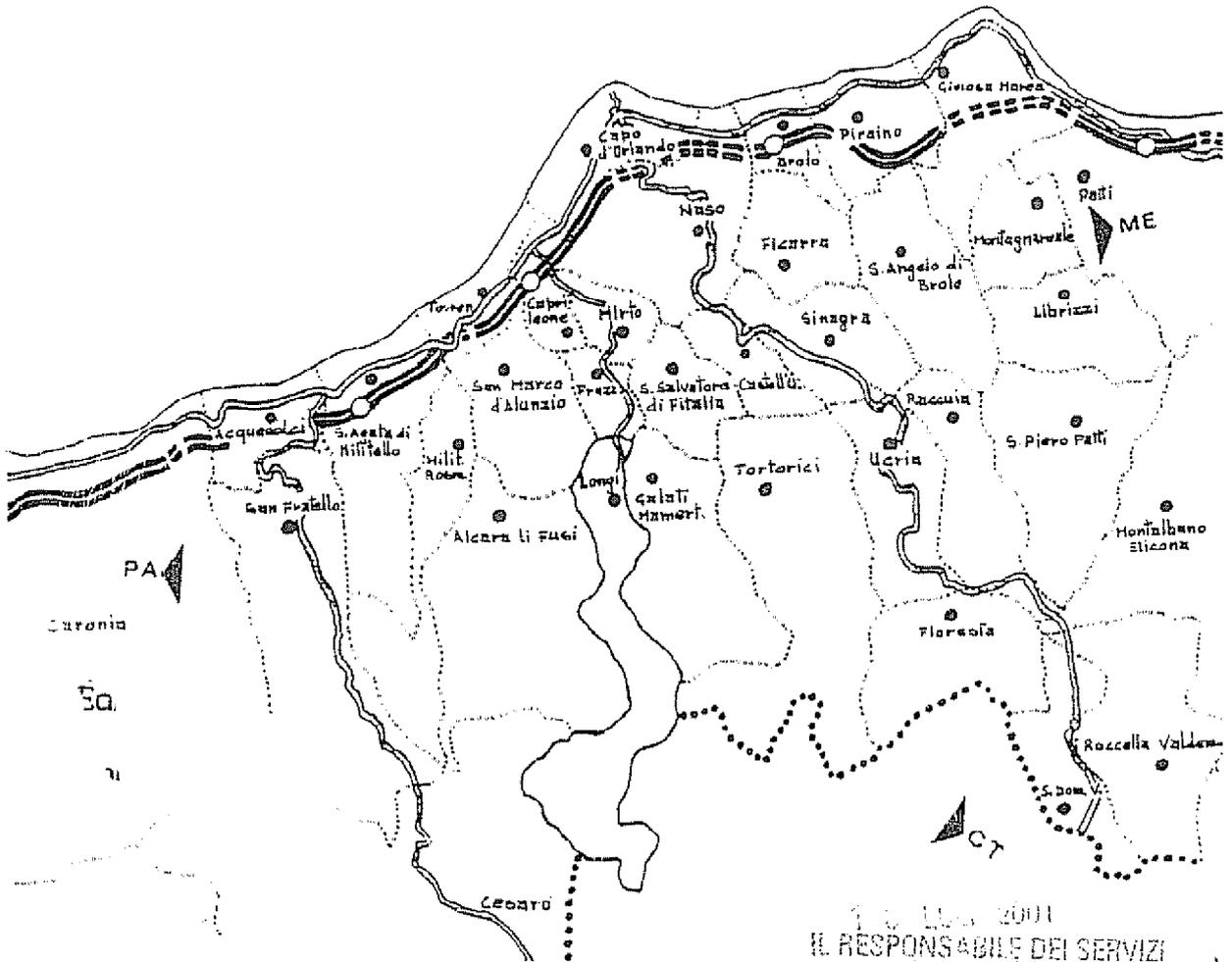


P. R. G.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

COMUNE DI LONGI



Redattore : Arch. Nazario Ingenuo

10/10/2011
IL RESPONSABILE DEI SERVIZI

AR Santal

Arch. Nazario Ingenuo

REGOLAMENTO EDILIZIO E
NORME DI ATTUAZIONE

PARTE PRIMA

1A)

REGOLAMENTO EDILIZIO

NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Natura e limiti del Regolamento Edilizio

Ogni intervento edilizio e/o urbanistico da effettuare nel territorio comunale di Longi, da parte di chiunque, è soggetto alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento che costituisce integrazione delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 2 - Richiamo alle disposizioni generali di legge.

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

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia.

Per l'accertamento della rispondenza dei progetti alla normativa vigente, per l'esame tecnico-urbanistico dei progetti stessi e per ogni questione di carattere urbanistico ed edilizio è costituita la Commissione Edilizia Comunale.

Il parere della Commissione Edilizia è atto interno obbligatorio e non vincola il Sindaco ad adottare in conformità di esso i provvedimenti di sua competenza.

I provvedimenti adottati dal Sindaco in caso di difformità dal parere espresso dalla Commissione dovranno essere motivati.

La Commissione Edilizia dà, inoltre, al Sindaco, il parere di cui all'art. 32 della L.R.S 26-05-75 n° 21.

Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia - durata in carica.

La Commissione Edilizia è composta:

- 1) - dal Sindaco o da un Assessore da questi delegato, che la presiede
- 2) - dal Tecnico Comunale.
- 3) - dall'Ufficiale Sanitario comunale
- 4) - da un Ingegnere e da un Architetto designati dal Consiglio Comunale fra le proposte dei rispettivi Ordini Professionali.
- 5) - da due membri esperti, laureati o diplomati, in discipline che abbiano rapporto con il territorio (geometri, geologi ecc.)

I Commissari di cui ai punti 4, e 5, eletti dal Consiglio Comunale ad ogni inizio di mandato, durano in carica per tutta la durata del mandato stesso e non sono eleggibili per due volte consecutive.

I Commissari elettivi saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti ingiustificatamente per tre sedute consecutive.

I membri elettivi dichiarati dimissionari, decaduti, ecc. saranno sostituiti da altri Commissari da eleggersi con le stesse modalità di cui al

comma precedente e restano in carica fino alla scadenza della Commissione. La commissione edilizia sarà integrata con un perito industriale, nonché con componenti delegati da ciascun ente o ufficio preposto ad esprimere parere sui progetti che necessitano di concessione edilizia.

Qualora alle sedute della Commissione non siano presenti o non esprimano il loro parere le autorità competenti in ordine alle suddette materie, il sindaco o suo delegato assegna alle stesse un termine non inferiore a quindici giorni e non superiore a quarantacinque giorni affinché esprimano il loro parere.

Qualora i soggetti che integrano la commissione edilizia esprimano motivato parere negativo sul progetto, l'approvazione tecnica dello stesso si intende negata.

Il Sindaco può invitare a partecipare ai lavori della Commissione, con voto consultivo, esperti in materia specifica con incarico limitato alle sedute cui sono invitati.

Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia si riunisce su convocazione del Sindaco, essa è presieduta dal Sindaco stesso o, in sua assenza, da un Assessore Comunale suo delegato.

Le funzioni di segretario della Commissione, per redigere i verbali che dovranno essere firmati dal Presidente e dai Commissari presenti, sono disimpegnate dal Tecnico comunale o da altro impiegato del Comune designato dal Sindaco. Il Tecnico comunale provvederà ad annotare, in breve, il parere espresso dalla Commissione Edilizia sulle pratiche esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la relativa dicitura: "Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta..." indicando la data ed il parere (favorevole o contrario) con la vidimazione del Commissario anziano presente.

L'invito alla riunione della Commissione deve essere reso noto ai partecipanti con almeno 48 ore di anticipo e le adunanze sono valide con l'intervento della metà più uno dei commissari.

Le decisioni vengono assunte a maggioranza semplice dei voti, espressi in maniera palese. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Quando la Commissione abbia a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato alcuno dei suoi componenti questi, se presente, deve denunciare tale condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Della osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota a verbale.

CONCESSIONE AD EDIFICARE

Art. 6 - Opere soggette alla concessione edilizia

La concessione edilizia deve essere richiesta per la realizzazione di tutte le opere per le quali essa è prevista dalla legge anche se sono da eseguirsi in ottemperanza alle previsioni di piani esecutivi.

