono complementari;
 - h - i locali di cui alla categoria G non devono essere, in nessun caso, comunicanti con locali di cui alle categorie A - B - C - D ed alle categorie E ed F (quando non complementari), inoltre le pareti di separazione fra locali di categoria G e locali di categorie A - B - C - D - F eventualmente contigui, debbono avere caratteristiche di impermeabilità e di resistenza al fuoco;
 - i - i pavimenti dei locali di categoria G devono essere impermeabili e provvisti di scoli che immettono in pozzetti - anch'essi impermeabili - di almeno cm 15 di diametro; le pareti devono essere intonacate; l'aerazione diretta dall'esterno, deve essere assicurata su due pareti opposte del locale stesso;
 - l - in particolare, tra i locali di cui alla categoria G, quelli destinati all'allevamento o al ricovero di bovini ed equini, devono avere l'altezza utile interna di almeno m 3,00 e cubatura di almeno mc 15,00 per ogni capo di bestiame.

Le suddette norme non sono sostitutive di altre eventualmente prescritte da regolamenti nazionali e provinciali, ma le integrano; esse si applicano agli edifici di nuova costruzione o riadattati ed a quelli per i quali debba essere autorizzato il cambiamento della destinazione di uso.

ART. 39 - CATEGORIE D'USO DEI LOCALI

I locali costituenti volume edilizio sono classificati nelle seguenti categorie:

- Categoria "A" - stanze di abitazione; cucine domestiche;
 " " "B" - lavanderie; office; cucine per attrezzature ricettive e comunità; disimpegni;
 " " "C" - locali per attività commerciali e direzionali aperti alla frequenza del pubblico; locali per lo spettacolo; locali per il culto;
 " " "D" - locali per le attività produttive e laboratori;
 " " "E" - depositi; magazzini; autorimesse;
 " " "F" - servizi igienici familiari e collettivi di ogni genere;
 " " "G" - locali per impianti tecnici; locali per attrezzature e pertinenze agricole.

ART. 40 - DIMENSIONAMENTO DEGLI AMBIENTI PER DESTINAZIONE; VALORI MINIMI DI SUPERFICIE E DI ALTEZZA DEGLI AMBIENTI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEI RIATTAMENTI

I valori minimi della superficie e dell'altezza dei singoli ambienti con destinazione d'uso residenziale, sono quelli stabiliti nel D.M. 5.7.75, e precisamente:

- a - altezza minima dei vani abitabili m 2.70 - riducibile a m 2.40 per corridoi, disimpegni, bagni;
 b - superficie netta abitabile: almeno mq 14/ab. per i primi quattro abitanti, e almeno mq 10/ab. per ciascuno dei successivi;
 c - stanze da letto con superficie di almeno mq 9 per una persona, ed almeno mq 14 per due persone;
 d - ogni alloggio deve essere dotato di soggiorno di almeno mq 14.00;
 e - superficie di un alloggio monostanza per una persona, compresi i servizi, di almeno mq 26 utili; per due persone, di almeno mq 38 utili.

ART. 41 - CORTILI E SPAZI INTERNI

Sono da considerare spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del loro perimetro. Essi sono classificati come segue:

- a - AMPIO CORTILE: in esso, la normale libera davanti ad ogni finestra o balcone deve essere di almeno m 20.00;
- b - CORTILE: in esso, la normale libera davanti ad ogni finestra o balcone deve essere compresa tra m 10.00 e m 20.00 e la superficie del suo pavimento deve essere superiore ad 1/5 di quella delle pareti verticali che lo circondano;
- c - PATIO: esso è ammesso in edifici ad un solo piano - o all'ultimo piano di un edificio multipiano - con normali libere, davanti ad ogni apertura, superiori a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.50;
- d - CHIOSTRINA: la sua superficie minima deve essere superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, con normali libere, rispetto a queste, non inferiori a m 4.00.

Non è ammessa, per motivi igienici e di sicurezza antincendio, nelle nuove costruzioni, la realizzazione di pozzi di luce di dimensioni minori alla "chiostrina".

ART. 42 - UTILIZZAZIONE DEI CORTILI E DEGLI SPAZI INTERNI

Negli spazi interni definiti all'art. 41 come "ampio cortile" o "patio" possono affacciarsi ambienti a qualsiasi destinazione d'uso appartengono.

Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affaciarsi disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazioni, uffici, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura.

Nei "cortili" non sono consentite costruzioni parziali. L'uso di parcheggio, nel cortile, è consentito previo nulla osta dell'Autorità Sanitaria e dei Vigili del Fuoco. I muri di recinzione del cortile saranno del tutto traforati o traslucidi e di altezza non superiore a m 2.80.

Negli spazi interni definiti come "chiostrina" possono affacciare solamente disimpegni orizzontali e verticali. Le pareti perimetrali alle chiostrine non potranno presentare nè sporgenze, nè rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, sono ammessi, per detti spazi, 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. 43 - ARIEGGIAMENTO ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

In ogni ambiente da adibirsi ad abitazione, la superficie illuminante delle finestre che si aprono direttamente all'aria libera, non dovrà essere inferiore ad $1/8$ della superficie del locale. Quando vi sia una sola finestra, questa dovrà avere una superficie non inferiore a mq 1,60.

ART. 44 - SCALE

Le scale comuni, negli edifici di abitazione, saranno costituite - in genere - da rampe rettilinee (non escluse però altre soluzioni valide) e saranno contenute in vani coperti e chiusi da pareti o invetriate. Dal vano scala dovrà essere assicurato l'accesso alle coperture.

Negli edifici con più di due piani abitabili, le scale dovranno essere illuminate direttamente da finestre aperte su parete esterna. Negli altri casi è consentito l'impiego di scale prive di finestre direttamente praticate sulla parete esterna, purchè ne siano assicurate l'illuminazione e la ventilazione naturali.

Le rampe dovranno avere una larghezza utile minima di cm 110 e ringhiere o parapetti, dell'altezza minima di cm 90. Per le rampe di scale interne, come nelle case duplex, è consentita una larghezza minima di cm 90.

Per le case multipiano, la profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di cm 120; quella dei pianerottoli di arrivo sarà di almeno cm 130.

In ogni caso, le alzate dei gradini non potranno avere altezza superiore a cm 17,5, elevabile a cm 18,5 per le case duplex.

In ogni edificio una scala non potrà servire più di 450 metri quadrati di superficie lorda di pavimento.

