COMUNE DI POMPU -OR-

VARIANTE GENERALE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE ED AL REGOLAMENTO EDILIZIO

P.U.C. - PIANO URBANISTICO COMUNALE -

TAV. 5

RIF.

DIS. SC.

DATA

AGGIORNAMENTO

REGOLAMENTO EDILIZIO

DEL. C.C. N° DEL

DECR. P.G.R. N° DEL

STUDIO TECNICO

LUIGI CANNAS ARCHITETTO

VIA S. ANTONIO 20

MOGORO -OR-

TEL. 0783/290887

IL TECNICO

CANNAS ARCH. LUIGI ORDINE ARCHITETTI MOGORO

IL SINDACO

REGOLAMENTO EDILIZIO

I N D I C E

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I° - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio — pag. 1
Art. 2 - Osservanza del Regolamento Edilizio — " 1
Art. 3 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti — " 2
Art. 4 - Facoltà di deroga — " 2

CAPITOLO II° - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 5 - Formazione e nomina della Commissione Edilizia — " 3
Art. 6 - Funzionamento della Commissione Edilizia — " 4
Art. 7 - Attribuzioni della Commissione Edilizia — " 6

TITOLO II°

CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

CAPITOLO I° - TIPO DEGLI INTERVENTI

Art. 8 - Opere soggette a Concessione - Generalità - — " 8
Art. 9 - Interventi di manutenzione ordinaria — " 8
Art.10 - Interventi di manutenzione straordinaria — " 9
Art.11 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo — " 10
Art.12 - Interventi di ristrutturazione — " 11
Art.13 - Interventi di ristrutturazione urbanistica — " 12
Art.14 - Nuove costruzioni — " 12
Art.15 - Ricostruzioni — " 12
Art.16 - Interventi di demolizioni — " 13
Art.17 - Ampliamenti — " 13

Art.18 - Interventi di limitata entità pag. 13
Art.19 - Depositi all'aperto " 14
Art.20 - Abbattimento di alberi " 14
Art.21 - Variante d'uso " 15
Art.22 - Opere di urbanizzazione " 15
Art.23 - Interventi di immediata esecuzione " 15

CAPITOLO II° - ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA CONCESSIONE

Art.24 - Domanda di concessione e di giudizio preliminare " 17
Art.25 - Richieste di autorizzazione " 19
Art.26 - Norme per la presentazione dei progetti " 19
Art.27 - Varianti in corso d'opera " 23
Art.28 - Autorizzazioni speciali " 23
Art.29 - Opere in conglomerato cementizio " 24
Art.30 - Norme per il contenimento dei consumi energetici " 24
Art.31 - La concessione edificatoria " 24
Art.32 - Validità ed efficacia della concessione edificatoria " 27
Art.33 - Concessioni a lottizzare " 29
Art.34 - Evidenza dell'atto di concessione " 30
Art.35 - Vigilanza sulle costruzioni " 31

CAPITOLO III° - ESECUZIONE ED USO DEI FABBRICATI

Art.36 - Punti di perimetro e di livello " 32
Art.37 - Inizio e termine dei lavori " 33
Art.38 - Interruzione dei lavori " 34
Art.39 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico " 34
Art.40 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità " 35

Art.41 - Agibilità di edifici speciali ad uso collettivo pag. 36

TITOLO III°

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

CAPITOLO I° - CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art.42 - Cortili " 38
Art.43 - Chiostrine " 40
Art.44 - Costruzioni accessorie " 41
Art.45 - Decoro e manutenzione degli edifici " 41
Art.46 - Decoro degli spazi " 42
Art.47 - Attività estrattive di cava " 43
Art.48 - Aggetti e sporgenze " 47
Art.49 - Comignoli e canne da fumo " 49
Art.50 - Camini industriali " 50
Art.51 - Recinzione delle aree " 51
Art.52 - Coperture " 52

CAPITOLO II° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art.54 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale e archeologico " 53
Art.55 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico - artistico " 53
Art.56 - Chioschi e cartelli pubblicitari " 54
Art.57 - Indicatori stradali e apparecchi per i servizi collettivi " 54
Art.58 - Pitture figurative, insegne e vetrine " 55
Art.59 - Numeri civici " 55

TITOLO IV°

NORME IGIENICO - SANITARIO

CAPITOLO I° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI

Art.60 - Dimensioni minime degli alloggi pag. 57
Art.61 - Dimensioni minime dei vani " 58
Art.62 - Scale " 59
Art.63 - Seminterrati e sotterranei " 59
Art.64 - Aereazioni ed illuminazioni dei locali " 60

CAPITOLO II° - PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

Art.65 - Protezione dall'umidità " 62
Art.66 - Isolamento termico ed acustico " 62
Art.67 - Fumi, polveri ed esalazioni " 63
Art.68 - Barriere architettoniche " 63

CAPITOLO III° - FOGNATURE E SCARICHI

Art.69 - Condotti e bacini a cielo aperto " 64
Art.70 - Depurazione degli scarichi " 64
Art.71 - Allacciamenti " 65
Art.72 - Fognature delle lottizzazioni " 65
Art.73 - Fognature singole " 66
Art.74 - Prescrizioni particolari " 66
Art.75 - Rifiuti solidi urbani " 67
Art.76 - Attività moleste ed inquinanti " 67

CAPITOLO IV° - COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE

Art.77 - Edifici e locali di uso collettivo " 68
Art.78 - Edifici rurali " 69

TITOLO V°

SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPITOLO I° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art.79 - Stabilità delle costruzioni pag. 71
Art.80 - Manutenzione e restauri " 71
Art.81 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti " 71

CAPITOLO II° - PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art.82 - Locali per la lavorazione e il deposito di materiali combustibili ed infiammabili " 73
Art.83 - Impiego di strutture lignee " 73
Art.84 - Nulla osta dei VV.FF. " 73
Art.85 - Particolari prevenzioni cautelative " 74

CAPITOLO III° - CAUTELE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.86 - Opere provvisionali " 76
Art.87 - Scavi e demolizioni " 77
Art.88 - Responsabilità dell'esecutore dei lavori " 78

TITOLO VI°

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPITOLO UNICO

Art.89 - Linee elettriche, telefoniche e telegrafiche " 79
Art.90 - Aperture di strade private " 80
Art.91 - Spazi, strade private a fondo cieco " 80
Art.92 - Decenza e pulizia delle opere giardinate " 81

DEFINIZIONI URBANISTICHE

- Abitato pag. 83
- Abitabilità - Agibilità " 83
- Accesso carrabile " 84
- Allineamento " 84
- Alloggio od Appartamento " 84
- Altezza dell'edificio " 85
- Altri vani " 86
- Ampliamento " 86
- Area coperta " 86
- Area di sviluppo industriale " 87
- Area edificabile " 87
- Arretramento " 88
- Atto unilaterale d'obbligo " 89
- Attrezzature sociali di base " 89
- Centro abitato " 89
- Centro edificato " 90
- Ciglio della strada " 90
- Cortile regolamentare " 90
- Cortina edilizia " 90
- Costi di urbanizzazione " 91
- Costruzione ultimata " 91
- Densità edilizia " 91
- Densità edilizia fondiaria " 91
- Densità edilizia territoriale " 91
- Densità di popolazione fondiaria " 92
- Densità di popolazione territoriale " 92
- Destinazione d'uso " 92
- Distacco " 92
- Distanza di protezione delle strade " 93
- Dotazione " 93
- Edificazione " 93

- Edificazione aperta pag. 94
- Edifici " 94
- Edifici prefabbricati " 94
- Edifico o fabbricato " 94
- Edificio o fabbricato residenziale " 94
- Fabbricato accessorio " 94
- Fascia di protezione stradale " 95
- Fronte di un edificio " 95
- Indice di affollamento " 95
- Indice di fabbricabilità " 95
- Indice (o parametro) di edificazione " 95
- Indice di piantumazione " 96
- Indice di sfruttamento " 96
- Indice volumetrico capitario " 96
- Lavori autorizzati " 97
- Lavori iniziati " 97
- Lavori ultimati " 97
- Lunghezza massima dei prospetti " 98
- Manufatto " 98
- Manutenzione ordinaria " 98
- Manutenzione straordinaria " 98
- Nucleo d'industrializzazione " 98
- Nuova costruzione " 99
- Parcheggio " 99
- Perimetro urbano " 99
- Piani fuori terra " 99
- Piano - Bilancio " 99
- Piano - Processo " 100
- Piano urbanistico " 100
- Popolazione " 100
- Posteggio " 101

- Prescrizione pag. 101
- Riattamento " 101
- Rapporto di copertura " 102
- Restauro " 102
- Ricostruzione " 102
- Ristrutturazione edilizia " 102
- Ristrutturazione urbanistica " 103
- Sopraelevazione " 103
- Standard o dotazione " 103
- Stanza o vano utile " 103
- Strade aperte al pubblico transito " 104
- Superficie abitabile " 104
- Superficie territoriale utile " 104
- Superficie utile " 104
- Superficie utile lorda " 104
- Terrazza " 105
- Terrazzo " 105
- Terreno sistemato " 105
- Terreno o ambito territoriale " 105
- Tipo edilizio " 106
- Titolo a edificare " 106
- Trasformazione " 106
- Urbanizzazione primaria " 107
- Urbanizzazione secondaria " 107
- Vani accessori " 107
- Vano " 107
- Vincolo " 108
- Voltura " 108
- Volume costruibile " 109
- Volume lordo " 109
- Zona " 110
- Zone territoriali omogenee " 110

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I°

NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio, del quale fanno parte integrante gli elaborati del Piano Urbanistico Comunale vigente o eventuali varianti ad esso apportate, contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica nel territorio Comunale.

L'Amministrazione Comunale si avarrà dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi per esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalla legge.

Il presente Regolamento Edilizio e Piano urbanistico Comunale sostituiscono le disposizioni e regolamenti precedenti.

Art. 2 - Osservanza del Regolamento Edilizio

Ai sensi degli artt. 32 e 41 della L. n. 1150/1942, nonchè degli artt. 6, 7 e 10 della L. n. 10/1977, il committente titolare della concessione ad edificare, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione.

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

La responsabilità del titolare della concessione, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori è disciplinata dall'art. 6 della Legge 47/1985 e successive modificazioni.

Art. 3 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si intendono applicabili le attinenti e vigenti norme Nazionali, Regionali o Comunali, le norme di Attuazione del P. U. C. vigente;

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento alle Leggi 1150/42, 765/67, 10/77, 47/85, e alla L. R. 23/85 nonchè alle altre disposizioni vigenti.

Art. 4 - Facoltà di deroga

Ai sensi dell'art. 41 quarter della Legge Urbanistica Integrata, il Sindaco ha facoltà di rilasciare concessioni in deroga alle norme del presente Regolamento ed alle norme di attuazione del P.U.C. allegato per edifici ed impianti Pubblici o di interesse pubblico, fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal relativo decreto regionale.

La concessione viene rilasciata previa deliberazione del Consiglio Comunale e previo decreto di nulla-osta dell'Assessore Regionale competente in Urbanistica.

CAP. II°

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 5 - Formazione e nomina della Commissione Edilizia

Vedasi nuova normativa

La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri:

a) Il Sindaco o un suo delegato - Presidente;

b) L'Assessore ai Lavori Pubblici;

c) L'Ufficiale Sanitario;

d) Un Tecnico laureato abilitato di comprovata esperienza nel campo dell'urbanistica ed edilizia (Architetto od Ingegnere civile).

e) Il capo dell'Ufficio Tecnico.

f) Tre cittadini qualificati nel settore dell'edilizia.

I membri di cui ai punti d - f saranno nominati dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta.

Il Funzionario dell'Ufficio Tecnico istruisce le pratiche e riferisce sui progetti da esaminare.
Il Segretario Comunale, o un suo delegato, assiste alle adunanze della Commissione Edilizia come Segretario e stende i verbali (su apposito registro) che dovranno essere firmati da lui e dal Presidente ed approvati per iscritto

dalla Commissione Edilizia nella seduta successiva prima di passare all'ordine del giorno.

L'elezione dei membri è regolata dal R. D. n° 383/1934; valgono per essi le norme di incompatibilità di parentela previste per gli Assessori (legge n° 148/1915 - art. 136); inoltre i membri non possono essere rappresentanti di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune (Circ. Min. LL. PP. n° 3968/1966.

La Commissione Edilizia dura in carica 5 anni;i membri designati dal Consiglio sono rieleggibili.

Si ritengono decaduti quei membri che senza giustificato motivo si assentano per tre sedute consecutive e devono essere sostituiti con la stessa procedura seguita per l'elezione.

Non possono far parte della Commissione componenti parenti fra loro fino al 4° grado ed affini sino al 2° grado.

Art. 6 - Funzionamento della Commissione Edilizia

Vedasi nuova normativa

La Commissione Edilizia è convocata dal Presidente ordinariamente almeno una volta al mese, straordinariamente ogni qualvolta il Presidente lo ritiene necessario.

La Commissione Edilizia, quando ne ravvisi la necessità, può effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali si è richiesto il suo parere.