In particolare la concessione dovrà essere richiesta per i lavori relativi a:

- a) - costruzione di nuovi edifici.
- b) - esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno.
- c) - demolizione, con o senza ricostruzione, totale o parziale di edifici già esistenti qualunque ne sia l'uso e la destinazione.
- d) - ampliamento, riduzione, restauro, modifica, trasformazione strutturale od estetica, riattamento di edifici anche con l'uso di elementi o complessi prefabbricati.
- e) - costruzione di chioschi permanenti o provvisori.
- f) - scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato con opere e costruzioni sotterranee.
- g) - costruzione di strade nelle proprietà private.
- h) - apertura al pubblico transito di strade ed aree private.
- i) - installazioni di ascensori, montacarichi ed opere inerenti, sia all'interno che all'esterno di edifici.
- l) - costruzione o sostituzione di impianti di fognatura.
- m) - mutamento della destinazione d'uso anche parziale, degli immobili.
- n) - costruzione o trasformazione di cappelle, edicole o monumenti funerari in genere.
- o) - abbattimento di alberi in parchi e giardini privati, ed in complessi alberati di valore ambientale.

Art. 7 - Lavori eseguibili senza concessione

La concessione è sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori nei seguenti casi:

- a) - interventi di manutenzione straordinaria comprendenti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali 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 modifiche alle destinazioni d'uso.
- b) - costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta, cancellate ed altre recinzioni prospicienti su strade, piazze ed aree di uso pubblico.
- c) - coloritura, decorazioni, restauri, modifiche, aggiunte o rifacimenti totali o parziali di intonaci ai prospetti esterni degli edifici prospicienti su strade, piazze o aree pubbliche, soggette al pubblico transito o comunque esposte alla vista del pubblico.
- d) - collocazione, rimozione o modifiche di pannelli solari, tralicci, antenne di emittenti radio tv, monumenti, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, lumi, memorie, statue o pezzi d'arte situati in luoghi pubblici o comunque esposti alla vista del pubblico, purchè non comportino trasformazione edilizia o urbanistica del territorio.

Non è richiesta nè concessione edilizia nè autorizzazione del Sindaco, salvo sempre il rispetto delle norme igienico-sanitarie e purchè non si tratti di interventi in edifici dichiarati, a norma di legge, di importante interesse artistico o storico, per i seguenti lavori:

- a) - demolizione e ricostruzione parziale o totale di pavimenti, controsoffitti, soffittature, vespai ed intonaci e solo se tali opere non siano

visibili dall'esterno, a condizione che non pregiudichino la solidità e sicurezza dei fabbricati e non siano in contrasto con le norme igienico-sanitarie.

b) - coloriture interne.

c) - eliminazione, restauro e rifacimento di camini interni.

d) - spurgo, sostituzione o restauro di doccioni, fogne interne, fognoli e pozzetti.

e) - impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, salvo la osservanza delle disposizioni di legge e della regolamentazione vigente e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno o mutamento di destinazione d'uso dei locali.

f) - interventi di manutenzione ordinaria, cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purchè non visibili dall'esterno.

g) - opere da eseguire su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale competenti all'Amministrazione dei Lavori Pubblici, di intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune e previa accertamento che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e del presente Regolamento Edilizio.

Per le opere da costruire, da parte dei privati, su aree demaniali deve essere richiesta, nei casi specificati nel presente articolo, la concessione edilizia o l'autorizzazione.

I lavori non espressamente elencati nel presente articolo vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione, su parere della Commissione Edilizia.

Art. 8 - Lavori eseguibili d'urgenza.

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

Art. 9 - Domanda di concessione/autorizzazione edilizia e relativa documentazione.

La richiesta di concessione o di autorizzazione, firmata dal proprietario o da chi ne ha titolo, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella richiesta dovranno esplicitamente risultare:

a) - il domicilio legale dei firmatari, nonchè data, luogo di nascita e numero di codice fiscale degli stessi.

b) - i nominativi, con relativo domicilio e numero di codice fiscale, del progettista delle opere e del direttore dei lavori.

Il nominativo dell'assuntore dei lavori e dell'assistente potrà essere comunicato successivamente ma, in ogni caso, prima dell'inizio dei lavori.

L'eventuale sostituzione o dimissione del direttore dei lavori, dovrà essere notificata al Sindaco entro cinque giorni dalla sua effettuazione - sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della concessione o autorizzazione.

Il Sindaco, qualora nulla osti, provvederà a modificare gli atti relativi alla concessione o autorizzazione.

Le richieste di concessione dovranno essere corredate dai seguenti elaborati in triplice copia:

a) - una relazione illustrativa delle opere che si intendono eseguire, con l'indicazione dell'uso cui l'edificio sarà destinato. La relazione dovrà contenere la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dei colori previsti per le tinteggiature esterne eventuali, della sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato che rimangono inedificate, degli impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque bianche e nere e dell'impianto di riscaldamento se previsto.

b) - estratto di mappa catastale (aggiornato ai novanta giorni precedenti), certificato catastale e titolo di proprietà.

c) - corografia- stralcio dello strumento urbanistico.

d) - planimetria d'insieme, in scala non inferiore ad 1:500, quotata ed orientata estesa ad una fascia di almeno 40 metri esternamente al lotto, riprodotte la situazione originaria dei luoghi, ivi compresi, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le relative distanze dai confini del lotto; l'indicazione delle reti dei pubblici servizi, l'individuazione degli alberi di alto fusto e di ogni eventuale altro particolare di rilievo; l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti, gli eventuali fabbricati esistenti all'interno del lotto.

e) - planimetria d'insieme, nella medesima scala della planimetria di cui al punto d), quotata ed orientata, dove sia rappresentata (nelle sue linee, dimensioni, quote generali, altezza e distanza), l'opera progettata unitamente a tutte le coerenze.

Nella planimetria d'insieme, estesa ad una fascia di almeno 40 metri esternamente al lotto, dovrà essere riportata la precisa ubicazione dell'opera, la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, l'indicazione delle reti dei pubblici servizi, l'individuazione degli alberi di alto fusto esistenti e di ogni eventuale altro particolare di rilievo, l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti, la sistemazione della zona non edificata (parcheggi, piazzali di scarico, depositi materiale, lavorazioni allo scoperto, giardini ecc...), le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato, oltre che lo stato di diritto rispetto le servitù attive e passive.

f) - gli alzati schematici degli edifici circostanti con le indicazioni delle eventuali aperture e vedute prospettanti sull'immobile, in applicazione del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n.1444, art.9.

g) - tutti i prospetti dell'edificio, in scala 1:100 o maggiore, nei quali deve

essere rappresentata anche la sistemazione del terreno. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere quelle delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture, del tipo dei relativi infissi ed avvolgibili, dei materiali impiegati ed il loro colore, delle zoccolature, degli eventuali spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici.

h) - le piante di ogni piano (quando non siano identiche fra loro) e della copertura, in scala 1:100 o maggiore, indicando: destinazioni d'uso dei locali, spessori murari, quote planimetriche ed altimetriche, dimensioni delle aperture, ubicazione degli apparecchi igienici, canne fumarie, pluviali e relativi scarichi, strutture portanti, pavimentazioni esterne, recinzioni, arredi esterni, tappeti erbosi, arbusti e piante, nonché rete di fognatura bianca e nera (pozzetti d'ispezione, caditoie, impianti di depurazione, quote, pendenze e diametri delle condotte) materiali della copertura, senso delle falde e pendenze, volumi tecnici, camini, gronde e relativi punti di calata dei pluviali, lucernari, ecc.

i) - almeno due sezioni verticali in scala 1:100, ortogonali fra di loro, dettagliatamente quotate, di cui una, in corrispondenza della linea di massima pendenza, dovrà contenere l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione per una estensione a monte ed a valle non inferiore a mt. 20).

l) - una prospettiva dell'opera da un punto di vista reale, indicato in planimetria, ove si tratti di nuova costruzione edilizia, ampliamento o soprelevazione.

m) - foto d'insieme a colori della zona interessata. --

n) - esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto, nel caso di intervento su manufatto esistente.

o) - gli stampati all'uopo eventualmente predisposti dall'Amministrazione Comunale, compilati in loro parte.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati nel formato di cm. 21x31, devono essere datati e firmati foglio per foglio dal progettista e dalla ditta proprietaria e rilegati in unico fascicolo oppure, in caso di vaste rappresentazioni, riuniti in unica carpetta sulla quale riportare gli estremi di progetto e l'elenco dei disegni e allegati contenuti. In ogni caso, a ciascun disegno od allegato dovrà corrispondere un numero d'ordine progressivo.

Nei progetti di modifiche, ampliamento o restauro dei fabbricati, i disegni devono inoltre rappresentare lo stato attuale dell'edificio evidenziando ciò che si vuole modificare o sostituire utilizzando anche opportuna documentazione fotografica a colori. All'uopo dovranno usarsi, nei disegni, le seguenti tinte convenzionali: nero per opere preesistenti - giallo per le demolizioni e gli scavi - rosso per le nuove costruzioni o riempimenti.

I progetti di sistemazioni urbanistiche dovranno essere redatti in conformità alle disposizioni del P.R.G. e della legislazione vigente.