ART. 45 - DECORO DEGLI EDIFICI

Le facciate delle case, e degli edifici in genere, prospicienti vie o spazi pubblici - o, comunque, da questi visibili - dovranno, con speciale riguardo alle condizioni ambientali, corrispondere alle esigenze del decoro urbano, tanto per ciò che afferisce alla corretta armonia delle linee architettoniche e delle tipologie edilizie, quanto ai materiali da impiegarsi ed alla tonalità dei colori da usare.

ART. 46 - SOVRASTRUTTURE

In generale le sovrastrutture e le installazioni al piano di copertura (come: uscite di vani scala, vani ascensore, depositi idrici, stenditoi, eventuali locali accessori, canne fumarie ed altre canalizzazioni, antenne TV) dovranno essere risolte nell'ambito di volumi di involucro unitario, che si presentino tali anche alla visione dall'alto.

ART. 47 - COPERTURE E VOLUMI TECNICI

Al di sopra dell'altezza massima consentita dalle norme di attuazione del P.R.G. per le varie zone, sono ammesse solamente le emergenze rese necessarie dagli impianti tecnologici - o, comunque, dai collegamenti verticali - a servizio dell'edificio.

L'altezza dei volumi tecnici non può essere superiore di m 3.00 a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani normalmente abitabili e fino all'intradosso della soletta di copertura dei volumi tecnici stessi.

In ogni caso, le coperture ed i volumi tecnici di queste, sporgenti, devono essere considerati elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, tenendo conto della necessità di coordinamento tra i diversi elementi delle facciate e quelli delle coperture stesse.

Qualunque sia il tipo di copertura, queste devono essere dotate di idonei elementi di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche e pluviali

ART. 48 - CONDUTTURE DI SCARICO

Sia nei fabbricati di nuova costruzione, che in quelli restaurati o ristrutturati, non è consentito disporre lungo le facciate prospicienti vie pubbliche e private, condutture di scarico - di qualsiasi tipo esse siano - ad eccezione di quelle per il convogliamento o lo smaltimento delle acque pluviali.

ART. 49 - CORPI E STRUTTURE IN AGGETTO

Le costruzioni di piani in aggetto aperti o chiusi, rispetto al filo stradale di allineamento, sia parziale che

totale, sia per un piano che per tutta l'altezza del fabbricato, è ammessa soltanto quando la strada o lo spazio intercorrente tra due fabbricati sia superiore a m 10.00.

Tutte le sporgenze - siano esse balconi aperti o chiusi, - decorazioni, davanzali, inferriate o altri infissi, non possono superare le seguenti misure di aggetto rispetto alla verticale innalzata sul filo stradale:

- a - fino alla quota di m 0,80 nessuna sporgenza;
- b - dalla quota di m 0,80 alla quota di m 3,00 sono ammesse sporgenze massime di m 0,05 (davanzali, imbotti, profilature);
- c - dalla quota di m 3,00 a quella di m 4,50 su strade prive di marciapiede sono consentite solamente sporgenze di m 0,05 come nel precedente punto b); sulle strade provviste di marciapiede, invece, sono ammesse sporgenze la cui verticale non superi il margine esterno del marciapiede stesso;
- d - nessuna limitazione - oltre quella indicata al punto a) del presente articolo - è imposta per gli elementi aggettanti su spazi privati, di pertinenza dello stesso edificio, ad eccezione di quanto prescritto nell'articolo 50.

ART. 50 - COPERTURE E TETTO

Le pendenze delle falde di tetto devono rispondere alle caratteristiche del materiale impiegato ed alle condizioni climatiche. Esse, comunque, non dovranno scendere al di sotto dei seguenti valori:

- coppi e canali	40%
- tegole piane e coppi e tegole composte	35%
- tegole piane tipo marsigliesi e simili	30%
- lastre continue in lamiera grecata e simili	10%

L'inclinazione delle falde non sarà mai rivolta verso l'interno del fabbricato e gli impluvi dovranno essere portati tutti all'esterno o nei cortili o ampi cortili (art. 41 lett. a - b).

Le falde dovranno sporgere adeguatamente da tutte le murature esterne.

L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante apposito torrino a botola stagna comunicante con il vano scala.

ART. 51 - RECINZIONI E ZOCCOLATURE

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, devono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni di aree private debbono rispondere ai seguenti requisiti:

- a - che la fondazione non insista sul suolo pubblico;
- b - che l'altezza, salvo diverse e motivate prescrizioni del Sindaco, sia pari a quella delle recinzioni vicine;
- c - quando lo spazio recintato è destinato a giardino, la recinzione non deve essere tale da impedire la vista del giardino dagli spazi pubblici antistanti;
- d - i tratti di recinzione che seguono l'andamento di percorsi aperti al traffico veicolare secondo linee curve o spezzate devono consentire la massima visibilità tra i diversi tratti dei percorsi stessi costeggiati.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o di altre opere di protezione, per i lati di aree coperte o scoperte, ma accessibili al pubblico, che prospettino su altre aree poste a quota inferiori, con dislivelli maggiori di m. 0,50

Le murature e le pareti, sulle facce adiacenti spazi pubblici, a partire dal suolo e per una altezza minima di m. 1,00, devono essere protetti con rivestimenti in materiali resistenti all'usura e suscettivi di facile pulitura e manutenzione.

Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia può prescrivere, per particolari casi, che l'altezza di tale protezione sia maggiorata fino a m 1,80.

ART. 52 - INFERRIATE, LAMPADE, TENDE, VETRINE, INSEGNE

E' vietato collocare all'esterno dei fabbricati, ad altezza minore di m 3,00 dal suolo pubblico, inferriate, telai di riverbero, invetriate, persiane od imposte oltre il limite delle aperture.

Potrà essere concesso il collocamento di inferriate fisse e sporgenti, ad altezza non minore di m 2,20 dal suolo pubblico, purchè il rispettivo sporto non superi i cm 20 dal filo del muro.

Ai privati è fatto divieto di collocare lampioni fissi, sulle facciate prospicienti vie e piazze, ad altezza inferiore a m.4,00 dal suolo.

Sotto i portici, l'altezza minima delle lampade, fisse o mobili, è ridotta a m 2,20 dal suolo.

In ogni caso, la sporgenza del braccio delle lampade non può eccedere m 1,00 dal filo di muro.

Le tende dei negozi sporgenti sul suolo pubblico dovranno avere il bordo inferiore ad altezza non minore di m 2,20 dal suolo ed una sporgenza dal muro non superiore a m 1,20.

Qualora la sede stradale non sia dotata di idoneo marciapiede, l'applicazione delle suddette tende ai negozi è assolutamente vietata.