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

Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti dei quali uno dev'essere il Presidente o l'Assessore ai LL. PP. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il membro della Commissione Edilizia deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o ad esso direttamente interessato in quanto proprietario dell'area oppure in quanto l'area confina con la propria

oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la causa di astensione, il membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta o di astenersi dal voto, la Commissione Edilizia deve pronunziarne la ricusazione facendola risultare dal verbale.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione di membri per i quali ricorrano i presupposti per l'astensione al voto debbono essere annullate dal Presidente; ove sussistano elementi di reato, il Sindaco deve farne rapporto agli organi competenti perchè accertino eventuali responsabilità penali dei membri.

Nel verbale della riunione deve riportarsi ogni volta la

dichiarazione di tutti i membri sull'inesistenza di cause di astensione che li concernano.

Art. 7 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

Vedasi nuova normativa

La Commissione Edilizia è istituita per il controllo e la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi in qualità di organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale, relativa ai progetti ed agli interventi di interesse architettonici, edilizia, urbanistica ed ambientale.

Il parere della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto delle disposizioni regolamentari, il valore artistico, il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo soprattutto di evitare deturpazioni architettoniche, discordanze ambientali, decorazioni che scempino il pregio degli edifici, in ispecie quando rivelino assoluta deficienza di studio sia nel loro complesso, sia nelle loro parti. Questi elementi pur non essendo determinanti per il diniego la commissione può impartire direttive di volta in volta.

La Commissione rispetterà negli autori libertà nella scelta dello stile architettonico. Dovrà però curare che gli edifici risultino esteticamente adatti alla località in cui dovranno sorgere, cercando di conciliare la libertà e l'utilità del proprietario con l'abbellimento della città, col rispetto delle sue peculiari caratteristiche e col pubblico vantaggio.

Previa istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, la Commissione Edilizia esprime pareri:

- Sui progetti di nuova edificazione, costruzione, rico

struzione ed ampliamento;

- sulle proposte di conversione d'uso degli edifici;
- sui progetti di ristrutturazione o manutenzione;
- sulle proposte di demolizione;
- sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici;
- sulle richieste di autorizzazione, se il Sindaco lo ritiene necessario;
- sulle varianti al P. U. C. ed al Regolamento Edilizio;
- sui Piani Attuativi, sia di iniziativa privata che pubblica;
- sull'interpretazione delle norme del presente Regolamento, delle norme di attuazione del P. U. C. e di tutte le altre norme rigurdanti l'edilizia.

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

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

La Commissione Edilizia può sentire, di propria iniziativa o su loro richiesta, i progettisti o i proprietari delle opere in esame, al fine di illustrare i progetti presentati.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio sui progetti delle opere per le quali è richiesta la concessione, ma, essendo consultivo, non costituisce presunzione del rilascio della concessione stessa che spetta esclusivamente al Sindaco.

TITOLO II°

CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

CAP. I°

TIPO DEGLI INTERVENTI

Art. 8 - Opere soggette a Concessione - GENERALITA' -

Tutte le opere ed attività che comportino la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, sono soggette all'approvazione dell'Amministrazione Comunale che viene espressa mediante autorizzazione o concessione rilasciata dal Sindaco, ai sensi e nelle forme stabilite dalla legge urbanistica e dalla legge n° 10/1977.

Gli interventi possono avere attuazione diretta, con la sola autorizzazione o concessione, oppure indiretta quando l'autorizzazione o la concessione devono essere precedute dall'approvazione di un Piano Attuativo.

Il P. R. G. C. e le relative Norme di Attuazione stabiliscono le " Zone Omogenee " e quelle ove è obbligatorio il preventivo Piano Attuativo, fatta comunque salva per l'Amministrazione Comunale la facoltà di provvedere alla formazione di Piani Attuativi di propria iniziativa dovunque lo ritenga opportuno.

Ai fini procedurali e disciplinari si distinguono gli interventi di cui agli articoli seguenti.

Art. 9 - Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostitu

zione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; e non sono soggetti ad alcuna concessione ed autorizzazione.

A titolo di chiarimento si definiscono opere di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- L'apertura o chiusura di porte interne purchè non compromettano la regolare funzionalità distributiva degli ambienti;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni e di soffitti non portanti;
- la manutenzione di copertura come la piccola orditura dei tetti a falda ed l'impermeabilizzazione dei tetti piani;
- la riparazione dei parapetti e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti, idraulico, sanitario, elettrico, ecc.;
- la riparazione delle recinzioni.

Art. 10 - Interventi di manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione strordinaria sono quelle opere e quelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire anche qualche parte strutturale degli edifici nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici de

le singole unità immobiliari e non comportino variazioni su la composizione delle unità edilizie, del loro aspetto esterno o modifiche di destinazione d'uso. Questi interventi sono soggetti ad autorizzazione.

A titolo di chiarimento sono interventi di manutenzione straordinaria:

- Il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio come piccoli tratti di muro, pilastro, architrave, parti di solette, mensole, balconi, ecc.;
- il rifacimento della copertura, purchè non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, altrimenti l'intervento e da assimilare ad una ristrutturazione;
- la sostituzione di infissi esterni;
- il rifacimento di intonaci esterni;
- le varianti relative ai servizi igienici.
- terrazzi aperti che non creino volumi.

Art. 11 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo 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 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 del

l'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In ogni caso, le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico - architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità.

La modifica della destinazione d'uso è consentita nell'ambito del restauro soltanto se quella in atto contrasta od è incompatibile con la destinazione d'uso fissata dal P.U.C. vigente o con la sua originaria destinazione.

Gli interventi di restauro sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 12 - Interventi di ristrutturazione

Sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonchè l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Questi interventi sono soggetti a concessione.

In genere essi tendono:

- a modificare le caratteristiche e la composizione delle sue unità e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare anche parzialmente la tipologia dell' edificio e/o le sue destinazioni d'uso;

- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

Art. 13 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un'insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Questi interventi sono soggetti a Concessione Edilizia.

Art. 14 - Nuove costruzioni

Tutte le nuove costruzioni sono soggette a Concessione sia fuori terra che totalmente interrati. Sono da considerarsi nuove costruzioni tutti quei volumi che siano saldamente ancorati al suolo in modo fisso e che usufruiscono stabilmente di pubblici servizi tipo fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc. o che usino stabilmente uno di questi servizi in modo autonomo.
Sono altresi nuove costruzioni quelle ottenute a seguito dello " svuotamento " dell'edificio pur rimanendo inalterate le parti esterne.

Art. 15 - Ricostruzioni

Gli interventi di ricostruzione consistono nel rifacimento parziale (intere parti o corpi di fabbrica),o totale di un edificio ove rimangono inalterate le principali caratte

ristiche architettoniche e dimensionali con particolare riferimento a quello estetico. E' invece da considerarsi nuova costruzione se nella riedificazione si opera con nuovi sistemi costruttivi ed architettonici ottenedo così un edificio ove in comune ha solo l'area occupata. Questo tipo di intervento è sempre soggetto a concessione.

Art. 16 - Interventi di demolizioni

Tutte le opere di demolizioni, sia finalizzata alla ricostruzione che definitivamente, compreso sbancamenti o livellamenti sono soggette ad autorizzazione.

I fabbricati che vengono demoliti per qualsiasi motivo potranno essere ricostruiti solo se vengono rispettate le norme del Regolamento Edilizio e le previsioni del P. U.C. vigenti al momento della richiesta di concessione.

Art. 17 - Ampliamenti

Sono le opere che tendono ad ingrandire un fabbricato, creando volumi aggiuntivi, mediante ampliamenti in senso verticale od orizzontale, oppure creando nuovi volumi mediante la chiusura di spazi aperti quali balconi, verande, tettoie e simili. Questi interventi sono soggetti a concessione.

Art. 18 - Interventi di limitata entità

Sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di limitata entità quali:

Recinzioni, sia verso spazi pubblici che privati, ingressi

carrai, cancelli, muri di sostegno, monumenti funerari, cartelli pubblicitari di qualsiasi tipo, targhe professionali, o insegne commerciali, tende o ripari sporgenti verso spazi pubblici, le pitture murali decorative e pittoriche di qualsiasi genere.e tutte le opere indicate nell'art. 13 L.R.23/85.

Art. 19 - Depositi all'aperto

Quando un'area viene utilizzata in modo stabile a deposito all'aperto e quando non sia già inserita nell'esercizio di una impresa industriale o commerciale già esistente nel territorio, tipo cimiteri d'auto, materiali e prefabbricati in cemento, legnami o simili, costituisce modifica delle caratteristiche ambientali del territorio per cui è soggetto a autorizzazione.

I depositi di materiali di scorta per le lavorazioni o i prodotti semilavorati o finiti all'interno di una azienda non sono soggetti ad alcuna autorizzazione.

Art. 20 - Abbattimento di alberi

Gli interventi di disboscamento, abbattimento, capitozzatura e potatura di alberi in particolare quelli caratteristici della tipica flora locale nonchè gli alberi da frutto come l'ulivo, il mandorlo ect., sono soggetti ad autorizzazione sia da parte dell'Amministrazione Comunale che da parte degli altri organi preposti al controllo come l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, nonchè all'osservanza delle disposizioni di cui alla legge N° 1089/1939, N° 1497/1939 e alla circolare del Ministero LL.PP. N° 8321 del 11/08/1966.

Art. 21 - Variante d'uso

Le varianti d'uso sono soggette a concessione se occorre eseguire delle opere edilizie altrimenti sono soggette ad autorizzazione e sono disciplinate dall'art. 11 della L.R. 23/85.

Le conversioni d'uso possono essere consentite se lo ammettono le norme di legge, il P. U.C. vigente, le norme del Regolamento Edilizio o altri regolamenti in materia.

Art. 22 - Opere di urbanizzazione

Sono quelle opere eseguite da privati o da enti pubblici indispensabili per rendere abitabili gli edifici e rendere possibile la vita associata nel territorio.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle elencate nell'art. 4 della L. nº 847/1964.

Sono inoltre opere di urbanizzazione tutti i movimenti di terra connessi con l'esecuzione di opere edilizie, le strade private di penetrazione agraria e i servizi a rete come le linee elettriche, telefoniche e simili.

Queste opere sono sempre soggette a concessione.

Art. 23 - Interventi di immediata esecuzione

Sono quelle opere necessarie per tutelare la pubblica incolumità o evitare danni irreparabili all'immobile stesso o a quelli vicini.

Il proprietario è tenuto a fare domanda all'Amministrazione Comunale e dare immediato inizio a quelle opere strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo o di danno emergente.

Entro i successivi sei giorni egli deve presentare la necessaria documentazione che giustifichi le opere eseguite.

Sono escluse dall'intervento tutte quelle opere non strettamente necessarie e non richieste dallo stato di emergenza, la cui realizzazione può effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

CAP. II°

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA CONCESSIONE

Art. 24 - Domanda di concessione e di giudizio preliminare

Le domande di concessione ad eseguire le opere devono essere bollate a termini di legge e redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 25 e con ogni altra documentazione eventualmente richiesta dalla specialità della singola costruzione, ivi specificatamente compreso il titolo della disponibilità edificatoria dell'area. Alla domanda dovrà essere allegato il " Prospetto Riepilogativo" su il " Modello Istat", redatti su appositi moduli rilasciati dal Comune e devono essere firmati e compilati in ogni loro parte.

In casi particolari il Sindaco può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal richiedente e dal progettista.

Il nominativo del Direttore dei Lavori dovrà essere comunicato prima del rilascio della concessione mentre quello dell'Assuntore dei lavori potrà essere comunicato prima dell'inizio dei lavori stessi; l'indicazione di tali nominativi e la relativa dichiarazione di accettazione della designazione sono condizioni di efficacia della relativa concessione.

Gli eventuali cambiamenti delle persone del richiedente , del Direttore dei Lavori o dell'Assuntore dei Lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata A.R. dagli interessati subentranti.

La domanda di concessione deve contenere generalità, domicilio e codice fiscale del richiedente e del progettista .

Qualora la documentazione risultasse incompleta il Sindaco potrà richiederne l'integrazione, con le conseguenze di cui all'art. 10 della legge 6/8/67 N° 765.

Il Sindaco chiede d'ufficio, ove sia richiesto da leggi speciali, il parere degli enti e degli organi competenti ; dell'istanza deve essere data communicazione a colui che chiede la concessione, nel termine di cui all'art. 10 della sopraccitata legge

Gli eventuali impegni, richiesti dalla legge in ordine all'effettuazione delle opere di urbanizzazione, o dal Sindaco nel singolo caso, dovranno essere assunti dal richiedente con atto, la cui sottoscrizione deve essere autenticata a sensi di legge, allegato alla domanda di concessione.

Può essere chiesto al Sindaco un giudizio preliminare su il progetto di massima planovolumetrico, che non equivale mai a concessione; è in ogni caso fatta salva l'applicazione di norme, anche regolamentari, entrate in vigore dopo la comunicazione di tale parere e prima del rilascio della concessione edificatoria.

Art. 25 - Richieste di autorizzazione

La richiesta di autorizzazione deve essere redatta su carta legale. Essa deve contenere tutti gli elementi atti ad individuare con precisione l'ubicazione ed il tipo di intervento da eseguire, anche allo scopo di rendere evidente che non si tratti di opere per le quali è necessaria la concessione.