I progetti di zone verdi ed attrezzate, di monumenti, e di elementi

decorativi o reclamistici, dovranno prevedere un conveniente ambientamento e contenere gli elementi tecnici tali da consentire una precisa localizzazione.

Art. 10- Opere edilizie eseguite dal Comune.

L'amministrazione Comunale può eseguire opere di consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, nonché ogni nuova costruzione interessante terreni o edifici di proprietà comunale, a condizione che i progetti abbiano riportato parere favorevole della Commissione Edilizia, e sia stata rilasciata la relativa autorizzazione del Sindaco.

Art. 11- Richiesta di concessione edilizia in variante.

I lavori per i quali è stata conseguita concessione edilizia dovranno essere eseguiti conformemente al progetto presentato a corredo della richiesta ed alle eventuali prescrizioni contenute nella concessione medesima.

Nel caso si intendesse apportare varianti al progetto di cui sopra, deve essere richiesta apposita "concessione edilizia in variante".

La richiesta di tale concessione, che dovrà contenere tutti i disegni e la documentazione per il rilascio di una concessione ordinaria

Le opere oggetto di variante non possono essere eseguite prima del rilascio della concessione in variante. In ogni caso la concessione in variante non può essere richiesta dopo la scadenza della validità della concessione originaria.

Art. 12- Rilascio della concessione edilizia.

I comuni sono tenuti a rilasciare il certificato di destinazione urbanistica di immobili entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell'interessato.

L'ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni.

Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia comunale per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.

Il sindaco adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni. Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui sopra, il sindaco provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

La domanda di concessione si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza, o dalla integrazione documentale, non

venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego

Con l'atto di concessione, il Sindaco concede la facoltà di eseguire le opere in progetto, condizionando, ove ne ricorra il caso, detta esecuzione ad eventuali modalità analiticamente specificate nella concessione stessa

Per ottenere il rilascio della concessione bisognerà provvedere a completare la documentazione con:

a) - *dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati a parcheggio.*

b) - versamento del contributo di cui all'art. 3 della L. n. 10 del 28-01-1977, secondo le modalità previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico secondo le modalità previste dalla legge.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto.

In riferimento allo stato delle opere di urbanizzazione, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla esistenza delle condizioni previste dalla legislazione urbanistica vigente

L'atto di concessione deve essere trascritto nei registri immobiliari, con le modalità di cui all'art. 36 della L.R. n° 71 del 27-12-1978.

Art. 13 - Effetti della concessione edilizia - responsabilità.

La concessione viene rilasciata, in ogni caso, sotto riserva dei diritti dei terzi ed entro i limiti e sotto la piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia. Il committente titolare della "concessione", il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili dell'osservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento che delle modalità esecutive particolari fissate nella concessione.

Art. 14 - Validità della concessione edilizia.

La concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per il committente titolare della concessione stessa.

In caso di trasferimento, a qualsiasi titolo, del terreno o dell'immobile, gli eredi, cessionari o aventi causa devono chiedere la voltura dell'intestazione della relativa concessione al Comune che, accertati i motivi a fondamento della richiesta voltura, emetterà il relativo provvedimento, fermo restando il periodo di validità della originaria concessione.

Le concessioni non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione. Eventuali proroghe del termine per l'ultimazione dei lavori sono concesse solo ai sensi dell'art. 36 della L.R. n° 71 del 27-12-1978.

In caso di violazione di norme di legge o di norme contenute negli strumenti urbanistici, dovranno applicarsi i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la

decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data dell'inizio.

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 15- Inizio dei lavori

Per i nuovi edifici da eseguirsi sul confine di aree pubbliche, il proprietario dovrà attenersi dall'allineamento ed ai capisaldi altimetrici che, a sua richiesta e dietro versamento delle spese e dei diritti prescritti, gli saranno indicati e fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio della costruzione.

Sarà redatto all'uopo un verbale che dovrà essere firmato dalle due parti.

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore

Qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Art. 16- Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività edilizia, sulle modifiche di destinazione degli immobili e, in generale, sulle opere di modificazione del suolo.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi, dal Regolamento Edilizio o da quelle indicate nell'autorizzazione o nella concessione nonché ai disegni di progetto, in base a cui fu rilasciata l'autorizzazione o concessione, sarà controllata dal Comune a mezzo dei suoi funzionari e agenti

A tal uopo la concessione o autorizzazione e i disegni recanti l'approvazione dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso preventivo, o entro le 24 ore successive, al Sindaco il quale, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro dandone comunicazione scritta all'interessato.

I funzionari, agenti ed incaricati del controllo dal Comune possono accedere ai cantieri, alle costruzioni ed ai fondi nei casi previsti dalle norme vigenti.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive prescritte nell'autorizzazione o concessione edilizia.

Art. 17- Ultimazione dei lavori - certificati di conformità, abitabilità, agibilità.

Per tutte le opere edilizie il titolare della concessione dovrà dare immediata comunicazione al Comune del completamento dei lavori al rustico e, successivamente, dell'ultimazione degli stessi, corredando le comunicazioni con i relativi certificati rilasciati dal Genio Civile.

Per gli immobili con destinazione residenziale:

- a) certificati di abitabilità, agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione;
- b) alle richieste di certificazioni deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta.
- c) eventuali integrazioni documentali devono essere richieste da responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso, i termini dei sessanta giorni decorrono dalla data di integrazione della documentazione;
- d) in caso di applicazione della disposizione di cui alla lettera a) gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data del ricevimento della richiesta;
- e) qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi della lettera a), e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrativi e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

Art. 18 - Vincolo di destinazione.

Nessun fabbricato può essere destinato ad usi differenti da quelli indicati nella concessione edilizia per esso rilasciata.

Eventuali cambiamenti di destinazione, ove ammessi dal P.R.G., potranno essere consentiti col rilascio di nuove concessioni edilizie e relative nuove certificazioni di cui ai precedenti articoli.

Ogni mutamento di destinazione in contrasto con quanto disposto nel presente articolo rende la costruzione, o la parte di essa interessata, abusiva a termini di legge.

CARATTERISTICHE E REQUISITI EDILIZI GENERALI

Art. 19- Cortili.

Si definiscono cortili gli spazi interni delimitati da fabbricati e dai quali prendono area e luce i locali dei fabbricati stessi.

Sono "cortili aperti" quei cortili che non sono delimitati da fabbricati

su tutti i lati e sono collegati con strade ed aree pubbliche sia direttamente, sia attraverso parte di cortile appartenente ad altri proprietari, purchè convenzionati.

In tutti gli altri casi gli spazi interni sono da considerarsi "cortili chiusi".

Nelle zone, nelle quali il tipo edilizio prescritto ammette i cortili, la loro superficie dovrà essere non inferiore a un quarto della superficie complessiva delle pareti che li delimitano.

La luce libera davanti ad ogni finestra non dovrà mai, in nessun caso, essere inferiore a mt. 10.

La superficie dei cortili si considera computata al netto della superficie delle proiezioni verticali dei balconi, dei corpi chiusi a sbalzo e di ogni altro oggetto inclusa la gronda qualora superi la sporgenza di un metro.

L'altezza di ciascuna parete per la determinazione della sua superficie ai fini del calcolo del rapporto di cortile, sarà misurata, a partire dalla quota (qualunque essa sia) del piano di calpestio del cortile stesso.

Il cortile, anche se appartenente a diverse proprietà, potrà essere calcolato come unico qualora sia intervenuta tra i proprietari interessati, regolare convenzione redatta da un notaio, previo consenso del Comune e debitamente registrata, nella quale risultino gli impegni reciprocamente assunti.

Nel caso che venga stipulata la convenzione di cui sopra, le eventuali divisioni interne dei cortili saranno considerate e valutate dall'amministrazione come opera di sistemazione esterna.

Art. 20 - Chiostrine.

La costruzione di chiostrine può ammettersi esclusivamente per diretta illuminazione e ventilazione dei locali igienici, bagni, scale, ripostigli, corridoio di disimpegno con esclusione di tutti gli ambienti di abitazione nonché di cucine, forni, laboratori e simili, emananti esalazioni ed odori molesti e nocivi.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie.

Nelle chiostrine non sono permesse rientranze nel perimetro, né balconi in nicchie né oggetti di qualsiasi altro tipo.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale ad 1/20 della somma della superficie dei muri che la delimitano e la distanza, misurata perpendicolarmente tra i muri opposti, non dovrà essere inferiore a mt. 3.

Art. 21 - Sporgenze - aggetti - balconi - pensiline - tettoie.