Le vetrine, i prospetti, le decorazioni fisse e mobili, le insegne dei negozi non potranno sporgere dal muro più di 20 cm nelle strade dotate di marciapiede e 35 cm sotto portici. E' facoltà del Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, ridurre ulteriormente tutte le sporgenze di cui sopra od anche di vietare la loro realizzazione qualora le esigenze della circolazione, della pubblica incolumità, la larghezza delle vie e dei marciapiedi lo richiedano.

Le insegne dei negozi dovranno essere decorose nella forma e nel contenuto per quanto riguarda le iscrizioni, le figure, gli emblemi ecc., in esse rappresentati.

ART. 53 - INTONACATURA DELLE COSTRUZIONI

Tutti i muri di nuova costruzione compresi i muri di cinta e quelli delle costruzioni che si vogliono ristrutturare e restaurare, devono essere intonacati a regola d'arte, ad eccezione di quelli che, per il loro genere di costruzione, non richiedono l'intonaco.

I muri di cinta prospicienti vie e spazi pubblici dovranno avere una conveniente copertina allo scopo di non recare pregiudizio all'incolumità pubblica ed all'estetica. Il piano di copertina dovrà essere inclinato verso l'interno della proprietà per evitare lo stillicidio sulla via o sugli spazi pubblici.

ART. 54 - COLORITURA DEGLI EDIFICI

Nella coloritura esterna dei fabbricati non potranno essere usate tinte che turbino il valore ambientale della zona, o che offendano la vista o producano oscurità.

L'attintatura delle facciate di ogni edificio deve necessariamente avere carattere unitario, anche nei casi di proprietà frazionate.

Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, ha facoltà di ordinare l'esecuzione dell'intonaco, l'eventuale rifacimento dello stesso ed il rinnovamento delle tinte degli edifici, nonchè dei muri di cinta, qualora il loro stato fosse causa di deturpamento.

A tale scopo il Sindaco farà notificare ai proprietari l'intimazione individuale, stabilendo in essa il termine per l'esecuzione dei lavori.

ART. 55 - ANALISI D'IMPATTO AMBIENTALE

Nelle zone omogenee A e negli ambiti tutelati ai sensi della L. 29.6.39 n. 1497, le concessioni occorrenti per un qualunque intervento edilizio ed urbanistico sono rilasciate solo ove si riscontrino, dall'analisi degli elaborati esibiti e da eventuali sopralluoghi della Commissione Edilizia, integrata dai cinque esperti di cui all'art.16, l'inesistenza di rischi per l'alterazione dei caratteri ambientali all'interno del quale l'intervento è progettato.

Gli elaborati da esibire a corredo della normale documentazione di cui all'art. 6 sono i seguenti:

- foto a colori in numero non inferiore a sei illustranti lo stato di fatto al contorno del lotto interessato (se inedito) o l'attuale stato dell'edificio esistente da sottoporre ad intervento ed i rapporti volumetrici, architettonici, cromatici con l'ambiente;
- planimetria quotata con il riporto:
 - a) delle coperture degli edifici esistenti entro un raggio minimo di m 100 distinte per tecnologia, tipologia, finiture, con indicazione delle falde e delle pendenze, nonchè del colore degli elementi di finitura;
 - b) delle pavimentazioni esistenti degli spazi pubblici e privati entro un raggio minimo di m 100;
- prospetti delle cortine edilizie esistenti al contorno dell'edificio del lotto, nella scala non minore ad 1/200, con indicazione di tutte le membrature architettoniche, del tipo e del materiale degli infissi, della muratura, degli intonaci e delle coloriture esistenti; nonchè delle albe distinte per specie;
- relazione sintetica di comparazione tra le caratteristiche del contesto e quelle delle opere progettate.

L'Amministrazione può richiedere la compilazione obbligatoria di appositi questionari e schede predisposte a sua cura

ART. 56 - DEMOLIZIONE E RIMOZIONE DI OPERE COSTRUITE SU SUOLO PUBBLICO

Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può ordinare la demolizione, o la rimozione, di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti sullo spazio sovrastante quali: gradini, scale, sedili esterni, paracarri, aggetti, grondaie eccessive, tettoie, imposte di porte e finestre (a piano terra) apribili all'esterno, ecc..

Quando tali opere siano state costruite abusivamente, il Sindaco può ordinarne la demolizione - o la rimozione - in qualsiasi momento e senza limitazione alcuna.

Quando, invece, siano state eseguite per concessione a termine di leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, il Sindaco potrà ordinare la demolizione - o la rimozione - ove sussistano particolari ragioni di interesse pubblico.

ART. 57 - STRADE PRIVATE E MARCIAPIEDI

La concessione a costruire strade private per accessi ad edifici non adiacenti a strade e piazze pubbliche, deve essere condizionata ad una convenzione legale trascritta nella quale deve essere specificato l'impegno del privato a provvedere in proprio alla sistemazione della pavimentazione, delle fognature, della illuminazione della strada stessa secondo criteri e modalità tecniche stabilite in comune accordo con il Comune, e comunque da eseguire secondo i canoni della buona tecnica.

Qualora su uno spazio pubblico si debba procedere ad aprire passaggi carrai, i relativi cancelli di accesso dovranno essere arretrati di almeno m 1,50 dal filo dello spazio pubblico stesso. L'apertura di tali cancelli non può avvenire verso l'esterno.

Qualora in corrispondenza dei cancelli di accesso esistano rampe di collegamento a cantinati o a piani sopraelevati, si obbliga di arretrare l'inizio della rampa di almeno

m 5 dal cancello. La rampa, inoltre, deve avere pendenza inferiore al 15%.

La posizione del cancello deve essere convenientemente segnalata, e deve essere lontana almeno m 10.00 (misurati tra gli stipiti più vicini) da quella di eventuali uscite pedonali di locali d'uso collettivo (scuole, cinema, ecc.).

ART. 58 - NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI ED INSTALLAZIONI
PER IL SERVIZIO POSTALE ED IL SERVIZIO DI
NETTEZZA URBANA

Il Comune assegna ad ogni fabbricato la numerazione civica e provvede alla disposizione delle relative targhe che saranno poste in alto, a destra di ogni accesso.

Il proprietario riceve in consegna la targa ed è obbligato a mantenerla in buono stato, nel posto ove è stata collocata.

In caso di demolizione del fabbricato, o di soppressione di parte esterne il proprietario deve notificare i numeri civici che vengono ad essere aboliti e restituire le targhe al Comune.

Quando si costruiscono nuovi fabbricati fronteggianti spazi pubblici, il concessionario deve richiedere al Comune i numeri da applicare agli accessi degli stessi.