Eventualmente dovranno essere allegati opportuni elaborati e/o fotografie. In mancanza, ove siano ritenuti necessari, questi potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale.

Art. 26 - Norme per la presentazione dei progetti

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria catastale della località, aggiornata sul posto, alla data di presentazione del progetto, in scala, estesa per un raggio di almeno 50 mt. con l'esatta indicazione del foglio e dei mappali, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Devono contenere altresì l'indicazione delle previsioni di zona e delle prescrizioni del P. U. C., nonchè le servitù e i vincoli, di qualunque genere, relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dagli artt. 24 e 25 i progetti devono inoltre contenere:

A) Per le nuove costruzioni:

a) Relazione sommaria;

b) planimetria in scala 1:500 o 1:200, rilevata topograficamente, con indicazione del lotto sul quale deve sorge

re l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;

c) planimetria in scala 1:200 o al 100, della sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione. In questa planimetria dovranno essere indicati gli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque bianche e nere estesi fino alle reti collegatrici.

d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni , laboratori artigianali, magazzini, depositi ecc.; per i quali deve essere indicata la specifica destinazione degli ambienti e la loro superficie;

e) pianta in scala non inferiore a 1:100, delle coperture , con l'indicazione dei volumi tecnici, camini, torrette , vani scala, sovrastrutture varie ecc.;

f) tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore a 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici e dei materiali di finitura;

g) almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100, ove vengono evidenziate le parti più significative in particolare le massime pendenze e le scale;

h) dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all' altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione nonchè la superficie utile e superficie non residenziale. Le superfici ed i volumi dovranno essere dimostrati graficamente.

Le planimetrie e le piante dovranno avere tutte lo stesso orientamento.

B) Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni d'uso e i restauri:

a) le stesse indicazioni del precedente punto A del precedente articolo, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso) o distinte retinature.

C) Per le demolizioni di edifici:

piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:100, dello stato attuale del fabbricato,con indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire o apposita retinatura.

D) Per le lottizzazioni delle aree e le relative opere di urbanizzazione: salvo diverse prescrizioni regionali:

a) Corografia in scala 1:25.000 o al 10.000;

b) stralcio planimetrico del P. U. C. in scala 1:2000;

c) stralcio delle norme di attuazione del P. U.C. relative

alla zona omogenea in cui l'intervento progettato si colloca;

d) planimetria catastale dello stato di fatto(1:2000), con l'esatta individuazione dell'area;

e) planimetria catastale di progetto(1:2000),con chiara individuazione differenziata delle aree da cedere ad uso pubblico (strade, parcheggi, piazze, verde pubblico attrezzato, ecc.) e le aree residue (superficie fondiaria) da destinare alla fabbricazione residenziale;

f) planimetria di progetto in scala 1:500 indicante, in maniera più dettagliata, oltre a quanto già indicato nella planimetria catastale di progetto, anche la dimensione dei lotti, l'indicazione schematica degli edifici e loro altezze, l'ampiezza delle strade e spazi pubblici , parcheggi, verde pubblico ecc.;

g) planimetrie di progetto in scala 1:500 riguardanti gli impianti tecnici di distribuzione e raccolta (rete elettrica, smaltimento acque nere e bianche, acquedotto, telefonico, punti luce pubblica, illuminazione ecc.);

h) sezioni stradali nei vari tipi, in scala 1:50 o 1:20, e tutti i necessari particolari costruttivi;

i) norme di attuazione con tabella degli indici e prescrizioni (eventualmente anche integrativi) di quelli dello strumento generale (P.U.C.);

l) relazione illustrativa;

m) schema di convenzione tipo,approvato dagli organi tecnici Regionali.

Se l'edificio è soggetto ad autorizzazioni speciali i disegni ed altri eventuali elaborati devono essere vistati ed approvati dagli organi sovracomunali competenti.

Quando si ravvisi la necessità il Sindaco può chiedere altri elaborati, oltre a quelli presentati, nonché fotografi e dei luoghi dell'intervento.

Art. 27 - Varianti in corso d'opera

Ogni variante ai progetti approvati, che alteri la linea architettonica, la distribuzione interna degli ambienti o importanti elementi strutturali, deve essere comunicata al Sindaco prima di essere attuata e non potrà essere eseguita sé non dopo ottenuta la regolare autorizzazione o concessione.

La determinazione del Sindaco sul progetto di variante non modifica in alcun modo i termini di validità o di decadenza previsti per il progetto originario; tali opere sono inoltre regolamentate dall'art. 15 della Legge nº 47/1985.

Art. 28 - Autorizzazioni speciali

Quando sull'immobile esistono vincoli di qualsiasi natura, deve essere richiesto il nullaosta alle competenti autorità competenti in materia.

I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e 1497/39 devono essere sottoposti alla preventiva approvazione delle competenti sopritendenze o organi regionali, quali l'Assessorato Pubblica Istruzione, Beni Culturali ecc.

I progetti su immobili confinanti con strade pubbliche non comunali dovranno essere autorizzati oltre che dall' Amministrazione Comunale anche dagli enti che gestiscono la strada, ANAS o Amministrazione Provinciale, che darà le direttive in proposito; sono oltresì soggetti all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco i progetti di nuovi impianti termici, di

edifici in cui si svolgono attività pericolose, di edifici pubblici o frequentati dal pubblico (scuole, cinema ecc.).

Art. 29 - Opere in conglomerato cementizio

Per il rilascio delle concessioni relative ad opere in conglomerato cementizio armato, il concessionario in osservanza alla legge 1086/1971 dovrà dimostrare prima dell' inizio dei lavori, l'avvenuta denuncia degli stessi all'Ufficio del Genio Civile competente. Dovrà inoltre presentare dichiarazione sottoscritta dal tecnico Direttore dei Lavori attestante l' abilità a norma di legge e dirigere le opere in oggetto.

Art. 30 - Norme per il contenimento dei Consumi Energetici

Ai sensi dell'art. 14 della legge N° 373/1976 gli edifici rientranti nelle categorie di cui all'art. 3 del D.P.R. N° 1052 del 28/6/77 relative al contenimento dei consumi energetici per usi termici negli edifici, qualora si prevede la installazione di un nuovo impianto termico o la modifica di quello esistente,prima dell'inizio dei lavori dovrà essere depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale la documentazione inerente l'isolamento termico ai sensi dell'art. 13e19 del D.P.R. 28/6/77 N° 1052.

Art. 31 - La concessione edificatoria

I provvedimenti del Sindaco sono notificati al richiedente, entro novanta giorni dalla data di presentazione della

domanda, quale risulta dal protocollo comunale.

La concessione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni a decorrere dal giorno festivo successivo a la data del suo rilascio ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, ove chiunque può prenderne visione e, su domanda al Sindaco, ottenere copia, previo pagamento dei relativi diritti di rilascio dal giorno che si richiede.

Di ogni concessione l'U.T.C. provvede a riportare, su apposita planimetria in scala catastale,il fabbricato e l'area ad esso corrispondente.

La concessione viene rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

La concessione può contenere prescrizioni di modalità esecutive o essere assoggettata a particolari condizioni; la puntuale esecuzione delle prime e l'adempimento delle seconde sono considerate condizioni di efficacia della concessione.

Il richiedente la concessione può ricorrere contro l'eventuale diniego entro sessanta giorni dalla notifica del provvedimento stesso presentando ricorso al Sindaco o al T.A.R. in modi e termini prescritti dalla legge.

Il rilascio della concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonchè al costo di costruzione (art. 3 legge N° 10 del 28/1/77) fatti salvi i casi di concessione

a titolo gratuito previsti dall'art. 9 della citata legge.

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui all'art. 3 della L. N° 10 è ridotto ad una sola quota di cui all'art. 5, qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo recepita con deliberazione consiliare.

Le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'alloggio dovranno corrispondere a quelle previste dal decreto 6/9/65 N° 1022 convertito con modificazioni nella legge 1/11/65 N° 1179 e successive modificazioni ed integrazioni, con possibilità di incremento della superficie utile abitabile nella misura massima del 30%, con esclusione degli alloggi aventi caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 2/8/1969;

- le superfici nette non residenziali (S.N.R.) dovranno essere contenute nel loro complesso entro il 40 % della superficie utile abitabile massima consentita oltre ad un massimo di mq. 18 per autorimesse o posto macchina coperto, si può inoltre applicare l'art. 9 della L.R. 21/86.

Non rientrano nel computo della S.U. ed S.N.R. i sottotetti aventi altezza media utile inferiore a mt. 2,00 ed altezza minima utile al piano di gronda inferiore a mt. 1,00 semprechè se trattasi di tetti a falda inclinata con pendenza inferiore al 35% .

Tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive che si sono verificate negli ultimi 15 anni, tendesi a dotare le unità abitative di superfici destinate alla prestazione di servizi individuabili nelle attività agricole

ed artigianali che sono in contrasto con norme e regolamenti igienico-sanitari, svolte anche da imprenditori agricoli o artigianali non aventi titolo principale, ai sensi dell'art. 10 1° comma della legge 28/1/1977 N° 10, è dovuto il solo contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione. Pertanto la destinazione d'uso dovrà risultare dai progetti presentati ai fini della ripartizione delle superfici, in superfici accessorie alle unità abitative ed in superfici accessorie rientranti nelle attività su esposte con ingresso indipendente.

La destinazione d'uso dovrà essere verificata ad opera ultimata prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità in modo da escludere qualsiasi forma di speculazione.

L'eventuale modifica di destinazione d'uso degli ambienti comporterà la corresponsione degli oneri dovuti.

Art. 28 - Validità ed efficacia della concessione edificatoria

L'efficacia della concessione è sempre subordinata

come condizione sospensiva al conseguimento delle eventuali autorizzazioni, o nulla-osta, richieste nel singolo caso dalla legge. La concessione comporta il pagamento degli oneri e contributi previsti dalla legge 28/1/1977 N° 10, salvo che per le opere esenti, ai sensi dell'art. 9 della stessa.

La validità è subordinata all'effettivo inizio dei lavori entro un anno dalla notificazione di cui al primo comma del precedente articolo ed alla loro ultimazione entro i tre anni dalla stessa data. Il concessionario potrà richiedere in qualsiasi momento l'accertamento dello stato dei lavori da parte dell'U.T.C., che gli rilascierà copia del relativo verbale di sopralluogo.

Allo scadere del triennio dalla data della notificazione di cui al primo comma del precedente articolo, l'U.T.C. effettuerà il sopralluogo sulla costruzione oggetto della concessione e trasmetterà al Sindaco dettagliato verbale sullo stato dei lavori eseguiti.Qualora i lavori non risultino ultimati nelle forme e modalità previste dal comma 4 dell'art. 4 della legge 28/1/1977 N° 10, il Sindaco notificherà senza indugio, al titolare della concessione, all'assuntore e al Direttore dei lavori, la declaratoria di decadenza della concessione e l'ordine di sospendere i lavori relativi,sotto le comminatorie di legge.

Per la richiesta di nuova concessione, per l'ultimazione dei lavori non tempestivamente eseguiti, non è necessaria la presentazione di nuovi disegni ed allegati, però occorre specificare i lavori eseguiti e quelli oggetto di nuova concessione per i quali la Commissione Edilizia dovrà esprimere nuovo parere.

Qualora ricorra un interesse pubblico attuale e concreto la concessione può essere annullata dal Sindaco per motivi di legittimità (art. 8 L.R. del 11/10/1985 n° 23 - art. 11 della Legge n° 47/85).

Per i mutamenti di destinazione di un edificio sono applicabili le sanzioni di cui all'art. 12 della Legge Regionale n° 23 del 1985.

Art. 33 - Concessioni a lottizzare

I piani di lottizzazione sono approvati dalla Commissione Edilizia e dal Consiglio Comunale, ed inviati all'Assessorato Regionale competente in Urbanistica per l'emissione del decreto di nulla-osta al Sindaco per autorizzare l' attuazione dei piani stessi.

Una volta emesso il suddetto decreto regionale, il Sindaco comunica agli interessati tale esito convocandoli per sottoscrivere la convenzione, conforme allo schema allegato al piano, e per assolvere i relativi obblighi.

La concessione a lottizzare rilasciata ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica legittima all' esecuzione delle sole opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Lottizzazione convenzionato.

Dovranno, inoltre, essere rispettate le norme di cui alla Legge Regionale n° 45/89.

Per eseguire le opere di urbanizzazione secondaria, come

definite dall'art. 44 della legge 22/11/1971 N° 865, è richiesta separata concessione edificatoria se queste opere vengono eseguite direttamente dai proprietari lottizzanti.

Le domande di concessione ad edificare che successivamente possono essere presentate devono interessare le parti del piano dove le opere di urbanizzazione sono state realizzate o sono in via di realizzazione e che, comunque, devono essere ultimate prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Ogni variante che non sia di dettaglio dovrà invece essere inquadrata in un nuovo assetto planivolumetrico generale che tenga conto di quanto già realizzato, seguendo la stessa procedura prescritta per l'originaria autorizzazione.