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

- a) - aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 rispetto all'allineamento stradale sino all'altezza di mt. 2.50 dal piano del marciapiede.
- b) - porte, gelosie, persiane, sportelli o chiusure di altro tipo che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt. 4 dal marciapiede pedonale o, in mancanza, dal piano stradale.

Non sono consentite zoccolature sul suolo pubblico. E' però facoltà

del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, consentire speciali eccezioni alle disposizioni del presente articolo, per gli edifici pubblici destinati al culto.

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

a) - tutte le aperture di porte verso strada dovranno essere munite di serramenti che non si aprono verso l'esterno, salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizione di sicurezza, nel caso dovranno essere adottate le cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo.

b) - i balconi, le pensiline, i bow-windows non possono collocarsi all'altezza minore di ml. 4.00 sopra il piano del marciapiede o di mt. 4.50 sopra quello della correggiata. Tale altezza va misurata dal piano di spiccato a quello di intradosso del balcone o della pensilina. Le mensole di sostegno dovranno essere collocate ad altezze non inferiori a quelle sopradette.

c) - balconi e pensiline non sono permessi lungo spazi pubblici che non raggiungano almeno i dieci metri di larghezza o lungo strade non dotate di marciapiede.

d) - ove consentiti, aggetti di balconi e pensiline non possono essere superiori a 1/5 della larghezza della strada o superiori ad 1/10 degli spazi pubblici su cui insistono, con un massimo di ml. 2.00.

Sono consentiti aggetti di cornicioni di coronamento e di gronde di tetto non superiori ad 1/10 della larghezza delle strade o degli spazi pubblici, con un massimo di mt. 1.00.

Non sono ammesse tettoie poggianti su suolo pubblico.

Art. 22 - Bow-window.

Per bow-window s'intende l'aggetto di parte della facciata - anche se con pareti vetrate - oltre il piano principale di essa.

Il bow-window su spazio pubblico è ammesso a condizione:

- che la strada sulla quale prospetta sia dotata di marciapiede;
- che lo sporto massimo consentito non superi la larghezza del marciapiede;
- che rispetti i limiti di sporgenza e di altezza prescritti per ogni altro tipo di aggetto,
- che il volume del bow-window venga computato nel calcolo della volumetria ammessa per il fabbricato;

Art. 23 - Estetica degli edifici.

Tutti i fabbricati nonché ogni altro manufatto comunque soggetto alla pubblica vista, con speciale riguardo alla loro ubicazione, debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico consone al carattere ed alla località in cui sorgono, armonizzati con l'insieme di cui sono parte e tali da corrispondere all'esigenze del decoro edilizio cittadino.

Le parti di un edificio comunque visibili da spazi pubblici dovranno esseresistematedecorosamente.

Non si possono costruire nè conservare servizi igienici e condutture relative ad altre tubazioni sporgenti dei muri, quando siano visibili da spazi pubblici e neppure costruire ristrutturare, restaurare, o comunque

modificare servizi igienici esterni nei cortili.

Art.24 - Opere esterne dei fabbricati.

Salve le eccezioni espressamente previste nelle norme di attuazione del P.R.G., tutte le opere incidenti all'esterno dei fabbricati esistenti sono soggette alle disposizioni relative alle nuove costruzioni.

Le opere di consolidamento di ordinaria e straordinaria manutenzione (comprese le coloriture, anche parziali) il restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia concernenti i prospetti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, dovranno essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Le stesse disposizioni degli articoli precedenti si applicano ai muri ciechi, sia di nuova formazione che già esistenti, nonché quelli venuti a scoprirsi per trasformazione comunque prodotta.

Il Sindaco, sentito il parere della commissione edilizia, potrà ordinare il rifacimento dell'intonaco e delle tinteggiature di quei prospetti di fabbricati e di quei muri di cinta e di sostegno che non rispondono alle norme suddette e siano causa di deturpamento dell'ambiente, mediante intimazione individuale ai proprietari nella quale sia stabilito il periodo di tempo consentito per la esecuzione dei lavori.

Art.25- Serramenti - persiane - inferriate.

Le porte dei negozi, ingressi di abitazione ecc. prospettanti su vie o spazi pubblici, dovranno aprirsi verso l'interno (salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza) e non presentare, aperte o chiuse, alcun rivolto o sporto fuori della linea del muro.

Le finestre al piano terreno, aventi quota inferiore a mt. 4.00 dal piano di marciapiede o mt. 4.50 dal piano di campagna o dalla carreggiata stradale, non potranno essere munite di persiane o gelosie verso l'esterno.

Art.26 - Iscrizione - insegne - stemmi - vetrine.

L'apposizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe, inferriate, cartelli, anche provvisori, indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie, e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno degli edifici è subordinato all'autorizzazione del Sindaco.

Tali opere non debbono in alcun modo alterare o celare gli elementi architettonici dell'edificio.

L'autorizzazione verrà richiesta allegando all'apposita istanza in carta legale, quanto prescritto dal precedente art.9.

Le vetrine non possono aggettare su spazi pubblici.

Può essere consentito di apporre insegne a bandiera qualora queste non rechino disturbo alla viabilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente e la loro installazione sia accettata dai proprietari del fabbricato.

La rimozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti ed opere d'arte, dovrà essere preventivamente denunciata al Sindaco.

che, sentito il parere della Commissione Edilizia potrà intimarne la conservazione per il riconosciuto valore storico ed artistico.

Art. 27 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscono la visuale in danno dei vicini il Sindaco può permettere con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso l'apposizione, a porte e finestre, di tende aggettanti nello spazio pubblico.

Tali tende sono però vietate nelle strade prive di marciapiede, salvo che non si tratti di strade aperte al solo traffico pedonale.

Nelle strade fornite di marciapiedi l'aggetto di tali tende di regola, dovrà distanziarsi di 50 cm. dal ciglio del marciapiede.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2.20 dal marciapiede.

Per immobili di interesse archeologico o storico artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nullaosta della Sovrintendenza ai Monumenti

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non sono mantenute in buono stato e pulite.

Art. 28 - Numeri civili e tabelle stradali.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civili e delle targhe e tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze ecc., delle tabelle e targhe di viabilità, nonché infissi ganci, lampade e simili per la pubblica illuminazione

L'apposizione e la conservazione dei numeri civili è predisposta dal Comune a spese dei proprietari degli edifici.

L'apposizione e conservazione delle tabelle o targhe toponomastiche di viabilità ecc. è fatta dal Comune a proprie spese

I proprietari saranno tenuti al loro ripristino quando siano state distrutte o danneggiate per fatto ad essi imputabile.

Art. 29 - Recinzione, uso e manutenzione delle aree private scoperte

Nel caso si intenda recingere le aree scoperte, i parchi e i giardini nonché le zone private interposte fra i fabbricati, strade e piazze pubbliche e da questi visibili, tali recinzioni non devono superare l'altezza di mt. 3.00, salvo diverse disposizioni del P.R.G.

Dette aree debbono essere mantenute costantemente in modo da rispettare il decoro e l'estetica della località e da non cagionare alcun inconveniente igienico.

Le recinzioni non debbono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

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

CARATTERISTICHE E REQUISITI EDILIZI INTERNI

Art.30 - Locali abitabili - locali ad uso commerciale, artigianale/ industriale.

Tutti i vani destinati ad abitazione, studi professionali ed uffici, pubblici e privati, dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

- essere illuminati ed aerati direttamente dall'esterno con una o più finestre la cui superficie complessiva non sia inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento;
- avere le pareti libere da interramenti, salvo i casi di cui al successivo art. 38;
- nel caso di vani prospettanti verso il terrapieno, deve lasciarsi o crearsi un intervallo di isolamento di almeno mt. 3.00 completamente libero di balconi bow-window ed altri oggetti (misurati al piede del fabbricato dalla proiezione del corpo più aggettante) e deve essere previsto e costruito un idoneo sistema di raccolta ed allontanamento di acque piovane;
- avere una larghezza minima di mt. 2.00 una superficie minima di mq. 9.00, un'altezza minima netta non minore di ml. 2.70 ed una cubatura di almeno mc. 24.30;
- per i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) l'altezza minima netta non può essere inferiore a mt. 2.40; i corridoi devono avere larghezza non minore di mt. 1.20.

Ogni alloggio deve soddisfare alle seguenti prescrizioni:

- la superficie delle camere da letto deve essere non inferiore a mq.9,00 o 14,00 rispettivamente se ad un letto o a due letti;
- essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq.14,00;
- almeno una stanza da bagno deve essere dotata di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I locali ad uso commerciale, artigianali ed industriali devono:

- avere altezza non minore di mt. 3.50;
- essere illuminati ed aerati direttamente dall'esterno con una o più aperture aventi superficie complessiva non inferiore ad 1/8 del pavimento salvo adozioni di adeguato impianto di ventilazione forzata e di illuminazione artificiale.