Tutti gli edifici, o complessi edilizi destinati ad abitazioni o ad attività di qualsiasi genere (che non siano provvisti di portineria) devono essere dotati di cassette per la corrispondenza direttamente accessibili da spazi aperti al pubblico.

Tutti gli edifici, o complessi edilizi, destinati ad abitazione o ad attività di qualsiasi genere, dovranno essere dotati di un ambiente o un contenitore accessibile direttamente dallo spazio pubblico, per il deposito e la raccolta dei recipienti contenenti i rifiuti solidi.

ART. 59 - APPLICAZIONE DI SEGNALI INDICATORI E DI ALTRI
APPARECCHI

E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, ai fronti dei fabbricati prospicienti spazi pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, le indicazioni di apparecchi relativi ai

servizi pubblici, la segnaletica e gli elementi di arredo urbano.

I proprietari, o chi per essi, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia stato apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui sopra, debbono darne avviso al Sindaco ed all'Amministrazione interessata che adotterà, nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso, senza che i proprietari debbano sostenere la spesa per la loro rimozione ogni volta che questa fosse necessaria.

L'apposizione di quanto indicato al primo comma del presente articolo sarà eseguita sempre a spese del Comune - o dei concessionari dei pubblici servizi - e non dovrà arrecare danno agli edifici, né guasti al decoro degli stessi.

CAPO II

NORME TECNICHE EDILIZIE ED IGIENICO-SANITARIE

ART. 60 - COPERTURE A TERRAZZO.

Il solaio di copertura, qualora non si adottino soluzioni con adeguata intecapedine o con controsoffittatura interna, dovrà presentare un coefficiente di isolamento termico non inferiore a $R=1,3$. L'impermeabilizzazione del solaio di copertura dovrà essere realizzata con doppia stratificazione di elastomero bituminoso armato, o con altri sistemi collaudati dall'esperienza e tali da dare una garanzia almeno decennale.

Durante l'esecuzione dei lavori, dovrà essere posta particolare cura al fine di evitare possibilità di fratture o fessurazioni dei manti impermeabili, in particolar modo lungo i parapetti, attorno ai torrini, sulle cornici in aggetto e sui bordi tra cornici e parapetti, assicurando l'indipendenza del manto dal sottostante solaio e consentendo al manto stesso possibilità di dilatazione termica.

Saranno, del pari, impermeabilizzati e muniti di scarichi per le acque i pavimenti dei locali adibiti a depositi idrici ed a lavatoi.

Le pendenze del manto impermeabilizzante di copertura non saranno mai inferiori al 2%.

Al fine di impedire eventuali slittamenti tra solaio e manto di copertura ed assicurare un corretto smaltimento delle acque, la pavimentazione delle coperture a terrazzo, anche in assenza di parapetto pieno, sarà continuata -verso l'esterno- da un risalto di cemento solidale con il sottostante solaio, regolarmente impermeabilizzato con risvolto e provvisto di adeguato solino e copertina. Nel caso di parapetto pieno il sudetto risvolto avrà una altezza almeno di cm.25.

ART. 61 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE.

Lo smaltimento delle acque piovane sarà -di norma- assicurato da pluviali esterne al perimetro del fabbricato, o all'interno di cortili e di ampi cortili.

Sono ammesse altresì grondaie e pluviali ricavate nello spessore delle opere in calcestruzzo armato purché internamente rivestite.

La rete di smaltimento acque meteoriche sarà realizzata in tubi di lamiera zincata o di resina sintetica (cloruro di

polivinile), in modo da non essere soggetta a deterioramento da parte degli agenti atmosferici.

Nel caso di copertura a terrazzo, le acque saranno convogliate mediante le prescritte pendenze, verso i bocchettoni di raccordo alle pluviali.

Le pluviali saranno realizzate con tubi verticali (a sezione circolare o quadrata) fino al collettore comunale della strada su cui l'edificio prospetta o, in mancanza di questo, fino al livello stradale.

In caso di rottura di un tubo verticale (pluviale), per cui ne derivi uno sconcio per l'edificio, o un grande incomodo per i passanti, il proprietario dovrà rimediare entro il più breve tempo possibile, anche se con carattere di provvisorietà. La stabile e definitiva riparazione dovrà essere eseguita con grande sollecitudine.

Qualora il proprietario non dimostri la necessaria diligenza e tempestività ad ovviare all'inconveniente, il Sindaco ha facoltà di diffidarlo con notifica ad eseguire la riparazione in modo definitivo entro una scadenza determinata.

ART. 62 - RINGHIERE.

Le ringhiere, di qualunque tipo, dovranno avere altezza minima di m.1,05 da misurarsi in corrispondenza della quota di pavimento. Gli elementi formanti la ringhiera dovranno presentare adeguati requisiti di stabilità, sicurezza e robustezza e, se in ferro, dovranno risultare di peso non inferiore a Kg.16/mq. Tale peso potrà essere inferiore, fermi restando i requisiti di cui sopra, solo nel caso di adozione di profilati scatolati.

L'elemento orizzontale di base del telaio della ringhiera dovrà distare dal pavimento non meno di cm.5 e non più di cm.8.

Nel caso di ringhiere poste a giorno del bordo del balcone, la loro distanza orizzontale dal bordo stesso dovrà essere compresa tra 3 e 5 cm.

ART. 63 - BALCONI - PENSILINE - AGGETTI.

Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoi su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere sempre protette da manto impermeabile.

Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti ed alle pareti nei punti di attacco delle stesse. Il

piano di calpestio dei balconi dovrà risultare sottoposto di almeno cm.3 rispetto alla quota del pavimento dell'ambiente interno servito dallo stesso balcone.

ART. 64 - PARAPETTI DI FINESTRE.

Salvo casi speciali dettati da esigenze compositive architettoniche e -comunque- con la salvaguardia di tutte le esigenze di sicurezza, i parapetti in muratura delle finestre dovranno avere l'altezza compresa tra cm.90 e cm.105.

ART. 65 - SOLEGGIAMENTO.

Per il soleggiamento dei fabbricati non sono prescritte particolari norme. E' preferibile, tuttavia, che gli stessi vengano orientati secondo l'asse eliotermico.

Per quanto riguarda l'esposizione dei singoli alloggi, invece, è necessario che almeno il 50% degli ambienti abitabili possa godere del soleggiamento invernale e che negli altri ambienti siano ridotte al minimo indispensabile le superfici perpetuamente in ombra.

Tali condizioni dovranno essere verificate con particolare attenzione nei fabbricati con più di due alloggi per piano.