Il piano di lottizzazione autorizzato ha validità per 10 anni, durante i quali devono essere eseguite tutte le opere di urbanizzazione - Art. 28 Legge 1150/42 (art. 8 L. 765/67) 5° C. P° 3.

Art. 34 - Evidenza dell'atto di concessione

L'atto di concessione sia edificatoria che lottizzatoria e i disegni allegati, firmati dal Sindaco e dall'Assessore a tale compito delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un cartello nel quale devono essere chiaramente leggibili:

a) l'oggetto e la destinazione della costruzione;
b) il progettista;
c) il Direttore dei lavori;
d) l'assuntore dei lavori;
e) il titolare e gli estremi della relativa concessione.

Art. 35 - Vigilanza sulle costruzioni (art. 20 L.R. 23/85)

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune , per rassicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento e alle modalità esecutive fissate nella concessione edificatoria , facendo immediatamente rapporto al Pretore di ogni violazione rilevata.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale degli agenti da Lui incaricati.

Ove verifichi l'effettuazione di lavori, per i quali è necessaria la concessione edificatoria o lottizzatoria, in assenza di essa , ovvero ove siano effettuati lavori in difformità dalla rilasciata concessione, il Sindaco notifica senza indugio al titolare della concessione , all'assuntore e al Direttore dei lavori l'ordinanza di sospensione dei lavori , ai sensi dell'art. 32 della legge urbanistica, facendo seguire nel termine di legge la diffida a demolire ,adotterà poi i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 15 della legge 28/1/1977 N° 10 o le sanzioni amministrative previste al capo 1° della Legge Regionale n° 23 del 11/10/85.

CAPITOLO III°

ESECUZIONE ED USO DEI FABBRICATI

Art. 36 - Punti di perimetro e di livello

Il titolare della concessione edificatoria, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Sindaco la determinazione e l'approvazione dei punti fissi di perimetro e di livello (allineamenti e quote verticali) verso gli spazi pubblici che devono essere scrupolosamente rispettati.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico effettua il sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige in contraddittorio con il committente e la Direzione dei Lavori, un apposito verbale redatto in doppio esemplare che dovrà essere firmato, ciascuno, dalle due parti.

Il richiedente è tenuto a fornire il personale e i mezzi d'opera necessari per tali operazioni oltre ad acconsentire alle necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali.

Il nuovo allineamento, eventualmente dato dalla Commissione Edilizia, vincola la posizione dell'edificio e del muro di recinzione, ma non riduce l'utilizzo degli indici edilizi del lotto.

Per gli allacci e lo smaltimento delle acque nere e piovane il proprietario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della posizione delle condotte stradali; nel caso non sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale dovrà attenersi al sistema prescritogli dalla Amministrazione Comunale.

Prima di iniziare i lavori, anche se questi non sono confinanti con spazi pubblici, l'Amministrazione Comunale deve

verificare sul terreno l'esatta ubicazione delle opere, il cui perimetro deve essere preventivamente segnato e picchettato. Il concessionario deve farne richiesta scritta e l'Amministrazione Comunale deve provvedere alla verifica entro sette giorni dalla richiesta.

Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico con le fondazioni, ne' possono trasmettergli spinte orizzontali

Art. 37 - Inizio e termine dei lavori

Il titolare della concessione edificatoria deve denunciare al Sindaco la data di inizio dei lavori sette giorni prima ; la data di ultimazione del grezzo entro giorni quindici e quella della ultimazione completa entro giorni quindici.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di effettuare in qualsiasi momento accertamenti e sopralluoghi intesi ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto approvato.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con l'escavo delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato o con la manomissione dell'edificio presistente; la data di ultimazione è quella in cui l'opera puo' essere dichiarata abitabile o agibile.

Nel caso di opere di urbanizzazione primaria, relative alle lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si identifica con i primi movimenti di terra; l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione.

In mancanza delle dichiarazioni di cui ai precedenti commi del presente articolo, si applicano le sanzioni di legge e del presente Regolamento a carico dei contravventori.

Le comunicazioni di inizio e termine dei lavori dovranno essere sottoscritte oltre che dal concessionario, dall'esecutore dei lavori e dal tecnico incaricato per la Direzione dei lavori.

Art. 38 - Interruzione dei lavori

Se durante l'esecuzione dei lavori si devono verificare sospensioni, il concessionario deve darne immediata comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale come dovrà successivamente comunicare la ripresa dei medesimi.

Art. 39 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente, o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la relativa separata concessione di occupazione o manomissione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione di occupazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Sindaco ha la facoltà di revocare la concessione di occupazione e di imporre il ripristino della situazione preesistente, provvedendovi d'ufficio e a spese dell' interessato

in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causata da ragioni di forza maggiore.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino il Sindaco subordina il rilascio della concessione di occupazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni dell'Uffici Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio, a spese dell'interessato ai sensi dell'art. 378 della legge 20/3/1865 N° 2248.

Valgono in ogni caso le norme di cui ai regolamenti comunali per occupazione e tagli stradali.

Art. 40 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità

Prima di usare i fabbricati e i manufatti di cui sia stata concessa la costruzione o la modifica, il titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici di abitazione, o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

a) certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'Albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque in persona diversa dal progettista e dal Direttore dei lavori per le opere in conglomerato cementizio armato;
b) l'eventuale nulla osta degli enti ed organi competenti,

ai sensi di legge;

c) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali e della prescritta visita medica;

Il Sindaco, previa ispezione e rapporto dell'Ufficiale sanitario e di un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Entro 90 giorni dalla richiesta il Sindaco dovrà rilasciare la licenza o comunicare l'istanza di diniego.

Per le lottizzazioni il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla relativa convenzione di lottizzazione.

Nel caso di inutile decorso del termine, il richiedente, con Raccomandata A.R., deve diffidare il Sindaco a pronunziarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data di spedizione della Raccomandata stessa, decorsi i quali la richiesta si intenderà accolta.

Se l'esecuzione delle opere non risulta conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate, il Sindaco rilascia la licenza di utilizzazione ma adotterà i provvedimenti previsti dalle leggi vigenti.

Art. 41 - Agibilità di edifici speciali ad uso collettivo

Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici spe

ciali soggetti a particolare nulla osta, questo deve essere conseguito prima della licenza di abitabilità o di agibilità ed allegato alla relativa domanda.

Di ogni costruzione nuova o restaurata, che sia abitata od usata senza licenza di abitabilità o di servizio, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art. 221 del Testo Unico Leggi Sanitarie, deve ordinarne lo sgombero.

TITOLO III°

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

CAP. I°

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 42 - Cortili

Nei fabbricati di nuova costruzione i cortili dovranno preferibilmente essere aperti almeno da un lato. Essi dovranno avere un'area non minore di 1/5 della somma delle superfici che li circondano.

L'altezza massima dei muri prospicienti i cortili non dovrà essere superiore ad una volta e mezzo la distanza media tra essi ed il limite dello spazio scoperto che sta loro di fronte.

La distanza dei punti medi dei lati contrapposti non dovrà essere inferiore a mt. 4 (quattro).

L'altezza dei muri sarà misurata dal pavimento del cortile sino alla linea di gronda del tetto.

La superficie come sopra stabilita, dei cortili dovrà essere netta da ogni sporgenza, sarà solo tollerata la gronda che insieme al canale non sporga più di cm. 25 dalla linea del muro.

Nei fabbricati esistenti, se la superficie dei cortili non comporta sopraelevazione di nuovo piano a norma delle prescrizioni precedenti, potranno eseguirsi sovrasbalzi in arretramento alle condizioni che la nuova area arretrata, unita a quella del vecchio cortile, non risulti inferiore ai minimi prescritti.

Nei cortili coperti in corrispondenza dei piani bassi la altezza dei muri perimetrali si misura dal pavimento del cortile coperto e non dal livello della copertura. Per i cortili da costruire sui confini di altre proprietà, debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di minima distanza fra le pareti opposte precedentemente stabilite, tenuto conto della massima altezza che potrebbero raggiungere sulla linea di confine le costruzioni dei vicini, secondo le norme del presente Regolamento in relazione alle vie su cui prospettano i lotti limitrofi, e ciò allo scopo di non creare servitù sui fondi vicini e non pregiudicare in alcun modo le possibilità costruttive dei vicini.

A tali norme si può derogare soltanto quando il proprietario che vuole costruire presenti un atto di costituzione di servitù a carico del fondo dei vicini e del proprio, dal quale risulti stabilito sul confine, per contributo a carico delle due proprietà o di una sola di esse, un cortile rispondente all'altezza dei muri che lo dovranno fiancheggiare.

L'atto di costituzione di servitù deve risultare regolarmente trascritto e deve portare la dichiarazione che non è possibile rinunciare nè estinguere nè modificare le servitù consentite senza il consenso del capo dell'Amministrazione Comunale.

La copertura dei cortili con inferriate e subordinata al permesso del Sindaco che deciderà sentiti la Commissione Edilizia e l'Ufficio Sanitario, ma non potrà essere concesso quando da essi esclusivamente traggono aria e luce gli ambienti che li circondano che dovranno essere serviti da altre aperture rispondenti alle norme del presente Regolamento.

Tale copertura potrà farsi soltanto con invetriate ed a

vrà una lanterna non minore di 1/3 della sua superficie, so praelevata di almeno mt. 0,50 con sportelli laterali apribi li. In nessun caso detti cortili potranno essere utilizzati per abitazione e per cucina.

Art. 43 - Chiostrine

Nel caso di nuova costruzione saranno consentite le chio strine, cavedi o pozzi di luce ristretti in limiti inferio ri a quelli stabiliti per i cortili, se esclusivamente desti nati alla diretta illuminazione ed aereazione di latrine, ga binetti da bagno, anticamere, corridoi di disimpegno, scale e in generale quelli ambienti non destinati ad abitazione, escluse anche le cucine.

Dette chiostrine e pozzi di luce di luce dovranno avere un'area non minore di 1/20 della somma delle superfici delle pareti che li circondano e la distanza dei punti medi dei la ti contrapposti non dovrà essere inferiore a mt. 2,50.

Quando trattasi di adattamenti e restauri di vecchi edi fici al fine di migliorare le condizioni di ventilazione e di illuminazione potranno essere consentiti cortili e chio strine di nuova formazione, aventi dimensioni minori di quel le soprascritte, purchè rappresentino un effettivo sensibile miglioramento delle condizioni preesistenti.

Art. 44 - Costruzioni accessorie

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderia, legnaia ecc. devono fare copro unico col fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nei materiali usati. Le aree coperte e i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

Per i fabbricati nelle zone residenziali A e B, ove la superficie del lotto lo consenta sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie ecc. staccati dal fabbricato principale, purché gli stessi non abbiano una altezza massima superiore a m. 2.70.

Art. 45 - Decoro e manutenzione degli edifici

Le costruzioni sia pubbliche che private e le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Gli edifici devono avere una compiuta soluzione architettonica , e rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

Il Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà impartire direttive e stabilire limitazioni intese a ottenere un corretto inserimento urbanistico ed architettonico ed ha facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni,coloriture, sovra

Art. 44 - Costruzioni accessorie

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderia, legnaia ecc. devono fare corpo unico col fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nei materiali usati. Le aree coperte e i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

Per i fabbricati nelle zone residenziali A e B, ove la superficie del lotto lo consenta sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie ecc. staccati dal fabbricato principale, qualora sia dimostrata la impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

Art. 45 - Decoro e manutenzione degli edifici

Le costruzioni sia pubbliche che private e le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Gli edifici devono avere una compiuta soluzione architettonica , e rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

Il Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà impartire direttive e stabilire limitazioni intese a ottenere un corretto inserimento urbanistico ed architettonico ed ha facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni,coloriture, sovra

strutture di ogni genere, balconi ecc.), anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

I cassoni, le tubazioni, i cavi telefonici ed elettriche non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

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

Quando per l'effetto dell'esecuzione di un'opera edilizia autorizzata, una parte di un edificio esistente venga a trovarsi esposto alla pubblica vista e venga a costituire, a motivato giudizio della Commissione Edilizia, deturpamento al decoro dell'ambiente urbano è in facoltà del Sindaco intimare ai proprietari il rifacimento di tali parti secondo un progetto da approvarsi ai sensi del Regolamento Edilizio, se i necessari lavori per l'eliminazione dell'elemento deturpante non vengano eseguiti entro 180 giorni dalla notifica, i lavori verranno eseguiti d'ufficio, recuperando poi le spese nei modi previsti dalla legge.

Art. 46 - Decoro degli Spazi

Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; pertanto devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati.

Il Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimo

zione di oggetti, depositi,materiali, insegne e quant' altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione o la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Sindaco può ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori.

L'inosservanza di tali prescrizioni costituisce contravvenzione ai sensi dell'art. 106 del Testo Unico 3/3/1934, N° 383, e successive modificazioni.

L'esecuzione dell'ordinanza sarà assicurata ai sensi dell'art. 108 dello stesso Testo Unico.