Art.31 - Locali monovani.

Gli alloggi monovani devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e non inferiori a mq. 38, se per due persone

La zona cottura eventualmente annessa al locale soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munita di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art.32 - Cucine.

Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina corrispondente ai requisiti di cui all'art. 31.

Qualora la cucina sia ricavata nell'ambiente tinello questo dovrà avere una superficie minima di mq. 16.

Sopra ogni apparecchio di cucina deve essere posta una cappa di

tiraggio adeguata per ricevere il gas della combustione e le esalazioni della cucina.

Le pareti della cucina dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di mt. 1.60.

Sui solai delle cucine dovrà essere collocato uno strato di materiale impermeabilizzante con risvolto sulle pareti verticali d'ambito di almeno 15 cm.

Art. 33 - Servizi igienico-sanitari.

Ogni alloggio destinato ad uso di abitazione sia civile che rurale, deve comprendere almeno un servizio igienico con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno o doccia.

Gli appartamenti, i locali, i depositi, i laboratori artigianali, non destinati ad abitazione, dovranno comprendere un servizio sanitario con lavabo, vaso e bidet.

Tutti i pubblici servizi dovranno inoltre essere dotati di adeguati servizi igienici, con antibagno, ad uso pubblico.

I servizi igienici non dovranno comunicare direttamente con ambienti di abitazione salvo che con una camera da letto e quando l'appartamento sia dotato di altro servizio igienico.

Gli ambienti destinati a servizi igienici non potranno avere una superficie inferiore a mq. 2.00 con lato minimo di almeno mt. 1.20.

Le pareti dovranno essere rivestite di materiali impermeabile fino all'altezza di mt. 1.60 dal pavimento.

Sui solai dovrà essere collocato uno strato di materiale impermeabilizzante con risvolto sulle pareti di almeno cm. 15.

Le pareti che dividono i servizi igienici dagli altri locali dovranno essere in muratura ed avere uno spessore non minore di cm. 15.

I servizi igienici, ove illuminati ed aerati direttamente dall'esterno, dovranno essere muniti di finestre, con luce netta non inferiore a mq. 0.80, prospettanti su strade, cortili e passaggi laterali, zone di distacco e chiostrina, purchè conformi alle disposizioni del presente regolamento.

Ove non direttamente aerati dall'esterno, i servizi igienici dovranno essere muniti di apparecchiature tecniche tali da consentire aerazione forzata con ricambio di almeno 5 volumi/ora.

I servizi igienici e le relative colonne di scarico dovranno essere sistemati nell'interno degli alloggi.

Art. 34 - Abitazione a piano terreno.

Gli ambienti abitabili al piano terreno dovranno essere rialzati di almeno cm. 15 sul livello della sistemazione esterna e devono essere provvisti, salvo il caso di sottostanti locali sotterranei o seminterrati, di un vespaio aerato dell'altezza di almeno cm. 40.

Art. 35 - Sottotetti.

I sottotetti possono essere utilizzati per deposito occasionale e non sono computati nella volumetria, a condizione che le falde vengano

imposte a non più di cm. 30 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale o soffitto ed abbiano pendenza non superiore al 35% ed altezza netta di colmo non superiore a mt. 2.40.

Diversamente, verranno conteggiati per intero nella volumetria, computata in riferimento all'altezza massima del fabbricato calcolata al punto medio dell'estradosso delle falde, fra l'imposta ed il colmo.

Nei sottotetti sono ammessi locali abitabili a condizione che:

- i vani abbiano altezza netta minima di mt. 2.20 e media di mt. 2.70;
- i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) abbiano altezza netta minima di mt. 2.10 e media di mt. 2.40;
- la copertura sia realizzata a falde continue;
- le aperture siano realizzate o mediante abbaini o mediante interruzione delle falde in corrispondenza delle aperture stesse;
- siano osservate tutte le prescrizioni specifiche relative ai locali abitabili.

Art.36 - Scale e vani per ascensori.

Tutti gli edifici a più elevazioni dovranno avere scale continue e rispettare le normative sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli edifici destinati ad uso abitativo dovranno essere munite di scale in numero tale che per ogni 500 mq. di superficie coperta, ve ne sia almeno una con larghezza della rampa non inferiore a mt. 1.20.

Le scale dovranno essere aerate ed illuminate da finestre aventi una luce netta non inferiore a 1.00 mq. per ogni ripiano, ed apertesi su strade, cortili, passaggi laterali, zone di distacco o chiostrine, purchè conformi alle disposizioni del presente Regolamento.

Le scale, tuttavia, potranno essere aerate a mezzo di condotte di ventilazione, munite di aperture ad ogni piano e sfocianti al di sopra della copertura delle scale medesime. La sezione di tali condotte di ventilazione deve avere dimensione minima non inferiore ad 1.20 metri.

Negli edifici fino a tre piani fuori terra, l'illuminazione e la ventilazione potranno avvenire a mezzo di lanterne a vetri.

Nelle abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani, la larghezza delle rampe delle scale potrà avere larghezza minima di 80 cm. e l'illuminazione e ventilazione potranno avvenire attraverso gli stessi vani d'abitazione.

Dai vani delle scale non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, cucine, servizi igienici e corridoi.

Tutte le suddette norme varranno anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittivi, di legge o di Regolamento.

E' vietato costruire scale di legno quando queste servono più appartamenti. Esse sono consentite solo in abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani.

Le pareti del vano scala e degli ascensori al confine con vani abitabili debbono avere uno spessore minimo al grezzo di cm. 30 se in muratura e di cm. 20 se in cemento armato.

Le gabbie delle scale e degli ascensori non debbono avere alcuna

comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine, ecc., o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al comando dei Vigili del Fuoco.

Si rimanda, inoltre, a quanto contenuto nel successivo art. 45.

Per quanto riguarda gli ascensori e i montacarichi si fa riferimento alle specifiche norme di legge e regolamento.

Art. 37 - Seminterrati e scantinati.

I locali seminterrati non potranno essere adibiti ad abitazione, uffici e studi professionali. Essi potranno ospitare attività commerciali, laboratori, esercizi pubblici, parcheggi e ripostigli.

In ogni caso essi dovranno avere:

a) - pavimento e pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei e con intercapedini aerate; tali intercapedini - se su suolo pubblico - devono averé larghezza rapportata a quella del marciapiede e comunque non superiore a metri 1 al lordo; la chiusura di tali intercapedini deve essere realizzata con grate in ferro ad elementi tra loro distanti non più di cm. 1.

b) - intradosso del soffitto non meno di mt. 1.00 fuori terra.

c) - vespaio ventilato sotto il pavimento e di altezza non inferiore a cm. 40.

Ove gli ambienti seminterrati o scantinati debbano essere adibiti ad uso di lavoro o di ritrovo, dovranno corrispondere alle disposizioni vigenti in materia d'igiene del lavoro o dei pubblici ritrovi.

I progetti relativi agli scantinati debbono contenere, oltre ai già prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale ed artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto.

Art. 38 - Coperture.

Il manto delle coperture a tetto inclinato potrà essere eseguito con tegole piane, curve, in cotto, con lastre di ardesia naturale od artificiale, od anche altri materiali purchè approvati dalla Commissione Edilizia. In particolari casi, il Sindaco potrà prescrivere il tipo di manto da adottare.

La struttura portante potrà essere in legno ed in ferro ma sarà preferibile ai fini della difesa antincendio, la struttura in cemento armato.

In caso di copertura a terrazzo la superficie esterna dovrà avere una pendenza minima del 2%, in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane, e dovrà essere impermeabilizzata.

Nelle coperture a tetto dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0.50%.

Nella copertura a terrazzo il numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane dovrà essere in numero di uno per ogni 60 mq. di superficie.

Nei locali abitabili, sottoterrazza o sottotetto dovrà essere costruita una intercapedine parallela alla falda del tetto o della terrazza. Essa dovrà essere ventilata ed avere altezza non inferiore a cm. 15, essere realizzata

mediante un solaio in laterizio armato.

E' consentito sostituire la predetta camera d'aria con opportuni materiali isolanti, purchè il potere isolante complessivo della copertura sia almeno pari a quello di un muro di mattoni pieni dello spessore di cm. 60.

I tetti con struttura portante in legno, se di lunghezza superiore a mt 30 devono essere attraversati, possibilmente verso la mezzeria, da un muro di sicurezza contro gli incendi (muro tagliafuoco) dello spessore di almeno cm. 40 e di altezza non inferiore a cm. 50 oltre il manto della copertura; gli eventuali vani praticabili posti nel sottotetto saranno separati da tramezzi in muratura; le aperture di comunicazione saranno munite di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili; dovrà essere previsto in comodo accesso al tetto per ogni zona compresa fra due muri tagliafuoco.

Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare che il muro tagliafuoco venga costruito anche su muri di confine tra le singole proprietà.

NORME TECNICHE DI IGIENE

Art.39 - Smaltimento delle acque pluviali.

Le acque pluviali raccolte dai terreni, dalle terrazze e dalle coperture in genere dovranno essere convogliate al collettore comunale. In ogni caso è vietato lo smaltimento dell'acqua sul suolo pubblico.

Nei canali di gronda e nei tubi pluviali è vietato immettere acque diverse di quelle pluviali.

In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, il proprietario dovrà, entro 24 ore, approntare un provvisorio riparo.

La stabile riparazione sarà poi da eseguirsi con la maggiore possibile sollecitudine.

Art.40 - Smaltimento delle acque di rifiuto.

Nella zona ove esiste la fognatura delle acque bianche e nere è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti, di allacciarsi per lo smaltimento delle acque di rifiuto.

Per le località sprovviste di fognatura, compresa la zona rurale, deve essere previsto un adeguato impianto autonomo.

Ogni manufatto dovrà avere caratteristiche tali da resistere ad eventuali scosse sismiche.

In ogni caso, lo smaltimento delle acque di rifiuto dovrà essere previsto in conformità della L. n° 319 del 10-05-76 e successive integrazioni.

Ogni bocchetta di scarico deve essere provvista di sifone. I condotti di scarico delle acque luride dovranno essere indipendenti, muniti di appositi pozzetti di ispezione a chiusura idraulica, di tubi di aerazione del diametro interno non minore di cm. 5 prolungati sopra il tetto dell'edificio e di un pozzetto finale di ispezione con sifone.

I condotti di scarico delle acque luride dovranno avere il diametro adeguato alle portate, ma comunque mai inferiore a cm. 10 nelle discese e

cm. 12 nei collettori, e pendenza non inferiore all'1%.

Art. 41 - Igiene del suolo e del sottosuolo pubblico.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico, senza preventiva autorizzazione del Sindaco, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritiene l'occupazione stessa non contrastante con l'esigenze urbanistiche, con il decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.

Per l'attraversamento dei marciapiede da parte dei veicoli, allo scopo di entrare negli stabili o di uscirne, deve essere richiesta al Comune la costruzione dell'apposito passaggio carrajo che dovrà essere ubicato in modo da non comportare molestia al transito od abbattimento di alberi fiancheggianti il marciapiede.

Non sono permesse luci o prese di aria, di qualsiasi specie, nel suolo pubblico, salvo quanto disposto al precedente art. 38.

Art. 42 - Camini e scarichi di vapore e gas.

Ogni focolare, caldaia, ed apparecchio di combustione in genere, dovrà disporre di una canna fumaria opportunamente isolata, prolungata al di sopra del tetto in modo da assicurarne il tiraggio.

Le canne fumarie connesse ad apparecchi di combustione su impianti industriali, collettivi e di riscaldamento devono essere dotate di idoneo sistema per la depurazione del fumo.

I condotti del fumo o del calore debbono essere di materiale incombustibile inalterabile al calore.

Ne è vietata la costruzione in vista sulle pareti esterne dei muri a meno che detti condotti non costituiscano elemento architettonico e decorativo.

Quando i condotti vengono realizzati all'interno dei muri devono essere circondati da murature piene o da pareti in cemento armato, opportunamente isolate.

Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocività o provenienti da scarichi di motori ed apparecchi, debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature atti ad evitare danni a persone e cose, sia nell'ambiente di lavoro che nel vicinato.

In ogni caso devono essere osservate le norme contro l'inquinamento atmosferico.

STABILITA' E SICUREZZA DEI FABBRICATI

Art. 43 - Norme generali di buona costruzione.

Coloro che dirigono ed eseguono lavori di costruzione e modificazione di edifici, devono provvedere, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alle prescrizioni di legge.

Per le strutture in conglomerato cementizio, semplice, armato o precompresso debbono essere scrupolosamente osservate le apposite

prescrizioni di legge e regolamenti vigenti all'atto della loro esecuzione

Per tutti i materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione da parte del Ministero dei Lavori Pubblici

Art. 44 - Norme di prevenzioni antincendio.

Al fine dello smaltimento dei fumi accidentalmente accumulati nelle gabbie di scale queste, qualora servano quattro o più piani che abbiano presa di luce a chiusura fissa, dovranno essere sovralzate di almeno mt. 1.50 sopra la copertura ed avere, nelle pareti di soprizzo, finestre facilmente apribili, e, se coperti da lucernari a vetri, questi dovranno essere retinati.

Gli edifici adibiti ad uffici, depositi commerciali, officine industriali, alberghi, scuole e collegi dovranno essere provvisti di almeno due scale continue, opportunamente distanziate una dall'altra quando l'area coperta dell'edificio sia superiore a 450 mq. e fino a 700 mq.

Se l'area coperta è superiore a 700 mq. dovrà essere predisposto un numero maggiore di scale in proporzione all'eccedenza, e cioè una scala in più ogni 350 mq. e frazione, ammettendosi di poter ritenere trascurabile un residuo non superiore ai 175 mq..

Negli edifici adibiti ad uffici o depositi, aventi oltre 10 mt. di altezza all'ultimo piano servito, ogni scala dovrà essere larga non meno di mt. 1.20.

Il pozzo dell'ascensore che non sia nella scala, dovrà essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco, le quali devono avere spessore non minore di cm. 30 se in muratura e non minore di cm. 20 se in cemento armato.

Nelle vie e nei cortili larghi meno di 8 mt le gronde dovranno essere realizzati in materiali resistenti al fuoco. Le membrature metalliche portanti (colonne, travi, incastellature ecc.) negli edifici usati per deposito di materiale combustibile e nei casi prescritti dall'autorità competente dovranno essere adeguatamente protette contro il fuoco

I progetti relativi ad edifici destinati ad attività industriali o commerciali, o di biblioteche, archivi, musei, gallerie, alberghi, scuole, ospedali, collegi o simili, nonchè quelli ove è previsto un impianto centralizzato di riscaldamento o combustibile solido, liquido o gassoso, ad autorimessa pubblica o privata devono essere sottoposti a preventivo nullaosta da parte del Comando Provinciale dei VV.FF., ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. n° 547 del 27-04-1955 e seguenti.

I condotti del fumo dovranno:

- a) - essere costruiti con materiale incombustibile ed in modo che si possa facilmente provvedere alla loro pulitura.
- b) - essere previsti di bocchetti o sportelli per l'ispezione e la pulitura; questi sportelli dovranno essere distanti possibilmente mt 40 da ogni struttura in legno, a perfetta tenuta e costruiti con materiali resistenti al fuoco nonchè isolati termicamente dalle strutture adiacenti.
- c) - essere sopraelevati sulla copertura di almeno mt. 2 ed ubicati in modo da evitare, in ogni caso, che le esalazioni ed il fumo abbiano arrecare danno o molestia e pericoli agli edifici vicini; essere muniti, in ogni caso, di mitra girevole e camera di sedimentazione.

Art. 45 - requisiti di stabilità delle costruzioni - edifici pericolanti.

Quando un edificio, un muro ed in genere qualunque fabbrica o parte di essa minacci pericolo, i proprietari, i conduttori e gli occupati sono in obbligo di darne immediatamente denuncia al Comune e, nei casi di urgenza provvedere ad un primo tempestivo intervento per allontanare la minaccia.

L'Amministrazione Comunale, ricevuta notizia che un edificio od un manufatto presenti pericolo e che un lavoro sia condotto in modo da destare fondata preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, dispone di dovuti accertamenti ed adotta i provvedimenti di competenza ai sensi dell'art. 69 della L.R. n° 17 del 18-03-1955 sull'ordinamento degli Enti Locali.

EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Art. 46 - edifici di uso e interesse collettivo.

Gli edifici o parte di essi destinati ad albergo, alloggio o ricovero temporaneo di persone od aventi particolare destinazione di uso o di interesse pubblico dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate da leggi regolamenti, prescrizione di Pubblica Sicurezza e disposizioni sulla prevenzione degli incendi.

Dovrà inoltre curarsi, per le autorimesse o le officine, che i rumori prodotti dai motori, siano essi relativi agli autoveicoli ospitati che al macchinario o alle attrezzature relative alla lavorazione o alla gestione del locale, non arrechino molestia o disturbo alle abitazioni vicine.

Art. 47 - edifici per aziende industriali - commerciali - agricole.

Qualora si tratta di edifici o locali per aziende industriali, commerciali, agricole e loro dipendenza, in cui debbono presumibilmente essere addetti più di cinque persone, l'interessato dovrà dare notizia all'ispettorato del lavoro competente per territorio per i provvedimenti di sua competenza, in conformità alla legislazione vigente.