ART. 66 - VESPAI E SOLAI AL PIANO TERRA

I piani destinati ad abitazione saranno sempre su solaio distaccato dal suolo. Lo spazio tra solaio e terreno dovrà essere opportunamente aereato con griglie di adeguate dimensioni. L'uso dei vespai è consentito esclusivamente sotto il calpestio di locali non abitabili, purché ne sia garantita la difesa dalle infiltrazioni di acqua e di umidità.

ART. 67 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.

Non è permesso il gettito di fondazioni di nuovi edifici in un terreno già adibito a deposito di immondizie, letame, ed altro materiale putrido ed insalubre, se prima -in tale terreno- non vengano ripristinate condizioni igieniche perfette.

Se il suolo sul quale debbono insistere le fondazioni di un edificio sia particolarmente umido -per i movimenti della falda sotterranea- esposto a possibili invasioni d'acqua, esso dovrà essere sufficientemente drenato con idoneo materiale. In ogni caso, per i muri di fondazione dovranno essere impiegati materiali idrofughi; i muri interrati, infine, dovranno essere protetti dal terreno circostante per mezzo di mate

riali impermeabili, con opportune opere di drenaggio o con idonee intercapedini.

ART. 68 - ISOLAMENTO E PROTEZIONE DALL'UMIDITA'.

Nella realizzazione degli edifici devono essere, per le diverse strutture o parti di esse, assicurate sufficienti condizioni di isolamento e protezione dall'umidità, ed in particolare:

- a - i muri e le travi di fondazione devono essere isolati dalle strutture murarie sovrastanti mediante interposizione -per strati- di materiale isolante ed impermeabile di opportuno spessore;
- b - i piani terranei che poggiano direttamente sul piano di campagna debbono essere isolati mediante vespai di almeno cm.40 di altezza muniti di cunicoli di ventilazione, questi ultimi protetti -all'esterno- da rete metallica; i muri perimetrali, inoltre, debbono essere isolati dal terreno circostante mediante idonee opere di drenaggio;
- c - nella costruzione di nuovi edifici, o nel riattamento di quelli esistenti, non si possono impiegare -nella realizzazione di vespai e di rinterrati- materiali provenienti dalla demolizione di vecchi muri sinistrati, né materiali provenienti da luoghi malsani, né materiali che non siano ben puliti e che non abbiano sufficienti caratteristiche di igroscopicità;
- d - i locali cantinati e quelli interrati non solo debbono essere protetti -perimetralmente- da opportune opere di drenaggio, ma debbono anche essere isolate con adeguate opere di impermeabilizzazione;
- e - in assenza di marciapiede perimetrale, il fabbricato deve essere protetto dalle infiltrazioni delle acque meteoriche mediante apposite opere di protezione o mediante una cunetta raccordata al collettore di smaltimento.

ART. 69 - ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO.

Nella realizzazione degli edifici deve essere assicurato un adatto isolamento termico ed acustico.

Nelle coperture degli edifici l'isolamento termico -come già prescritto dall'art.43 1° comma- va opportunamente assicurato o mediante camera d'aria, o con l'applicazione di idoneo materiale termo-isolante. Relativamente all'isolamento acustico valgono le seguenti norme.

Il potere fono-assorbente delle pareti esterne, delle pa

reti divisorie tra appartamenti, nonché di quelle fra appartamenti e locali di uso comune, deve essere tale da garantire un isolamento acustico medio non inferiore a 45 decibel, per frequenze comprese tra 100 e 3000 Hertz.

Per le pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si potrà ammettere invece un isolamento acustico minimo di 30 decibel per le anzidette frequenze.

I solai dovranno assicurare, sempre per le stesse frequenze, un livello massimo di trasmissione dei rumori di calpestio non superiori a 70 decibel.

ART. 70 - PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO.

Si applicano le disposizioni della L.13.7.66 n.615 e successive modifiche ed integrazioni, ed il disposto del D.P.R. 22.12.70 n.1391. Gli edifici ed i locali chiusi adibiti ad attività produttive devono presentare adeguate caratteristiche planovolumetriche ed essere dotati di impianti ed attrezzature atte a limitare al massimo l'emissione nell'ambiente di lavoro di fumi, vapori, polveri, gas, radiazioni termiche ed emissioni salazionic, nonché di sostanze tossiche, infettanti o comunque nocive.

I limiti minimi planovolumetrici degli ambienti di lavoro sono i seguenti:

- altezza netta non inferiore a m.3,00;
- cubatura non inferiore a mc.12,00 per addetto;
- superficie non inferiore a mq.4,00 per addetto.

da verificarsi in ogni locale adibito alle lavorazioni.

Tali disposizioni si applicano alle aziende che impiegano più di 5 addetti.

ART. 71 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.

Ogni nuovo edificio destinato ad abitazione non può essere dichiarato abitabile, né può essere materialmente occupato, anche in parte, se non è provvisto di acqua potabile in misura proporzionale al numero dei locali e sufficiente alle necessità personali e domestiche delle persone che dovranno risiedervi.

Ogni alloggio, anche minimo, destinato ad abitazione, deve avere un acquaio separato dai servizi igienici.

Gli acquai, i gettatoi ed ogni altro apparecchio destinato allo smaltimento di acque, devono avere lo scarico provvisto di chiusura idraulica permanente.

L'impianto per la distribuzione di acqua potabile deve essere collegato al pubblico acquedotto a spese del proprietario

dell'immobile, ai sensi della delibera 4.2.1977 del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, pubblicata sul supplemento della G.U. del 21.2.1977.-

ART. 72 - SCARICO DELLE ACQUE

Tutte le acque usate devono essere convogliate dagli apparecchi igienico-sanitari nel collettore della fognatura comunale (ove esista), tramite apposite canalizzazioni di ghisa catramata, o in gres ceramico, o in materiale sintetico atto a garantire impermeabilità, resistenza meccanica e resistenza chimica.

Nel caso non esista la fognatura urbana, è fatto obbligo di predisporre fosse biologiche di idonea capacità, non perdenti, da espurgare periodicamente, e con caratteristiche rispondenti alla normativa nazionale vigente in materia.

Le canalizzazioni devono essere dotate di giunti a perfetta tenuta e di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, in corrispondenza di ciascun apparecchio o di ciascun locale che ne contenga più di uno. Le medesime canalizzazioni devono essere collocate in modo da facilitare al massimo le ispezioni.

Ulteriore chiusura idraulica, a sifone ispezionabile, deve essere interposta tra l'allaccio alla fognatura cittadina e le tubature di raccolta provenienti dall'edificio da allacciare, sia per lo smaltimento delle acque usate nell'edificio stesso, che per le acque piovane.