Art. 47 - Attività estrattiva di cava

Al fine di garantire l'ordinato utilizzo del territorio ed il rispetto dei beni culturali ed ambientali, l'attività di ricerca, di coltivazione dei materiali e delle cave è regolamentata dalla L. R. del 07 Giugno 1989 n° 30.

Art. 48 - Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri prospicenti gli spazi pubblici o di uso pubblico o su strade private sono vietati:

a) gli aggetti, sporgenze e insegne superiori a cm.10 fino all'altezza di mt. 2,70 dal piano stradale e di cm. 20 da mt. 2,70 a mt. 4,00;

b) gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad un' altezza inferiore a mt. 2,50 dal piano stradale se la strada e munita di marciapiedi e di mt. 4,00 se la strada ne è priva;

c) Balconi e pensiline sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt. 8,00;

d) l'aggetto dei balconi dovrà essere staccato ad almeno mt. 3,20 dal piano del marciapiede o ad almeno mt. 4,30 dal piano stradale ove non esista marciapiede, misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.Le sporgenze sono ammesse sino ad un decimo della larghezza stradale , con un massimo di mt. 1,20; sporgenze maggiori sono possibili in costruzioni arretrate dal filo stradale. L'Amministrazione Comunale può imporre che tali strutture siano ridotte o

eliminate quando arrechino pregiudizio all'ambiente circostante od al traffico veicolare.

e) davanti alle aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml.2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l' apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;

f) lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e in genere qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti nei commi precedenti;

g) sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a cm. 10 dal livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi traslucidi o da griglie a maglia stretta, staticamente idonei, collocati a perfetto livello dal suolo ; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere muniti di opportune difese.

h) i balconi totalmente chiusi (BOW-WINDOWS),o chiusi ad almeno tre lati, sono ammessi soltanto se sono arretrati rispetto al filo stradale;

i) i balconi in aggetto, costruiti sul confine, non potranno affacciarsi sulla proprietà limitrofe e dovranno essere muniti di muri ad impedimento di veduta.

Art. 49 - Comignoli e canne da fumo

Ogni focolare, camino, fornello, stufa o cucina, dovrà essere fornito di un proprio condotto per la eliminazione del fumo e dei prodotti gassosi.

Tali condotti dovranno essere distinti per ogni apparecchio di riscaldamento, dovranno avere sezione circolare od almeno spigoli arrotondati con le pareti intonacate anche all'interno quando siano ricavati nel vivo della muratura.

Essi dovranno emergere oltre il tetto non meno di mt.1,00 e non meno di mt. 2,00 sulla terrazza ove non siano abitazioni, di mt. 2,50 se sul terrazzo si elevino costruzioni abituali o di quelle maggiori altezze prescritte in casi speciali da altre disposizioni giudicate necessarie dal Sindaco, in modo da evitare in ogni caso che le esalazioni ed il fumo abbiano a recare danno o molestia o pericolo agli edifici vicini.

Non dovranno mai essere addossati a travi o pareti di legno, ad impalcature, ma dovranno da queste essere separate mediante un muro tagliafuoco dello spessore minimo di cm. 20 e nell'attraversare i solai e le soffitte dovranno essere difesi da una controcanna che li recinga completamente in modo da creare un'intercapedine non minore a cm. 3.

Le condotte da fumo di forni, panifici, grossi apparecchi di riscaldamento o di qualsiasi apparecchio dove si sviluppi grande quantità di calore, saranno separate dalle abitazioni con camere d'aria ventilata sufficientemente, ove impedire incomode irradiazioni.

Gli sbocchi dei grossi apparecchi di fumo dovranno trovarsi a non meno di mt. 3,00 distanti da qualsiasi finestra,

e dovranno essere di almeno mt. 3,00 più alti della massima altezza che secondo le norma del Regolamento Edilizio potrà essere raggiunto dalle costruzioni entro un raggio di mt.30.

I predetti dovranno essere solidamente costruiti e posti in opera in modo da evitare pericoli di caduta, dovranno essere dotati di apparecchi di depurazione del fumo.

Gli impianti esistenti devono uniformarsi alle presenti prescrizioni entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 50 - Camini industriali

Salvo speciali concessioni che il Sindaco, potrà dare tenendo conto della natura dell'impianto, previo parere della Commissione Edilizia, i camini industriali, oltre a soddisfare tutte le prescrizioni di cui all'art. 49 ed a quelle del Regolamento di Igiene e di Polizia Urbana, debbono avere dai confini delle proprietà su cui sorgono verso le proprietà vicine e verso le aree pubbliche, una distanza uguale almeno alla metà della loro altezza e devono essere almeno mt.10,00 più alti della massima altezza consentita dal Regolamento Edilizio per la costruzione da edificarsi entro un raggio di mt. 50.

Essi dovranno inoltre essere muniti di parafulmine.

Gli impianti esistenti devono adattarsi alle presenti prescrizioni entro un anno.

Art. 51 - Recinzione delle aree

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti precisazioni:

a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, quale che ne sia l'essenza, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di mt. 2,00 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna; ove la siepe ecceda tale altezza dovrà essere rispettata la distanza dai confini fissata dall'art. 892 del Codice Civile. Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;

b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla lettera a); è consentita, tuttavia, l'altezza massima di mt. 2,50;

c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli e di quelle residenziali con preesistenze a carattere agricolo, forma, dimensioni e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, fermo in ogni caso il rispetto dell'art.892 del Codice Civile.

In ogni caso, ove le recinzioni su spazi aperti al pubblico vengano effettuate in muratura, esse non potranno superare l'altezza di mt. 1,00, la parte restante fino ad un massimo di mt. 2,00 dovrà essere ad aria passante del tipo a giorno.

In prossimità di incroci o di curve cieche, le recinzioni o la vegetazione debbono essere tali da non ostacolare

la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico. Il Sindaco può imporre caso per caso delle direttive affinchè vengano assicurate le suindicate finalità, con relativi allineamenti o prescrizioni.

Art. 52 - Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse, pertanto, devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.
Nelle zone residenziali A, B e C sono vietate le coperture con lastre in cemento amianto, ondulline e simili; sono consentite esclusivamente le coperture con tegole laterizie.

CAP. II°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 54 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale e archeologico

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico e archeologico concernenti gli immobili vincolati, il Sindaco deve richiedere il preventivo nulla osta delle competenti sopraintendenze per tutte le opere ricadenti:

a) nelle zone contigue in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorchè non vincolate;
b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico- artistiche o archeologiche, ancorchè non vincolate.

Art. 55 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico - artistico

Qualsiasi ritrovamento di interesse archeologico o storico-artistico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

Si applicano comunque, le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse archeologico e storico-artistico.

Art. 56 - Chioschi e cartelli pubblicitari

I chioschi di ogni specie, da collocarsi su suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso essi debbono essere oggetto di regolare autorizzazione.

Il collocamento dei chioschi su luogo pubblico ha di norma carattere provvisorio; l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

E' proibito, senza la preventiva autorizzazione dell' Amministrazione Comunale, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere ed al decoro della località.

E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese, degli edifici pubblici e edifici vincolati.

Art. 57 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

Al Comune è riservata la facoltà di applicare, nelle proprietà private, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

a) tabelle indicanti nomi delle vie e delle piazze;
b) segnaletica stradale e turistica;
c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed al

tre infrastrutture;

d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;

e) quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 58 - Pitture figurative, insegne e vetrine

Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista, pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione Comunale apposita autorizzazione.

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

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

Art. 59 - Numeri civici

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità ed agibilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico e

provvede all'applicazione della relativa piastrina.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa, con l'obbligo dello stesso al ripristino dell'opera a regola d'arte.

TITOLO IV°

NORME IGIENICO - SANITARIO

CAP. I°

REQUISITI DEGLI AMBIENTI

Art. 60 - Dimensioni minime degli alloggi

Sono considerati locali di abitazione permanente, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi , ecc.).

Sono locali sussidiari delle abitazioni quelli destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegni, ingresso, box cottura ecc.

Sono invece locali non abitabili quelli in cui la presenza di persone è solo saltuaria (cantine, garage, magazzino, deposito, archivio ecc.).

I locali di abitazione debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D. M. del 5/7/1975 e successive modificazioni, ovvero:

a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie di mq. 14, per i primi 4 abitanti, ed mq. 10 per ciascuno dei successivi (superficie netta dei vani utili ai quali vanno sommati i vani accessori);
b) i mini alloggi o monolocali (alloggi costituiti da un vano utile più i servizi) devono avere una superficie minima , comprensiva dei servizi non inferiore a mq.28 se dotati di un solo posto letto e di mq. 38 se per due persone;

c) gli alloggi debbono essere costituiti da almeno una stanza soggiorno, con posto letto, una cucina o box cottura, con tinello, da un bagno con almeno due apparecchi oltre alla vasca o piatto doccia.

I locali di servizio devono essere adeguati al numero delle persone che vi si dovranno insediare.

Art. 61 - Dimensioni minime dei vani

Anche ai sensi del D. M. 5/7/1975, negli edifici residenziali, dovranno avere le seguenti dimensioni minime:

a) Soggiorno mq. 14,00 ;
b) tinello con eventuale box cottura mq. 14,00 ;
c) cucina mq. 8,00 con una larghezza minima di ml. 2,00 ;
d) box cottura o cucinino mq. 3,00 ;
e) stanza da letto mq. 9,00 se ad un letto e mq. 14,00 se a due letti;
f) bagno mq. 4,00 ;
g) servizio (gabinetto) mq. 3,00 ;
h) la larghezza minima e' di mt. 1,40 per i bagni e mt.1,20 per i servizi (gabinetto) ;
i) i corridoi devono avere una larghezza minima di mt.1,10 riducibile a mt. 1,00 per quelli di lunghezza non superiore a mt. 3,00 ;
l) l'altezza minima consentita è di mt. 2,70 e 2,40 per i vani accessori;
m) l'altezza minima dei porticati o piani pilotis deve essere di mt. 2,50.
n) i sottotetti abitabili degli edifici con falde inclinate la minima altezza media ammessa è di mt. 2,70 ed in nessun punto del vano può essere inferiore a mt. 2,20.

I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante devono avere un'altezza minima di mt. 2,00 ed un'altezza media di mt. 2,50 e non dovranno avere una superficie superiore al 40% del locale.

Art. 62 - Scale

Le scale debbono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno; solo qualora si osservino le disposizioni dell'art. 19 della legge 166/1975, esse possono essere realizzate in ambienti non direttamente areati.

Dalle scale non può prendere luce alcun locale dell'abitazione.

Le rampe e i pianerottoli delle scale devono avere una larghezza netta minima di mt. 1,00. Se invece le scale sono all'interno di un alloggio la larghezza può essere ridotta a mt. 0,80.

Art. 63 - Seminterrati e sotterranei

Il seminterrato può essere abitabile alle seguenti condizioni:

a) l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno mt. 2,80, di cui almeno mt. 1,50 sul piano di spiccato;

b) il pavimento deve essere adeguatamente impermeabilizzato ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere fatta una intercapedine ventilata e fognata, a partire da cm.20 sotto il piano del pavimento interno;

c) la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre aprentisi all'interno a mt. 0,20 sul piano di spiccato, direttamente su spazi pubblici o privati;

d) la profondità netta del locale non deve essere superiore al doppio della sua altezza.

I locali sotterranei non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti.

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

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota superiore a quello dei locali sotterranei, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aereazione dei locali sotterranei e di quelli privi di illuminazione naturale deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 64 - Aereazioni ed illuminazioni dei locali

Il soggiorno, la cucina e le camere da letto devono essere areate ed illuminate direttamente.

I locali adibiti a disimpegni, vani scala, ripostigli ed altri locali accessori possono non avere tale obbligo, purchè vengano garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene.

La superficie netta di illuminazione ed aereazione delle

finestre deve essere almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale illuminato.

I cucinini debbono essere illuminati direttamente , per i box cottura annessi ed ampiamente comunicanti con i tinelli o coi soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestra , purchè venga assicurata l'aspirazione forzata dei fumi, vapori ed odori sui fornelli.

I gabinetti ed i bagni laddove non fruiscano di ventilazione naturale , debbono essere dotati di un adeguato impianto di aspirazione meccanica centralizzata che vi emmetta dell'aria opportunemente captata e con requisiti igienici confacenti. L'impianto deve assicurare un ricambio medio orario , non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi . Nel caso ricevano luce e aria direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq. 0,60 e nel rispetto delle dimensioni di cui al precedente 2° comma.

In ogni abitazione, almeno un bagno dovrà essere illuminato ed areato direttamente dall'esterno.

I bagni o servizi possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno. Gli eventuali antigabinetti devono avere il lato minimo di almeno mt. 1,10.

Nei servizi igienici dotati di impianti di aspirazione meccanica, è proibita l'istallazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M. 5/7/1975.

CAP. II°

PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

Art. 65 - Protezione dall'umidità

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali di piano terra abitabili devono essere sopraelevati di almeno cm. 30 rispetto alla quota del terreno circostante interessato dalla costruzione.

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm. 30, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato.

Per i locali abitabili, le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di una intercapedine.