Dovrà disporsi un adeguato numero di servizi igienici, destinati per sesso; dovrà comunque essere previsto almeno un servizio igienico, costituito da vaso e lavabo, per ogni venti persone, e di adeguati spogliatoi e docce.

Particolare cura dovrà dedicarsi allo smaltimento dei rifiuti, che devono essere resi innocui ed inodori, osservando le norme che saranno fissate da Comune.

I progetti relativi a qualsiasi attività industriale devono essere corredati da una relazione contenente la descrizione dei cicli di lavorazione dei prodotti liquidi o sedimentabili da eliminare attraverso i liquami, e dei prodotti gassosi, con l'illustrazione degli accorgimenti per evitare la contaminazione delle acque e dell'atmosfera.

Art. 48 - Depositi - magazzini.

I muri di questi locali avranno intonaci lisci e pitturati; quelli di depositi o magazzini di derrate alimentare dovranno essere verniciati o rivestiti con materiale liscio, impermeabile o lavabile fino all'altezza di mt. 1.80 dal pavimento.

I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da consentire un abbondante lavaggio.

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione.

Si dovrà ottemperare, specie in caso di depositi di generi alimentari, alle norme per la lotta alle mosche.

Dovranno essere previsti adeguati servizi igienici con antibagno, spogliatoi e docce con almeno un servizio igienico ogni dieci addetti.

I servizi igienici devono essere distinti per sesso e dotati di antibagni.

Art. 49 - Edifici rurali.

Sono considerati edifici rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole a destinate al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerati tali le case che, pur sorgendo in dette zone abbiano carattere residenziale anche se stagionale, con ville, villini, chalet, ecc.

Gli edifici rurali dovranno corrispondere alle seguenti norme, integrative di quelle dettate dal P.R.G. e dal presente Regolamento:

a) - ogni abitazione deve essere fornita di uno o più locali appositi, atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare. Tali locali non possono avere superficie complessiva superiore ad 1/5 dell'intero edificio.

b) - è fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione, anche temporanea, per la conservazione o manipolazione dei prodotti agricoli.

c) I dormitori dei lavori avventizi addetti alla raccolta dei prodotti agricoli devono essere di almeno 15 mc. per ogni individuo ospitato, bene asciutti e con aperture che permettono facilmente il ricambio dell'aria dall'esterno. Detti ricoveri devono avere almeno un servizio igienico (con doccia, vaso, lavabo e bidet) per ogni dieci persone.

I servizi igienici devono essere divisi per sesso e devono essere immediatamente contigui ai dormitori.

d) Le abitazioni rurali debbono essere collegate alla più vicina strada comunale o vicinale, da una strada percorribile in ogni periodo dell'anno, di larghezza tale da consentire l'accesso agli autoveicoli.

e) Nelle case coloniche, le porte e le finestre delle cucine dei locali adibiti a deposito di combustibili, devono essere muniti di vetri atte ad impedire l'entrata delle mosche. Le stalle, le concimaie, i depositi, i materiali putrescibili debbono essere dotati di disinfettanti. Le raccolte di acqua stagnante che siano a distanza minore di 100 mt. dalle abitazioni devono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi ed il propagarsi di insetti nocivi.

f) Il Sindaco nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà fare eseguire ispezioni da funzionari e da personale comunale, al fine di

costatare l'osservanza delle norme vigenti.

Art. 50 - Ricoveri per animali.

Non sono ammessi, al di fuori delle zone E di cui al P.R.G., ricoveri per gli animali anche da cortile. In dette zone non è consentito costruire abitazioni a distanza inferiore a mt. 30 dai muri perimetrali dei ricoveri degli animali ovvero al di sopra dei medesimi.

Quando non sia assolutamente possibile distanziare l'abitazione, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà consentire la costruzione di case in aderenza ai muri di detti ricoveri, i quali però non potranno comunicare con i locali destinati ad abitazione, né avere aperture, nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazione.

La distanza dalle abitazioni non dovrà essere inferiore a mt. 50 per le porcilaie. Per gli allevamenti, la distanza non potrà essere in ogni caso inferiore a mt. 200.

Qualunque locale adibito a ricovero animali, dovrà essere costruito in maniera tale da impedire assolutamente il disperdimento nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto, ed essere bene illuminato e ventilato. L'altezza, misurata dall'imposta della copertura, non dovrà essere minore di mt. 3.00. La cubatura dovrà essere di almeno mc. 22.00 per ogni capo di bestiame grosso; di almeno mc. 30.00 per ogni bovina lattiera; di almeno mc. 15 per ogni capo di bestiame minuto e di almeno mc. 3.00 per gli animali da cortile.

Al ricambio dell'aria si provvederà anche con finestre e wasistas.

I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie saranno costruite con materiali impermeabili. Le cunette, inoltre, devono confluire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collocato fuori del ricovero. Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile sino all'altezza di mt. 2.00 dal pavimento.

Ove sia possibile gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente o sarà almeno disposto che essa scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveratura.

Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchetta alle porte, tinteggiando le pareti di color oltremare e impiegando eventualmente i moschicidi.

Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai ecc. mediante tramezzi in muratura fino al soffitto e non debbono essere in comunicazione con i medesimi a mezzo di porte e finestre; dovranno essere inoltre completate con i locali destinati alla lavatura dei recipienti, al deposito ed alla filtrazione del latte. Tali locali debbono essere dotati di acqua potabile e di pavimenti lavabili.

Le deiezioni e il letame prodotto dal bestiame dovranno essere allontanati ogni giorno e portate alle apposite concimaie.

Il fienile, nel caso eccezionale che sia stata consentita la continuità del fabbricato, dovrà essere separato da un muro tagliafuoco di mattoni o calcestruzzo dello spessore non inferiore a cm. 40. Detto muro dovrà proseguire oltre al manto di copertura per un'altezza non inferiore a mt.

1.00. Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne l'areazione.

La tenuta di animali dovrà in ogni caso essere autorizzata dall'Autorità Comunale.

Art. 51 - Concimaie.

Le concimaie possono essere consentite solo nelle zone E di P.R.G.

Per la costruzione e ubicazione delle concimaie e per la tenuta del letame, dovranno osservarsi le prescrizioni delle leggi sanitarie vigenti e quelle particolari che saranno impartite di volta in volta dagli organi competenti.

Le concimaie dovranno essere impermeabili, situate a distanza non inferiore di quella stabilita per le stalle dalle case di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via e da un livello inferiore all'apertura del pozzo dell'acqua potabile.

La superficie delle concimaie non deve essere inferiore a mq. 4.00 per ogni capo di bestiame tenuto nella stalla. La platea di ammassamento del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia e essere dotata di muretto perimetrale e di cunette di scolo per condurre i liquami nelle fosse di macerazione e nei pozzetti.

ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 52 - Formazione dei cantieri.

Quando debba procedersi alla riparazione o alla costruzione di un'opera edilizia prospiciente su una via o altro spazio pubblico, la zona ove dovrà svolgersi il lavoro deve essere recinta con assito di sufficiente robustezza, secondo le prescrizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Autorità Comunale all'atto del rilascio dell'autorizzazione ad occupare il suolo pubblico.

Le recinzioni dovranno essere dotati, in ogni spigolo (che dovrà essere smussato), di lanterne rosse facilmente visibili a media distanza e mantenute accese, a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

Le recinzioni devono essere realizzate in modo da garantire la visibilità agli incroci ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad una altezza inferiore a mt. 2.50 dal suolo, e dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

All'ingresso dei cantieri dovrà apporsi una tabella recante l'oggetto dei lavori, i nominativi dei titolari della concessione edilizia, dell'assuntore dei lavori (o del responsabile del cantiere in caso di costruzione in economia), del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, nonché il numero e la data di rilascio della concessione edilizia stessa.

Nei cantieri dovranno installarsi idonei servizi igienici per i

lavoratori

Per tutto quanto non espressamente disposto nel presente regolamento, si rinvia alle norme E.N.P.I. ed alle altre norme vigenti in materia di impianti ed attrezzature di cantiere e di incolumità e sicurezza dei lavori.

Art. 53 - Sgombero e trasporto dei materiali.

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili devono essere trasportati agli appositi luoghi di scarico.

I materiali scaricati devono essere spianati in modo tale da non lasciare cavità ed altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.

I mezzi impiegati nel trasporto del materiale dovranno essere caricati e condotti in maniera tale che nessuna quantità del materiale medesimo venga sparsa' durante il tragitto. Quando si verifica uno spargimento di materiale sulla pubblica via, il costruttore, deve provvedere immediatamente alla completa eliminazione del materiale stesso. Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente sgombra e pulita.