Sia i tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai, sia i condotti principali della rete di fognatura interna agli edifici, devono essere prolungati fin sopra la copertura degli edifici stessi. Per tale scopo non è ammesso utilizzare le condutture verticali adibite allo smaltimento delle acque piovane.

La chiusura idraulica degli apparecchi deve essere realizzata con gli accorgimenti tecnici necessari (ventilazione secondaria ed altro) ad evitare che si verifichi il risucchio verso la fognatura dell'acqua contenuta nel sifone.

ART. 73 - IMPIANTI DI FOGNATURA ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI

Le canalizzazioni della fognatura all'interno degli edifici e, comunque, fino alla confluenza della fognatura comunale, devono essere costituite da tubi di ghisa catramata; sono

altresì consentiti tubi in materiale sintetico, di tipo pesante propri per fecalje tubi di gres ceramico, per linee di fogna verticale e non. Dette canalizzazioni vanno eseguite con grande cura ed a perfetta regola d'arte.

La livelletta deve essere regolare, i giunti devono essere a perfetta tenuta, specialmente nei tratti non verticali. I serratappi devono interessare in più punti la resistenza del collare.

Nei locali interrati le tubazioni devono essere mantenute se possibile, al di sopra del livello del pavimento; in caso contrario, esse devono essere collocate in apposita incassatura e facilmente ispezionabile.

Tutte le tubazioni per lo smaltimento delle materie di rifiuto, comunicanti con la rete della fognatura comunale, nonchè i pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, devono essere provviste di chiusura idraulica ispezionabile a sifone, con l'immersione non minore di cm.3.

Le colonne raccoglianti unicamente carichi di acquai e di bagni possono avere un unico sifone al piede.

I tubi principali di scarico all'uscita dello stabile, devono essere muniti di una bocca di ispezione con sifone intercettatore.

I tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai, nonchè le condutture principali della fogna interna devono essere dotati di esalatori dello stesso diametro fin sopra la copertura.

Nessun apparecchio di scarico della fognatura domestica deve avere l'imbocco ad un livello inferiore al piano stradale.

Tutti i progetti relativi ad impianti di fognatura, o a questi attinenti, ancor prima di esser esaminati dalla Commissione Edilizia devono essere sottoposti al preventivo esame dell'Ufficiale Sanitario del Comune.

ART. 74 - SMALTIMENTO DI RIFIUTI SOLIDI

Gli abitanti negli edifici destinati agli usi di cui alle categorie A - B - C - D della tabella riportata all'art. 39 del presente regolamento, hanno l'obbligo di usare appositi recipienti - rispondenti alle caratteristiche stabilite dall'Amministrazione - per la raccolta dei rifiuti solidi. Tali recipienti, per facilitarne il ritiro o lo svuotamento da parte degli addetti alla N.U., devono essere depo

sitati in appositi ambienti o contenitori, direttamente raggiungibili dall'esterno dell'edificio, e situati a li vello del piano stradale. Gli ambienti avranno pavimento e pareti interne (fino all'altezza di m 1,20) rivestite con materiale impermeabile e lavabile, possibilmente con spigoli arrotondati; detti ambienti saranno, inoltre, muniti di bocchettoni di scarico sifonato - a pavimento - per le acque di lavaggio. I contenitori avranno una altezza utile minima di di metri 1,20 e saranno chiusi da coperchi lavabili incernierati; essi insisteranno all'interno del suolo privato sul confine con area pubblica.

Qualora si volesse dotare gli edifici a più piani di canalizzazione per l'adduzione dei rifiuti solidi diretta mente ai recipienti di raccolta sopradescritti tali cana lizzazioni dovranno essere realizzate con le seguenti ca ratteristiche:

- a - sezione interna minima di cm 30 x 40, con spigoli arro tondati e superficie liscia;
- b - andamento verticale, con esclusione di gomiti e curve;
- c - dispositivo di immissione ai vari piani con chiusura ermetica;
- d - dispositivo di uscita, al piede della canalizzazione, atto ad assicurare il buon riempimento dei recipienti, senza dispersione dei rifiuti, nonchè la facile rimozio ne dei recipienti stessi;
- e - prolungamento delle canalizzazioni al di sopra della copertura dell'edificio, ed applicazione all'estremità superiore delle stesse di torrino a mitra.

Negli edifici di cui alla categoria G dell'elenco ri portato all'art. 39 del presente regolamento, facenti parte di aggregati rurali - e solo in mancanza del servizio di N. U. per lo svuotamento dei recipienti di raccolta - è ammessa la costruzione di immondezzeai per la raccolta dei rifiuti solidi. Essi devono, comunque, avere pavimento e pareti pe rimetrali impermeabili, con coperchio e chiusura ermetica, e devono distare almeno m 10.00 da tutti i locali di cui alle categorie A - B - C - D del suddetto elenco. I rifiuti ivi contenuti devono essere completamente rimossi e distrut ti ogni settimana.

CAPO III

DISPOSIZIONI PER LE COSTRUZIONI RURALI

ART. 75 - SISTEMAZIONE DEL TERRENO

Le condizioni igieniche del terreno scelto per la costruzione di un fabbricato rurale devono essere tali da non compromettere la salubrità del fabbricato da realizzare. A tale scopo, la scelta del terreno deve ottenere il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario del Comune.

Nelle costruzioni rurali, il piano di calpestio dei locali a pianterreno deve essere sopraelevato di almeno cm 30 dal piano di campagna sottostante. Nei luoghi con notevoli caratteristiche di umidità o soggetti ad eventuali inondazioni, la quota del pavimento al piano terra sarà stabilita caso per caso.

ART. 76 - MURATURE

E' fatto assoluto divieto di addossare le strutture murarie di abitazioni rurali direttamente a terrapieni; dette strutture dovranno distare almeno m 3,00 dalla base inferiore della scarpa naturale dei terrapieni, oppure almeno m 2,00 dal piede dei muri di contenimento dei terrapieni stessi. In ogni caso dovranno essere previste opportune opere di drenaggio per lo smaltimento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

Le strutture murarie, le coperture, i pavimenti dei fabbricati rurali dovranno essere eseguiti con materiali poco permeabili.

ART. 77 - IMPIANTI IGIENICI

Ogni abitazione deve essere dotata di almeno un servizio igienico principale e di uno complementare con lavatoio. Questi dovranno avere il pavimento impermeabile fornito di cassetta sifonata intercettatrice. Le pareti dovranno essere rivestite - per una altezza di almeno m 1,60 - di materiale impermeabile e lavabile.