Art. 66 - Isolamento termico ed acustico

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico ed acustico dei locali abitabili. A tal fine devono essere rispettate le norme della legge 373/1976 e relativi regolamenti di attuazione.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti

atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio.

Art. 67 - Fumi, polveri ed esalazioni

Il Sindaco sentiti gli enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni ecc., di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riferendo al Medico provinciale e al Prefetto, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'art. 217 del T.U.L.S.

Art. 68 - Barriere architettoniche

Gli edifici di nuova costruzione, soggetti ad uso d'interesse pubblico devono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la possibilità d'uso anche da parte delle persone handicappate come previsto dalla legge N° 118/1971 ed il regolamento di cui al D.P.R. 27/4/1978, N° 384 sulla eliminazione delle barriere architettoniche, nonchè quanto previsto dalla Legge n° 13 del 08/04/89.

CAP. III°

FOGNATURE E SCARICHI

Art. 69 - Condotti e bacini a cielo aperto

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali,scoline,ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune,ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali ecc., diverse da quelle meteoriche, sotto comminatorie delle sanzioni di cui all'art. 227 T.U. Leggi Sanitarie, e alla legge 10/5/1976, N° 319, e successive modificazioni.

Le acque reflue di lavorazioni ed altri residui devono essere immesse in condotti chiusi di materiale adeguato e di idonee sezioni e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

Art. 70 - Depurazione degli scarichi

In assenza di una rete fognaria idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni della normativa vigente in materia d'igiene.

Il Sindaco ha facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità, la salubrità del territorio e il decoro delle acque.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori,salvo l'intervento sostitutivo ai sensi dell'art. 217 del T.U. Leggi Sanitarie.

Gli scarichi nel suolo e nel sottosuolo sono ammessi per insediamenti agricoli purchè i liquami rispettino il limite di accettabilità fissati dalla legge N° 319/1976.

E' consentito l'accumulo in apposite vasche dei liquami di stalla destinati alla concimazione dei terreni.

Art. 71 - Allacciamenti

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto e del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi all'osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

Art. 72 - Fognature delle lottizzazioni

Le reti di fognature delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Sindaco ha comunque la facoltà,sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano del tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o consorziali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi,il lottizzatore deve prevedere,in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi , per sè e per gli aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

L'attivazione delle reti è in ogni caso, subordinata al nulla osta dell'Ufficiale sanitario, indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

Art. 73 - Fognature singole

In mancanza di rete comunale o consorziale idonea,non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere del tipo a camera stagna.

Art. 74 - Prescrizioni particolari

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere pendenze e sezioni sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea del colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a mt. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccolta.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche: comunque mai su spazi aperti al pubblico.

Art. 75 - Rifiuti solidi urbani.

La raccolta dei rifiuti solidi urbani e industriali è disciplinata dall'apposito regolamento comunale.

Art. 76 - Attività moleste o inquinanti

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

Queste attività devono localizzarsi nelle apposite zone previste dal P.U.C.. e possono essere attivate solo se si forniscono garanzie che l'intensità delle emmissioni, misurate sulla linea di confine del lotto, sarà contenuta entro limiti di tollerabilità e che tutti i motivi di inquinamento, verranno eliminati.

CAP. IV°

COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 77 - Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;

b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; in ogni caso deve essere assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;

c) tutti i locali dovranno avere altezza minima di mt.3,20, eventuali mezzanini o soppalchi asserviti e direttamente comunicanti con l'unità sottostante potranno eccezionalmente avere un'altezza minima di mt. 2,30, purchè la loro superficie non superi il 30% della superficie totale ad uso collettivo.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme del R.D. 1102/1925 oltre a quelle del presente Regolamento.

Inoltre:

a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc. devono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di mt. 2,00;

b) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti distinti per sesso;

c) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 18 per letto.

Debbono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi, regolamenti e dal P.U.C. relative alle varie tipologie; in particolare i locali abitabili, ancorchè inseriti in edifici o complessi a speciale destinazione, dovranno rispettare le norme dettate per tale destinazione.

Art. 78 - Edifici rurali

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono, inoltre, essere ventilati con canne che partendo dal soffitto, si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo da superficie liscia ed impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono, essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di mt. 10, devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di mt. 30 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, ad una distanza non minore di mt. 20 dalle strade, non minore di mt. 50 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di mt. 10 dalle stalle stesse.

Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano devono essere poste a valle di pozzi, fontane ecc.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti di territorio destinati ad usi agricoli, devono essere dotati di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato destinato a residenza locali ad uso stalla e ricovero animali, fienili e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

Per le acque usate valgono le disposizioni del precedente art. 70.

TITOLO V°

SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAP. I°

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 79 - Stabilità delle costruzioni

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole d'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine dei requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture al fine di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

Art. 80 - Manutenzione e restauri

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alle manutenzioni degli stessi, in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità nel rispetto del presente Regolamento e delle prescrizioni del P.U.C.

Art. 81 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediatamente denuncia al Sindaco e, nei casi di urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico ed eventualmente dell'Ufficiale sanitario, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati, ai sensi dell'art. 153 del Testo Unico 4/2/1915 N° 148.

CAP. II°

PREVENZIONI DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 82 - Locali per la lavorazione e il deposito di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il Commando provinciale VV.FF. controlla l'applicazione, delle norme.

Art. 83 - Impiego di strutture lignee

In tutti quei casi in cui condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche richiedono l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Art. 84 - Nulla osta dei VV.FF.

E' richiesto il preventivo nulla osta del Commando VV.FF. per i seguenti edifici e prima del rilascio della concessione edificatoria:

a) edifici industriali ed artigiani;
b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
c) locali, edifici ed impianti pubblici o ad uso collettivo;
d) autorimesse, anche private aventi superficie superiore a mt. 100;

e) Edifici nei quali vi siano montacarichi;

f) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 50.000 Kcal/ora;

g) edifici a struttura metallica;

Il certificato di abitabilità o agibilità potrà, per tali edifici, essere rilasciato solo previo collaudo del Commando provinciale VV.FF.

Art. 85 - Particolari prevenzioni cautelative

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano istallati in ambienti ove possa presentarsi pericolo d'incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canna ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza ; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base e essere sopraelevati di almeno ml. 1 rispetto all' estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali com

bustibili.

Le costruzioni nei quali siano collegati forni di pane pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine ecc. , devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

CAP. III°

CAUTELE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 86 - Opere provvisionali

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibili, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera,lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione, di ristagni di acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a ml. 2 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Sindaco.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie, o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque in tutti i casi di scarsa visibilità.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di mt. 2,50 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivi a spese degli interessati.

Art. 87 - Scavi e demolizioni

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono, essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto, devono essere adeguatamente protette,o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche, del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Sono vietati il carico, lo scarico e l'accumulo, anche temporaneo, dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico.

Solo nel caso di assoluta necessità,il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico, il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite osservando, le disposizioni del regolamento di polizia urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonchè le leggi vigen

ti in materia di circolazione stradale.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite da il regolamento di polizia urbana e deve essere evitato il polverio.

Art. 88 - Responsabilità dell'esecutore dei lavori

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

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

TITOLO VI °

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAP. UNICO

Art. 89 - Linee elettriche , telefoniche e telegrafiche

Le Società e gli Enti esercenti linee elettriche,telegrafiche e telefoniche dovranno entro due mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento consegnare all'Amministrazione Comunale una planimetria del territorio Comunale ove siano indicati i sostegni, i conduttori, le cabine con tutte le apparecchiature di trasformazione misura sicurezza,e con tutti i dati esplicativi di natura meccanica ed elettrica.

Qualora non venga provveduto entro il termine prescritto, il rilevamento sarà eseguito a cura dell'Amministrazione Comunale e le relative spese saranno riscosse a mezzo dell'Esattore Comunale.

Dopo l'accertata consistenza dell'impianto, qualunque nuova installazione potrà essere preventivamente autorizzata da il Sindaco sentita la Commissione Edilizia in modo che sia evitato ogni inconveniente di natura tecnica ed estetica.

Per ottenere l'autorizzazione ad installare nuove linee elettriche, telegrafiche e telefoniche dovrà essere presentata domanda corredata di planimetria quotata in tre copie con indicate tutte le caratteristiche meccaniche ed elettriche , dei nuovi impianti con disegni, pure in tre copie,delle linee e dei sostegni delle opere murarie ecc.

Nel centro abitato non è consentita l'istallazione di linee aeree se non per motivata esigenze tecniche non risolvi

bili con linee in cunicolo.

Art. 90 - Aperture di strade private

Quando uno o più proprietari intendono costruire una strada privata da lasciarsi aperta al pubblico transito, prima che ne sia iniziata la costruzione, devono presentare al Sindaco il relativo progetto, ottenere l'approvazione ed addivenire alla stipulazione di un atto notarile da trascrivere, dal quale risulti l'obbligo loro di sistemare, la strada stessa nei modi che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale.

Tali strade dovranno avere la larghezza minima di mt.8,00 eccezionalmente e in zone già compromesse da altre costruzioni possono essere acconsentite larghezze inferiori.

Tali strade non dovranno essere sottratte al passaggio pubblico.

Le case e le costruzioni in genere, che dovessero sorgere lungo le strade approvate come sopra, saranno soggette a tutte le disposizioni vigenti, precisamente come se prospettassero su spazio pubblico.

Art. 91 - Spazi, strade private a fondo cieco

I cortili, gli spazi privati e le strade private a fondo cieco communicanti con uno spazio pubblico, dovranno essere chiuse con un muro o un cancelletto.

Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, avrà facoltà di applicare questa disposizione alle vie private in seguito a regolare approvazione quando, per inosservanza delle condi

zioni stipulate, ciò si rendesse necessario nell' interesse pubblico.

Art. 92 - Decenza e pulizia delle opere giardinate

E' prescritto che le opere giardinate intorno ai fabbricati prospettanti sulle vie siano tenute in perfetto stato di pulizia e ordine, evitando che si accumulino materiali, provviste altro (sia pure di uso domestico), che rendano indecente o disordinato lo spazio, a detrimento della bellezza del fabbricato stesso e ciò indipendentemente dalle prescrizioni del regolamento di polizia urbana.

D E F I N I Z I O N I

U R B A N I S T I C H E

D E F I N I Z I O N I U R B A N I S T I C H E

ABITATO

Vedi " Centro abitato ".

ABITABILITA' - AGIBILITA'

Situazione di un edificio in rapporto alle leggi sanitarie e alla destinazione d'uso in atto nello stesso o prevista nel progetto approvato;
prende il nome di "agibilità" quando si tratta di un edificio destinato ad attività diversa dalla residenza. Il relativo controllo è di competenza del Sindaco;
l'eventuale rilascio del " certificato di abitabilità " può essere sempre revocato quando non sussistano le condizioni igienico - sanitarie per l'uso dell'immobile che, dichiarato inabitabile o inagibile, dovrà essere sgombrato.
Valgono le norme riportate:

L. 1265/1934 - Artt. 218, 240 (Testo unico leggi sanitarie).
L. 64/1974 - Art. 28 (Costruzioni in zone sismiche).
L. 166/1975 - Artt. 18,20 (Interventi straordinari edilizia).
D.M. 5/7/75- Artt.7,8 (Altezza minima e requisiti igienico - sanitari).
L. 10/1977 - Art. 15 , comma 12°, in particolare:

Ai sensi dell'art. 221 del T.U.L.S. gli edifici o parti di essi non possono essere abitati o usati senza autorizzazione del Sindaco, il quale la concede quando, previa ispezione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità. Il contravventore è punito con una ammenda determinata dal Sindaco che varia da un minimo di L. 8.000 a L. 80.000.

Ai sensi dell'art.222 del T.U.L.S., il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, può dichiarare inabitabile o inagibile un fabbricato o parte di esso per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero.

Poichè il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità presuppone esclusivamente che l'edificio non abbia caratteristiche insalubri o anti-igieniche, è legittimo il provvedimento con cui il Sindaco da inizio alla procedura di repressione di eventuali abusi edilizi, nonostante l'avvenuto rilascio del predetto certificato di abitabilità.

ACCESSO CARRABILE

Si considera " accesso " ogni entrata carrabile da un lotto, ad una strada pubblica oppure ad una strada privata aperta al pubblico transito. Viene conteggiato come superficie coperta e non rientra nel computo dei volumi purchè non superi la superficie di mq. 16,00 e deve essere aperto per almeno due lati.

ALLINEAMENTO

E' la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio, la recinzione o altro manufatto.

ALLOGGIO OD APPARTAMENTO

Per alloggio od appartamento si intende un insieme di vani ed accessori situati in una costruzione a carattere permanente, anche con alcune parti separate, ma funzionalmente connesse a detta costruzione e destinate ad uso di abitazione, per una famiglia.
L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile ecc.) o su uno spazio

comune all'interno della costruzione (scale, passaggio, balatoi ecc.).

ALTEZZA DELL'EDIFICIO

Si misura facendo la media tra le altezze medie a monte e le altezze medie a valle. Le due altezze a partire dalla quota del marciapiede o del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato, se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, e tutto quello che può essere contenuto entro una pendenza massima del 35% considerando corpi di fabbricati della larghezza di mt. 12,00. Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza,si misurano in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza in ogni singolo edificio.

L'altezza degli edifici non può superare il limite fissato per singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione dei " volumi tecnici "(vano scala, vano ascensore, canne fumarie ecc.) purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta. Eventuali maggiori altezze in arretrato non si conteggiano purchè siano contenute entro la sagoma limite del 35% rispetto all'orizzontale, considerando l'ingombro esterno della costruzione.

Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza , l'altezza massima competente alla strada di maggiore larghezza può concedersi anche per la parete sulla strada di minore larghezza per una estensione pari alla larghezza della strada minore aumentata di mt. 2,00.

S'intende per parete esterna, sulla quale deve essere misurata l'altezza degli edifici, ogni superficie esterna con inclinazioni superiori al 100%.
L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra alla linea superiore del parapetto pieno nel caso di copertura a terrazza o all'estradosso della gronda del tetto in corrispondenza della parete; se il tetto ha pendenza superiore al 35%, occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota rispetto al profilo con pendenza del 35%; se invece ha pendenza superiore al 100% esso si considera come parete e quindi occorre comprendere tutta la sua proiezione verticale.

ALTRI VANI

Sono tutti quei vani che, pur essendo compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, ecc.).

AMPLIAMENTO

Per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno effetto di ingrandire il fabbricato esistente, creando uno spazio supplementare, o volumi aggiuntivi o chiudendo spazi che per specifica destinazione devono rimanere aperti (portici, balconi e simili).

AREA COPERTA

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici, principali ed accessori, compresi i corpi e i volumi a sbalzo, i porticati e le tettoie.
Sono di solito esclusi dal computo dell'area coperta: I bal

coni,verande, loggiati, pensiline,scale esterne , in genere tutti gli spazi aperti anche se coperti , le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purchè interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato e inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere; le piscine e le vasche all'aperto , le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona rurale ; i piani caricatori in zona industriale o mista e i sotterranei.

AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE

E' un comprensorio di elevata suscettività, cui la presenza, di un vasto ed assortito complesso di fattori agglomerativi ed ubicazionali conferisce un elevato effetto polarizzante ; con opportune trasformazioni ambientali ed un adeguato sistema d'incentivi vi si può quindi stimolare un processo di accumulazione di attività produttive si da creare una concentrazione industriale intensiva (vedi piano di insediamenti produttivi).

AREA EDIFICABILE

E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico- edilizio vigente e suscettibile di utilizzazione edilizia privata. Essa si ottiene solitamente deducendo dall' area totale del lotto:

a) le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico - edilizio, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico ecc.) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che s'intendono mantenere;
c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ,

trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario;

d) gli spazi pubblici finitimi esistenti.

Si possono eventualmente considerare aggregate all'area edificabile: le aree confinanti, anche di altro proprietario , purchè la cessione del diritto di sfruttamento (in volume od in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale. E' ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti che hanno un'edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati".

Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune o stradetta di accesso comune si può considerare area edificabile, anche la quota di cortile comune o stradetta che compete al lotto e con medesima destinazione urbanistica, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i comproprietari interessati. In mancanza di tali atti, si può presumere, ad es. che ai fini edificatori, il cortile sia ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso o in parti uguali.

ARRETRAMENTO

Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura varia o da una pubblica attrezzatura. Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine del l'area pubblica, esclusi i balconi aperti. L'arretramento, vincola la posizione dell'edificio rispetto all'infrastruttura o pubblica attrezzatura, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicchè la densità edilizia o l'indice di sfruttamento si applicano all'intero lotto.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Atto con il quale il concessionario al fine dell'esonero della quota afferente il costo di costruzione, si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo, ovvero ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della suddetta convenzione tipo.
Valgono le norme delle seguenti:
L. 1179/1965 - e successive modificazioni e integrazioni.
D.M. 2/8/1969 .
L. 10/1977 - (nuovo regime dei suoli).
D.M. 10/5/1977 - (determinazione costo di costruzione).
Possono essere convenzionati : le abitazioni con incremento, della superficie utile abitabile non superiore al 30% prevista dalla legge 1/11/1965 N° 1179 e successive modificazioni, ovvero: mq. 95 + 30% pari a mq. 123,50.

ATTREZZATURE SOCIALI DI BASE

Comprendono le scuole materne, i campi per il gioco e lo sport ed i centri sociali.

CENTRO ABITATO

Si definisce centro abitato un aggregato di case contigue , con interposte strade, piazze e simili o comunque " brevi" soluzioni di continuità , caratterizzato dall'esistenza di " servizi od esercizi pubblici " determinanti un luogo di raccolta ove sogliono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini, per ragioni di culto, istruzione, affari,approvvigionamento e simili; ossia un aggregato edilizio a carattere urbano, dotato di urbanizzazione primaria e sociale.

CENTRO EDIFICATO

E' delimitato per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

CIGLIO DELLA STRADA

E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti,arginelle e simili).

CORTILE REGOLAMENTARE

E' tale un cortile la cui area stia in un rapporto di un quinto con l'area complessiva delle pareti che lo delimitano. Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di " comunione di cortili " trascritta e non modificabile senza l'intervento dell'A.C., si deve considerare la maggiore tra l'altezza effettiva delle pareti esistenti e l'altezza massima che esse potrebbero raggiungere secondo la normativa di zona. L'area del cortile ai fini della verifica di regolamentarità, si considera di solito al netto della proiezione degli sporti che su di esso si affacciano,escluse le gronde sporgenti non più di 70 cm. Ai fini del calcolo , le eventuali zone rientranti lungo il perimetro del cortile, sono ammesse per una profondità non superiore a 2/3 della lunghezza media.

CORTINA EDILIZIA

Si ha quando l'edificazione si allinea, senza soluzione di

continuità e per uno sviluppo non irrilevante, lungo il ciglio della strada pubblica o privata aperta al pubblico transito, oppure lungo la linea di confine di uno spazio pubblico od, infine, lungo una qualsiasi linea di edificazione interna al lotto od a più lotti contigui.

COSTI DI URBANIZZAZIONE

Concernono le opere necessarie a conferire all'insediamento, l'idoneità tecnica e sociale alla funzione (residenziale , produttiva, direzionale o genericamente polifunzionale) assegnatele dalla pianificazione urbanistica.

COSTRUZIONE ULTIMATA

Ai fini dell'art. 17 della legge 765, la costruzione si considera ultimata allorchè sono portate a compimento le strutture essenziali dell'edificio (rustico e copertura). Per l'edilizia sovvenzionata vedi voce " Lavori ultimati ".

DENSITA' EDILIZIA

E' il volume in mc. che si può costruire su ogni mq. di area edificabile del lotto.

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA

E' il rapporto in mc./mq. tra il volume edilizio e l'area pertinente alle costruzioni, escluse le strade e le attrezzature sociali.

DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE

E' il rapporto di mc./ha tra il volume edilizio ammesso e l'area della zona d'insediamento.

DENSITA' DI POPOLAZIONE FONDIARIA

E' il rapporto in ab/ha tra il numero di abitanti e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le strade, spazi pubblici e le attrezzature sociali.

DENSITA' DI POPOLAZIONE TERRITORIALE

E' il rapporto in ab/ha fra il numero di abitanti e l'area della zona d'insediamento.

DESTINAZIONE D'USO

Di un area o di un edificio è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal piano urbanistico per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o secondaria la o le destinazioni d'uso che integrano e rendono possibile la destinazione di uso principale, eventuale o ammessa, la o le funzioni non principali che , non rientrando nel precedente gruppo,non sono in contrasto con la destinazione principale e sono quindi consentite a norma del piano urbanistico.

DISTACCO

Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici od opere preesistenti o dal confine.La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la minima distanza tra gli elementi che si considerano . Nel misurare la distanza, non si considerano i balconi aperti, pensiline, cornicioni, gronde e simili; tali sporgenze , non devono comunque essere superiori al 30% del distacco dal confine prescritto dalle norme di attuazione ai piani superiori e il 50% per le sporgenze, pianerottoli, balconi e simili ubicati ad una quota non superiore a mt. 1,20. Per Le co

struzioni che usufruiscono della riduzione delle distanze dal confine (decreto Floris), la distanza minima prescritta dal codice civile si applica anche ai balconi, pensiline, verande e simili con esclusione solo dei cornicioni di copertura per una larghezza massima di cm. 50.

DISTANZA DI PROTEZIONE DELLE STRADE

E' la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio stradale a protezione della strada, a norma del D.I. 1/4/1968, N° 1404 (escluse le strade vicinali, carrabili e di bonifica).Si applica fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici; essa non si applica per le zone A e B in quanto l'edificazione in tali zone non costituisce insediamento.
La distanza di protezione non va osservata dai manufatti, i quali osservano le distanze minime fissate dal R.D.8/12/1933, N° 1740 art. 1 a quelle maggiori eventualmente fissate dallo strumento urbanistico.

DOTAZIONE

Vedi " Standards".

EDIFICAZIONE

Costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati (muratura,legno, ferro ecc.), e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione ecc.).Si considerano dunque edifici anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni.

EDIFICAZIONE APERTA

Aperta o di tipo aperto. Si ha quando gli edifici o loro piccole aggregazioni, sono isolati, cioè non sorgono in considerevole contiguità ne sul confine di proprietà.

EDIFICI

Vedi " edificazione ".

EDIFICI PREFABBRICATI

Vedi " edificazione ".

EDIFICIO O FABBRICATO

Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma.

EDIFICIO O FABBRICATO RESIDENZIALE

Si intende quel fabbricato urbano o rurale destinato per la maggior parte (pari ai 2/3 della sua cubatura) ad uso di abitazione.

FABBRICATO ACCESSORIO

Si dicono accessori quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale,produttivo, commerciale ecc. Essi non possono essere, di norma, autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato principale esistente.

FASCIA DI PROTEZIONE STRADALE

E' l'area latistante ad una strada, su cui, a norma del D.I. 1/4/1968 N° 1404, non è consentita l'edificazione. Vi sono però ammesse, di norma, le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le normali recinzioni, le siepi, le opere di sostegno di altezza limitata, nonchè:

a) i distributori di carburanti con relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
b) le cabine di distribuzione elettrica.

FRONTE DI UN EDIFICIO

Si dice fronte il tratto appariscente di un edifico ad un punto di osservazione, cioè il suo ingombro visuale, indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di una fronte è la distanza in metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore. Per fronte continuo si intende una fronte costituita da una parete che si sviluppa su un unico piano verticale, senza alcuna variazione nel suo andamento planimetrico almeno ai piani superiori dell'edificio.

INDICE DI AFFOLLAMENTO

E' il rapporto tra il numero di abitanti ed il numero di vani abitabili (o stanze).

INDICE DI FABBRICABILITA'

Vedi " Densità Edilizia".

INDICE (O PARAMETRO) DI EDIFICAZIONE

E' una qualsiasi delle limitazioni (di densità, di sfrutta

mento, di copertura, di altezze, di distanze, di distacchi , di arretramento ecc.)imposta ad un lotto da uno strumento urbanistico-edilizio per disciplinarne l'utilizzazione.

INDICE DI PIANTUMAZIONE

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone; con l'eventuale specificazione delle essenze. Nelle diverse zone sono fissati i seguenti indici:

a) parco pubblico e giardino privato = 200;

b) verde primario e area scoperta privata = 100.

INDICE DI SFRUTTAMENTO

E' utile per definire la possibilità edificatoria di un lotto nelle zone produttive, in cui le altezze dei locali non sono normalizzabili in quanto dipendenti da esigenze tecnologiche (zone industriali,artigianali, commerciali,rurali,speciali). E' il rapporto numerico tra la superfice utile lorda complessiva in mq. di tutti i piani degli edifici e l'area edificabile del lotto,anch'essa espressa in mq.

INDICE VOLUMETRICO CAPITARIO

E' il volume edilizio medio per abitante. Varia tra i 70 e i 300 o più mc. pro-capite.E' conveniente che esso non sia determinato univocamente, ma venga riferito a misure variabili a seconda della destinazione dell'edificio; gli 80 o 120 mc. per abitante possono rappresentare un utile riferimento intermedio, vicino alle condizioni reali nei fabbricati ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale.

LAVORI AUTORIZZATI (Opere progettate)

Si dicono lavori autorizzati i progetti di edifici di abitazioni private oppure a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti locali, la cui esecuzione sia stata approvata dagli organi comunali. Per i lavori di esclusiva competenza dei privati (cioè senza alcun contributo dei suddetti Enti) si applicano le norme dell'art. 220 del Testo Unico sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/7/1934, N° 1265 , ed agli artt. 31 e seguenti della legge urbanistica N° 1150/ /1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

LAVORI IN CORSO

Si dicono tali i lavori iniziati e non ancora ultimati.

LAVORI INIZIATI

I lavori si dicono iniziati allorchè, predisposto il progetto esecutivo, siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, ad es. la messa a punto del cantiere , l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione.