I locali destinati ai servizi igienici, salvo quanto disposto dal D.M. 5.7.75 - G.U. n.190, devono essere direttamente illuminati ed aereati per mezzo di una finestra di

almeno mq 0,85 di superficie; essi, inoltre, non devono essere direttamente comunicanti con il locale destinato a cucina.

Le tubazioni costituenti la fogna interna devono essere di materiale impermeabile e ben connessi nelle giunture.

ART. 78 - SMALTIMENTO ACQUE LURIDE

Tutti gli scarichi dei servizi igienici devono essere convogliati, mediante un collettore di idonea sezione, nella fognatura comunale.

In mancanza della fognatura comunale, la tubazione di scarico dei servizi igienici dovrà immettersi in apposita fossa biologica conforme alle norme stabilite nella L. 10/5/1975, n. 319, e nell'allegato 4 del supplemento n. 48 G.U. del febbraio 1977.

ART. 79 - POZZI NERI

Nel caso dovesse essere necessaria l'adozione di pozzi neri, per la loro costruzione dovranno essere seguiti i seguenti criteri:

- a - i pozzi neri non possono essere costruiti nell'area coperta da un fabbricato. Essi dovranno essere distaccati di almeno m 1,50 dai muri perimetrali degli edifici e convenientemente isolati da questi;
- b - dovranno distare almeno m 15,00 da qualunque pozzo, serbatoio o acquedotto;
- c - se vengono costruiti in calcestruzzo cementizio semplice o armato, lo spessore delle pareti e del fondo non potrà essere inferiore a cm 25 e la soletta di copertura non potrà avere spessore inferiore a cm 12;
- d - se la costruzione di pareti viene realizzata in muratura, questa dovrà avere lo spessore di almeno cm 40 e sul fondo dovrà essere realizzata una massicciata di pietra grezza dello spessore di cm 45. Tutta la superficie interna dovrà essere rivestita con intonaco di cemento liscio in modo da assicurarne la più completa impermeabilità;
- e - la forma dei pozzi neri sarà a pianta rettangolare con curvatura nei risvolti, o circolare; in ogni caso essa dovrà avere il fondo a bacino;

- f - i pozzi neri dovranno essere muniti di bocca a doppio chiusino, con interposto strato di argilla che impedisca la fuoriuscita di esalazioni e ne consenta un facile svuotamento;
- g - la loro capacità deve essere proporzionata all'edificio da servire ed al numero delle persone che in questo dovranno abitare.

In ogni caso, essi non potranno avere una profondità superiore a m 4,00 dal piano di campagna e dovranno essere dotati di canna di ventilazione prolungata fino al di sopra della copertura del fabbricato e munita di cappuccio a mitra.

ART. 80 - POZZI - VASCHE - CISTERNE

E' assolutamente vietato costruire vasche per abbeveratoi o per lavatoi a distanza minore di m 10,00 da pozzi, cisterne o serbatoi di acqua potabile.

E' assolutamente vietato scavare pozzi, costruire cisterne o serbatoi di acqua potabile, per uso privato, a distanza inferiore a m 10,00 da fogne, concimaie, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi e simili. Per i pozzi, le cisterne ed i serbatoi di acqua potabile destinati ad uso pubblico, tale distanza deve essere di almeno m 20,00.

I pozzi dovranno essere protetti da eventuali possibilità di infiltrazioni di acqua inquinata, sia superficialmente che in profondità. La profondità dei pozzi sarà spinta fino al ritrovamento di una falda acquifera sicura ed immune da inquinamento.

I pozzi dovranno essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura, munita di sportello metallico. Da essi, l'acqua dovrà essere attinta esclusivamente a mezzo pompe. All'esterno della torretta, il terreno dovrà essere idoneamente impermeabilizzato per il solleccito allontanamento delle acque di stramazzo o meteoriche.

Ad ogni modo, sono sempre da preferirsi i pozzi del tipo artesiano.

ART. 81 - STALLE - SCUDERIE - RICOVERI PER ANIMALI

Sia nelle nuove costruzioni che nei riattamenti, i locali (di cui alla destinazione d'uso in titolo) dovranno essere intonacati in cemento liscio - o rivestiti con mate

riale impermeabile - fino a m 2,00 di altezza dal pavimento; la restante parte delle pareti, invece, dovrà essere intonacata a calce.

Detti locali dovranno avere il solaio di copertura impermeabilizzato e dovranno essere dotati di canne di ventilazione.

Il pavimento sarà eseguito con idoneo materiale impermeabile e munito di opportuni scoli con chiusini sifonati a chiusura idraulica.

Le rastrelliere, le mangiatoie e gli abbeveratoi dovranno essere costruiti in materiale facilmente lavabile.

Nelle nuove costruzioni, i locali di cui al titolo del presente articolo, non potranno avere aperture nelle stesse facciate ove si aprono le finestre delle abitazioni, a distanza di queste inferiore a m 3,00 in linea orizzontale.

Gli stessi dovranno essere situati almeno a m 10,00 di distanza da pozzi o sorgenti di acqua potabile, nonché da locali di vendita o di deposito di sostanze alimentari o bevande.

Stalle, ovili, porcili e pollai saranno - preferibilmente - situati a distanza dagli edifici di abitazione. Quando essi siano ubicati nello stesso corpo di fabbrica delle abitazioni, non potranno avere comunicazione diretta con i locali abitabili, nè potranno essere utilizzati, come abitazione permanente, i locali situati al di sopra di essi se il solaio non sia stato perfettamente impermeabilizzato.

ART. 82 - AMBIENTI ABITABILI

Nelle costruzioni rurali, i vani abitabili devono avere una altezza utile di almeno m 2,70 e la cubatura delle camere da letto deve essere calcolata sulla base di mc 15 per persona.

Tutti gli ambienti devono essere dotati di finestre che si aprono direttamente verso l'esterno.

Quando la finestra è unica, essa deve avere una superficie pari almeno ad 1/8 di quella del pavimento dell'ambiente servito e, comunque, la sua superficie non deve essere inferiore a mq 1,60.

Le pareti dei vani abitabili debbono avere intonaco liscio, di tipo civile, ed essere attintate almeno a calce.

Nel caso di utilizzazione di costruzioni rurali per attività agri-turistiche, dovrà aversi rapporto minimo posti letto-servizi igienici (con dotazione composta da vaso, lavandino, doccia) non inferiore a 5 (cinque).

CAPO IV

NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 83 - RECINZIONE DEI CANTIERI

Prima di dare inizio a lavori edili, sia per la costruzione di un nuovo fabbricato, sia per il riattamento ed il restauro di un fabbricato esistente, quando l'opera sia prospiciente a spazi pubblici, il proprietario - se i lavori vengono condotti in economia - o l'imprenditore - nel caso di lavori in appalto - deve obbligatoriamente provvedere a recingere il cantiere. Tale recinzione dovrà essere realizzata con uno steccato o con altro tipo di materiale di aspetto decoroso.