LAVORI ULTIMATI

Per le costruzioni di abitazione a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti locali, i lavori si dicono ultimati quando il fabbricato è immediatamente utilizzabile.
Per le costruzioni private i lavori si dicono ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità a norma degli artt. 221 e seguenti del Testo Unico leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/7/1934 N° 1265. Ai fini dell'art. 17 legge 765 vedi voce " costruzione ultimata ".

LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI

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

MANUFATTO

Si dice manufatto qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo.

MANUTENZIONE ORDINARIA

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

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono quegli interventi che riguardano le opere e quelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte strutturale degli edifici 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 variazioni sulla composizione delle unità edilizie, del loro aspetto esterno o modifiche di destinazione d'uso.

NUCLEO D'INDUSTRIALIZZAZIONE

E' un territorio di limitata suscettività in cui la presenza di taluni fattori agglomerativi ed ubicazionali consente di innescarsi, con opportuni interventi d'incentivazione e d'infrastrutturazione, un processo di sviluppo industriale, per realizzare una certa concentrazione di aziende produttive medie e piccole.

NUOVA COSTRUZIONE

per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su un area risultante da demolire.

PARCHEGGIO

E' un luogo con più posteggi,destinato alla sosta di veicoli.

PERIMETRO URBANO

Linea di delimitazione del centro abitato, definita su una planimetria del territorio comunale ai fini:

a) dell'applicazione delle norme restrittive a scopo residenziale, produttivo , commerciale nonchè di pubblici servizi.

PIANI FUORI TERRA

E' il numero totale dei piani interamente fuori terra. Si conta sul prospetto più alto dell'edificio ; se il terreno è in pendio non si computa il seminterrato abitabile verso valle, purchè sotto di esso non si ricavino altri locali abitabili. Negli edifici su pilotis, in quelli con uno o due piani fuori terra e negli edifici su terreno in pendio non si computa di solito l'eventuale piano dei pilotis oppure il piano di servizio a livello di terra o verso valle purchè , la quota del primo piano abitabile non superi i mt. 2,60 nel punto più alto della linea di spiccato e l'altezza interna del piano di servizio eventuale non superi i mt. 2,30.

PIANO-BILANCIO

E' una forma particolare di piano processo in cui si tende ad agganciare il momento della pianificazione urbanistica territoriale al momento della programmazione economica regionale,

traducendo le scelte urbanistiche in progetti attuativi, finanziati in sede di bilancio.

PIANO-PROCESSO

E' un metodo sperimentale di pianificazione urbanistica per cui, fissati come elementi invarianti gli obiettivi da raggiungere, si studiano le migliori combinazioni d'interventi sul territorio che si ritengono idonei a conseguirli. Stimando gli effetti possibili di ogni intervento, si agisce passando dall'una all'altra combinazione o nell'ambito di una stessa combinazione sul dosaggio, la sequenza o la natura degli altri interventi (elementi variabili), in modo da assicurare costantemente la raggiungibilità degli obiettivi prefissati, in un continuo processo di aggiustaggio degl'interventi stessi alla mutevole situazione congiunturale od alle mutevoli esigenze programmatorie.

PIANO URBANISTICO

Strumento di pianificazione e di disciplina urbanistica previsto dalle leggi vigenti. Si distinguono in:

Piani quadro: P.T. - P.C. - P.C.M.

Piani generali : P.R.G. - P.R.G.I. - P. U.C.

Piani esecutivi: P.P. - P.L. - P.L.U. - P.Z. - P.I.P.

POPOLAZIONE

E' il numero di abitanti insediato o da insediare su un dato territorio. Si distingue in:

a) residente: è il numero di abitanti risultante da registro di popolazione al momento della rilevazione;

b) presente: è il numero di abitanti anche non residenti , censiti al momento della rilevazione;

c) fluttuante: è il numero di abitanti abitualmente presen

ti sul territorio per brevi periodi di tempo (alcune ore del del giorno, alcuni giorni della settimana) ma residenti altrove;

d) stagionale: è il numero di abitanti abitualmente presenti nel territorio per periodi meno brevi di tempo (alcune settimane del mese, alcuni mesi dell'anno) ma residenti altrove;

e) totale: è il numero di abitanti complessivamente presenti sul territorio in un dato periodo di tempo;

f) censita: è il numero di abitanti iscritti sul registro di popolazione alla data del censimento;

g) prevista: è il numero di abitanti che si presume vivranno nel territorio ad una certa epoca ed in base al quale si dimensiona il piano urbanistico;

h) teorica: è il massimo numero di abitanti che possono essere accolti sul territorio in base al numero di vani abitabili che si può realizzare a norma del piano ed in base a l'indice di affollamento prefissato.

POSTEGGIO

E' lo spazio riservato alla sosta di un autoveicolo.

PRESCRIZIONE

E' una qualsiasi limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da uno strumento urbanistico-edilizio.

RIATTAMENTO

Sono considerate tali le opere che non modificano la destinazione, l'uso e il volume primitivo dell'immobile, ma vi apportano solo miglioramenti qualitativi.

RAPPORTO DI COPERTURA

Definisce la porzione di lotto copribile da fabbricati.
E' il rapporto numerico tra l'area coperta dai fabbricati e l'area edificabile del lotto.

RESTAURO

Gli interventi di restauro, 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 con essi compatibili. Tali interventi comprendono, il consolidamento, il ripristino, e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
In ogni caso le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità.

RICOSTRUZIONE

Gli interventi di ricostruzione consistono nel rifacimento parziale (intere parti o corpi di fabbrica), o totale di un edificio ove rimangono inalterate le principali caratteristiche architettoniche e dimensionali con particolare riferimento a quello estetico.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono quelli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono

anche portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte , diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonchè l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli , rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei disegni dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

SOPRAELEVAZIONE

Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

STANDARD O DOTAZIONE

Rapporto tra attrezzature puntuali di interesse pubblico e sociale ed insediamento residenziale, produttivo o polifunzionale.

STANZA O VANO UTILE

Per stanza o vano utile si intendono: le camere da letto; le camere da pranzo, da studio, da soggiorno; le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce e aria dirette ed ampiezza sufficiente a contenere un letto di adulto (almeno 8 mq.), ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media almeno di mt. 2,70 dal pavimento.

STRADE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO

Si considerano tali le strade private destinate al servizio di più edifici.

SUPERFICIE ABITABILE

E' la superficie totale delle stanze (vani utili) è cioè delle camere da letto, delle camere da pranzo, da studio,e da soggiorno, delle soffitte abitabili, delle cucine e degli altri spazi destinati all'abitazione esclusi perciò solo i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.

SUPERFICIE TERRITORIALE UTILE

Si ottiene dalla superficie totale sottraendo:
- le superfici bagnate (mari, laghi, bacini, fiumi e relativi alvei;
- le aree che per motivi naturali(orografico, geomorfologico, idrologico, igienico) non sono utilizzabili ai fini edilizi;
- le aree soggette a vincolo (paesistico, aeronautico,militare, forestale ecc.) a norma di legge;
- le aree che per destinazione del piano urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio privato e/o pubblico.

SUPERFICIE UTILE

E' la somma delle superfici di pavimento di singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i vani scala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

SUPERFICIE UTILE LORDA

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o

seminterrati, misurate al perimetro esterno, compresi i portici, le tettoie, i balconi e le logge.

TERRAZZA

In genere è la parte più alta e scoperta di un edificio, recinta da un parapetto di muratura piena o ad aria passante o balaustrata con funzione di belvedere e di copertura piana, totale o parziale in luogo del tetto.

TERRAZZO

E' un manufatto piano aperto sporgente o rientrante rispetto al muro esterno di un edificio, cinto da parapetto pieno o ringhiera ad aria passante sul quale comunicano una o più porte-finestre che collegano direttamente con l'alloggio.
Questi spazi non vengono conteggiati come volumi o superficie coperta quando le pareti dell'edificio che lo delimitano non superano i 2/3 dell'intero perimetro e sempre nel rispetto, dei distacchi; vedi "Distacchi".
Quando vengono superate le suindicate caratteristiche si conteggia come volume la sola differenza.

TERRENO SISTEMATO

S'intende per terreno sistemato, il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio del permesso di abitabilità o di agibilità.

TERRENO O AMBITO TERRITORIALE

E' un'estensione di terra delimitata graficamente e soggetta ad un ben definito regime normativo per mezzo di un piano urbanistico approvato, avente cioè piena efficacia giuridico - amministrativa.

Se ne distingue la superficie in:

- totale: coincide con l'intera area delimitata graficamente dal perimetro;
- utile: si ottiene detraendo dalla precedente le aree che per loro natura o per vincoli del piano urbanistico non sono da considerare ai fini dell' utilizzazione edilizia.

TIPO EDILIZIO

E' un elemento di fabbricato comprendente gli alloggi serviti da una scala o accesso, contraddistinte dalla costanza di determinare caratteristiche distributive ed organizzative.

TITOLO A EDIFICARE

Titolo idoneo a richiedere la concessione edilizia ai sensi della legge N° 10/1977. Può essere sostituito da qualunque titolo comprovante la possibilità di operare trasformazioni nel territorio e deve risultare da atto pubblico registrato e trascritto deve essere comunque dimostrata la disponibilità dell'area stessa (concessione dell'area, titolare del diritto di superficie o di altri diritti reali) al momento dell'emanazione del provvedimento stesso. La falsità del titolo,oltre alle responsabilità penali, comporta automaticamente l'annullamento della concessione e la eventuale immediata sospensione dei lavori.A maggior garanzia l'Amministrazione Comunale potrà chiedere che venga allegata una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ove viene evidenziata la piena disponibilità dell'immobile.

TRASFORMAZIONE

Per trasformazione si intendono le modifiche strutturali effettuate all'interno del fabbricato.

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono quelle opere eseguite da privati o da Enti Pubblici in dispensabili per rendere abitabili gli edifici e sono quelle elencate nell'art. 4 della legge 847/1964, ovvero:

- strade residenziali;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete telefonica;
- la pubblica illuminazione e gli spazi di verde attrezzato.

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono le attrezzature di interesse comune indispensabili alla vita associata del quartiere e che sono poste al suo diretto servizio, come : scuole, chiese, centri sociali, ambulatori, mercati , parchi di quartiere, verde per attrezzature sportive o altri particolari impianti, asili nido, attrezzature culturali, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi (Uffici P.T. protezione civile ecc.) ed altre.

VANI ACCESSORI

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni ecc. nonchè le piccole cucine che non abbiano requisiti per essere considerate stanze.

VANO

Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro ecc.) anche se qual

cuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio, parte integrante dell'altro.

VINCOLO

E' una qualsiasi limitazione all'utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da una legge per conseguire finalità estranee a quelle urbanistiche.
L'esistenza di un vincolo non pregiudica l'azzonamento; pertanto un piano urbanistico può stabilire per una stessa area vincolata destinazioni d'uso diverse purchè non contrastanti col vincolo.

VOLTURA

Atto amministrativo attraverso il quale il Sindaco accerta il trapasso della concessione edilizia dal precedente titolare a chi abbia acquistato la proprietà o altro titolo idoneo.

- Ha effetti dichiarativi senza che venga riapprovato il progetto dovendosi far sempre riferimento alle norme in vigore al momento del rilascio della originaria concessione.
- Non produce rinnovo dei termini di validità della concessione oltre a non costituire variante alla concessione originaria.
- E' illegittimo il diniego di voltura motivato dalla sopravvenienza di una nuova e diversa normativa urbanistica, in quanto il provvedimento di voltura non può considerarsi una nuova concessione.
- Poichè la volturazione della licenza consiste esclusivamente nella estinzione del suo titolare, senza con ciò dare luo

go ad una nuova autorizzazione, l'annullamento di una licen za coinvolge anche la sua voltura col suo nuovo titolare.

VOLUME COSTRUIBILE

E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edifi cabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, ri spettando tutti gli altri indici di edificazione.
Per il calcolo del volume si applicano le disposizioni conte nute ne D.P.G.R. N° 9743/271 e relative note esplicative del la circolare pubblicata nel B.U.R.A.S. del 18/5/1978.
Dal conteggio si escludono i cosiddetti volumi tecnici cioè i volumi esterni alla copertura (piana, falda o mista)dell'edi ficio e cioè il vano-scala, il vano-macchina,degli ascensori, ecc. fino ad un massimo del 2% del volume totale.
Per edifici su pilotis, porticati per almeno 2/3 dell'area le parti totalmente aperte non vengono conteggiate.

VOLUME LORDO

E' la cubatura totale compresa tra la superfice esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura.
Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavi mento più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fab bricati contigui il volume lordo si misura partendo dalla li nea mediana di tali muri. Gli annessi che abbiano una struttu ra analoga a quella della costruzione principale e siano sta ti costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

ZONA

E' una porzione di territorio comunale che ha od è destinata ad avere una determinata destinazione d'uso (esclusiva o preminente cioè integrata da destinazioni secondarie), per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia. Ogni zona è quindi costituita da un complesso di aree edificate, edificabili o non edificabili.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Sono le zone in cui deve essere suddiviso il territorio comunale ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia,di altezza, di distanza fra i fabbricati e del calcolo degli standards urbanistici minimi ,a norma del D.I. 2/4/1968, N° 1444.