Per procedere alla recinzione del cantiere, deve essere richiesto regolare permesso al Sindaco, allegando alla domanda idonea documentazione relativa:

- a - all'indicazione del suolo privato e pubblico da recingere;
- b - all'altezza della recinzione ed ai materiali che saranno usati per la sua realizzazione;
- c - al periodo di tempo per il quale è richiesta la recinzione.

Inoltre, l'esercizio del permesso rilasciato deve osservare le seguenti modalità:

- 1 - i serramenti apposti alle recinzioni debbono aprirsi verso l'interno e restare chiusi con lucchetti o serrature durante le ore non lavorative e durante i periodi di sospensione dei lavori;
- 2 - tutti i materiali da costruzione, i macchinari e le apparecchiature varie debbono essere collocati all'interno del recinto;
- 3 - le recinzioni debbono essere evidenziate per tutta la loro lunghezza con strisce bianche e rosse;
- 4 - ad ogni angolo della recinzione deve essere apposto un segnale luminoso da mantenere acceso, a cura e spese del proprietario - o dell'imprenditore -, dall'imbrunire fino al mattino, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale; la posizione dei segnali suddetti deve essere tale da consentire una chiara visibilità da ogni parte di accesso e di percorrenza.

Il proprietario - o l'imprenditore - potrà essere dispensato dal dover fare lo steccato solo se questo recasse disturbo alla circolazione sulla pubblica via; in questo caso, però, dovranno essere eseguiti i ponteggi in modo da assicurare convenientemente l'incolumità dei passanti con l'uso di idonei stuoli.

ART. 84 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO E DELLO SPAZIO PUBBLICO

E' fatto divieto a chiunque di occupare, anche tempo^{ra}neamente, il suolo e lo spazio pubblico senza una preven^{ti}va concessione rilasciata dall'Amministrazione Comunale.

Chiunque abbia necessità di occupare temporaneamente suolo e spazio pubblico deve presentare motivata richiesta al Sindaco, corredata della documentazione relativa al caso proposto.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e sotto l'osservanza delle norme e prescrizioni che verranno preci^{sate} a seconda dei casi, rilascia la concessione dietro la corresponsione della relativa tassa, stabilendo la durata dell'occupazione e determinando le modalità di uso della superficie occupata.

La durata massima della concessione è stabilita in mesi sei; essa potrà essere rinnovata dal Sindaco in seguito a nuova motivata domanda dell'interessato.

Scaduto il termine di concessione, o venute meno le motivazioni dell'originaria richiesta, il concessionario deve immediatamente sgomberare la superficie occupata e ripristinare lo stato originario.

ART. 85 - PONTEGGI E SCALE DI SERVIZIO ALLE COSTRUZIONI

I ponteggi, le incastellature e tutti i meccanismi necessari di servizio ai lavori, debbono essere collocati a perfetta regola d'arte e con gli opportuni sistemi di protezione per la pubblica incolumità.

Essi debbono essere eseguiti conformemente alle prescrizioni legislative vigenti in materia di prevenzione degli infortuni.

I ponteggi a sbalzo e, comunque, su suolo pubblico, nonchè le armature di ponteggi particolari, debbono essere preventivamente assoggettati a permesso sindacale.

ART. 86 - DEMOLIZIONI - SCAVI - MATERIALI DI RISULTA

Le operazioni di demolizione, scavo, trasporto e deposito dei materiali di risulta sono disciplinati dalle seguenti norme:

- a - DEMOLIZIONI: le demolizioni di strutture edilizie debbono essere eseguite con la massima cautela, adoperando tutti i mezzi necessari per garantire la pubblica incolumità ed il pubblico transito;
- b - SCAVI: i lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele e gli accorgimenti necessari ad impedire qualsiasi danno a persone e cose, sia direttamente che indirettamente, nonchè rovine e frane agli immobili ed ai terreni vicini e circostanti. Le pareti degli scavi debbono essere tenute con puntellature, con rivestimenti totali o parziali, o avere inclinazione a scarpata, adeguata alla natura del terreno;
- c - TRASPORTO E DEPOSITO DEI MATERIALI DI RISULTA: il materiale di risulta da demolizioni o scavi, deve essere direttamente inviato agli scarichi pubblici con appositi mezzi. La localizzazione dello scarico di tale materiale deve essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale che, previo parere dell'Ufficiale Sanitario, ne dà precisa indicazione.

ART. 87 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Qualora durante l'esecuzione di opere edilizie o di scavi si dovessero rinvenire dei reperti di presumibile interesse artistico, storico, archeologico o paleontologico, deve esserne data immediata comunicazione al Sindaco il quale a sua volta, dovrà disporre la sospensione dei lavori ed ordinare i provvedimenti necessari per la conservazione e la protezione dei reperti, avvertendo - nello stesso tempo - le Autorità competenti in materia (Sovrintendenza ai monumenti, Sovrintendenza archeologica ecc.) perchè esplichino le indagini del caso.

La sospensione dei lavori disposta dal Sindaco avrà la durata minima compatibile con il tempo necessario per le operazioni di sopralluogo, di rilevazione, di accertamento ed, eventualmente, di rimozione e recupero dei reperti da parte delle competenti Autorità.

Analoga segnalazione al Sindaco va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane.

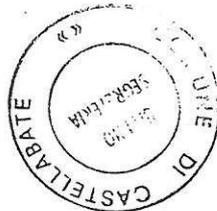
ART. 88 - CHIUSURA DEL CANTIERE PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Eseguiti i lavori, l'impresa costruttrice - o il proprietario - è tenuta a riconsegnare, completamente sgombra e, a sua cura e spese, ripristinata nello stato originario, l'area pubblica eventualmente racchiusa dalla recinzione - o provvisoriamente occupata per l'esecuzione dei lavori.

Le opere di ripristino della sede stradale, o di altri beni pubblici, che siano stati danneggiati durante l'esecuzione dei lavori, sono a carico dell'impresa costruttrice o, in caso di lavori eseguiti in economia, sono a carico del proprietario; esse saranno eseguite secondo le modalità indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora i suddetti aventi causa non provvederanno ad eseguire tempestivamente le opere di ripristino, le stesse saranno eseguite dall'Amministrazione Comunale in danno dell'impresa o del proprietario.

IL SEGRETARIO CAPO REGGENTE



IL COMMISSARIO AD ACTA