Eventuali lavori di ripristino del suolo stradale e di pulizia dello stesso - ove non effettuati dal costruttore - saranno eseguiti a cura dell'Amministrazione Comunale a totale spese del responsabile dei danni. Dette spese, quali risulteranno dalla liquidazione dell'ufficio Tecnico Comunale, dovranno essere rifuse entro 10 giorni dall'avviso di pagamento.

Il proprietario che interrompe per qualsiasi ragione l'esecuzione dei lavori, deve adottare tutte le misure necessarie per l'eliminazione dei pericoli per l'incolumità, per l'igiene pubblica e per garantire la solidità delle parti costruite ed il decoro cittadino.

Art. 54 - Rimozione degli impianti di cantiere.

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

In caso di inadempienza, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio in danno del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

DISPOSIZIONI PER IL SUOLO ED IL SOTTOSUOLO PUBBLICO

Art. 55 - Rinvenimenti e scoperte.

Oltre a quanto prescritto dalle leggi vigenti circa l'obbligo della denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compie scoperte di presumibile interesse paleontologico, etnologico, archeologico, storico ed artistico, il committente, il direttore dei lavori e l'esecutore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti e le scoperte che dovessero verificarsi nel corso dei lavori. Analoga segnalazione andrà fatta in caso di reperimento di ossa umane.

Il Sindaco adotta i provvedimenti di legge.

Art. 56 - Lavori nel pubblico suolo.

E' vietato eseguire scavi o tagli di pavimentazione in strade pubbliche o aperte a pubblico transito per piantarvi pali, immettere o collegare condutture del sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza concessione o autorizzazione del Sindaco in cui siano specificatamente indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori.

Il rilascio della suddetta concessione o autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa e alla prestazione delle garanzie richieste.

Il ripristino del pavimento stradale, del marciapiede o di altri manufatti, alterati dal titolare della concessione/autorizzazione o per causa di questi, verrà eseguito dal Comune a spese del titolare stesso.

Art. 57 - Installazioni su spazio pubblico.

Tutte le installazioni - permanenti o temporanee - su spazio pubblico sono soggette al rilascio di concessione edilizia.

In tali casi il richiedente dovrà allegare alla richiesta l'atto di concessione del suolo in luogo del titolo di proprietà.

Non potranno essere rilasciate concessioni per punti di vendita non compatibili con le previsioni degli strumenti di pianificazione della rete commerciale.

Non potrà essere rilasciata concessione edilizia per impianti su spazi pubblici - temporanei o permanenti - che non siano dotati di particolari pregi estetici, che siano adibiti a vendita di prodotti maleodoranti o alimentari, che costituiscano intralcio alla circolazione pedonale e/o veicolare, che impediscano o disturbino la viabilità.

Art. 58 - Rimozione di opere che occupano spazio pubblico.

Il Comune potrà prescrivere per ragione di pubblico interesse la demolizione o la rimozione di opere costruite sul suolo pubblico o sporgenti nello spazio soprastante quali balconi, gradini, scale e sedili esterni, paracarri, servizi igienici, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte e finestre a piano terreno che aprono all'esterno.

La demolizione o rimozione dovrà comunque essere eseguita in occasione di restauri dell'edificio o delle parti in questione.

INDICI E PARAMETRI

Art. 59 - Applicazione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi.

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri così come definiti dagli articoli seguenti.

Art. 60 - Superficie territoriale - St -

E' definita dalla superficie complessiva della zona interessata dai vari interventi, pubblici o privati, di attuazione del P.R.G. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione vera e propria e delle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono da escludere, ai fini del suo computo, le strade definite dal P.R.G. mentre sono computo, le strade definite dal P.R.G. mentre sono comprese le zone di arretramento lungo le strade stesse

Art. 61 - Indice di fabbricabilità territoriale - It = V / St -

Definisce il volume massimo costruibile (V, in mc) per ogni unità di superficie territoriale di intervento (St, in ha).

Art. 62 - Superficie fondiaria - Sf -

E' definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici.

Pertanto essa è misurata dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ivi comprese le aree per parcheggio pubblico e verde pubblico.

Sono compresi, ai fini del suo computo, il verde e i parcheggi privati a servizio diretto delle residenze. La superficie fondiaria è, in genere, suddivisa in lotti edificabili dimensionati secondo i limiti stabiliti dalle presenti norme.

Art. 63 - Indice di fabbricabilità fondiaria - If = V / Sf -

Definisce il volume (V, in mc) costruibile per ogni unità di superficie fondiaria (Sf, in mq).

Art. 64 - Area minima di intervento.

Definisce l'area minima richiesta per gli interventi di attuazione del P.R.G. a mezzo di piani esecutivi, sia di iniziativa pubblica che privata, specificata per le diverse zone dalle presenti norme e predeterminata planimetricamente dal P.R.G. nei suoi elaborati grafici, o definita dall'Amministrazione Comunale nei casi previsti o ammessi dalle presenti norme.

Art. 65 - Lotto minimo.

Definisce la superficie minima del lotto edificabile ai fini della richiesta di concessione edilizia.

Art. 66 - Superficie coperta

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante e sottostante il piano di campagna, compresi i volumi aggettanti se chiusi.

Non sono computate le autorimesse sotterranee se ricoperte con uno strato di almeno 80 cm. di terra fertile e piantumato.

Art. 67 - Aree di pertinenza.

Si intendono le aree relative agli edifici esistenti o realizzabili necessarie per definire il computo della cubatura edificata o edificabile in base all'indice territoriale e/o fondiario prescritto dalle presenti norme per la zona considerata.

Un'area di pertinenza è saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo del volume edificabile consentito dal rispettivo indice di zona.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione del P.R.G. non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità massima concessa.

Art. 68 - Rapporto di copertura - $K = S_c / S_f$ -

È il rapporto tra la superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto corrispondente. In altri termini, rappresenta la percentuale della superficie fondiaria coperta rispetto a quella scoperta.

Ai fini del calcolo del rapporto di copertura, le aree cedute o da cedere gratuitamente per spazi pubblici, anche se contigue al lotto, non sono computate come facenti parti del lotto.

Art. 69 - Volume edilizio - V -

Per volume di un fabbricato esistente, in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno, e risultante dal prodotto dell'area coperta per l'altezza del fabbricato, salvo quanto appresso indicato:

- nel caso che il fabbricato abbia superfici diverse ai vari piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria dei prodotti delle superfici per le rispettive altezze;
- nel computo del volume sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine;
- restano esclusi dal computo i volumi tecnici sovrastanti le coperture al di sopra del piano di gronda.

Nel caso di edifici realizzati su pilastri a "pilotis" il volume corrispondente alle parti a "pilotis" sarà escluso dal calcolo quando la sua realizzazione sia imposta dalle norme di zona o quando, pur non essendo obbligatoria venga destinata ad uso pubblico.

Qualora le parti a "pilotis" non siano destinate ad uso pubblico ma siano destinate ad uso collettivo e siano vincolate a non subire alcuna modificazione il corrispondente volume sarà computato per il 50%.

I volumi che interrompono la continuità della parte a "pilotis" sono computati integralmente nel calcolo del volume complessivo.

L'altezza dei "pilotis" dal piano di calpestio all'intradosso delle travature (altezza sottotrave) non potrà essere inferiore a mt.2,80;

Alle parti degli edifici realizzate su "pilotis", costituenti porticati

destinati ad uso pubblico o collettivo, si applicano le disposizioni dei precedenti commi sempre se tali spazi risultano aperti su almeno tre lati.

Art. 70 - Altezza dei fabbricati - H -

Per altezza dei fabbricati si intende la distanza in verticale misurata, in metri, a partire dal suolo sistemato, pubblico o privato, fino alla quota dell'estradosso della copertura dei piani utilizzabili posti più in alto.

Non si considerano, al fine della definizione della quota più bassa del suolo, le rampe o le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, che siano ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale sistemato.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo estradosso, fra l'imposta ed il colmo.

Nel caso di suolo sistemato non orizzontale, l'altezza è la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

Negli edifici con copertura piana non si computano, ai fini della determinazione dell'altezza, coronamenti o parapetti che non superino l'altezza di m.1,10 a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio.

E' ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purchè non superiori a m.2,60 a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

Nel caso di realizzazione di porticati di uso comune o pubblico, al piede degli edifici, l'altezza prevista dalle norme specifiche di zona è comprensiva dell'altezza del porticato stesso.

Art. 71 - Distacco interno fra gli edifici - Di -

E' la distanza minima alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite dall'art. 23.7.

Art. 72 - Distacco fra confini - Dc -

E' la distanza minima, calcolata su retta orizzontale, tra il perimetro delle superfici coperte ed il confine di proprietà.

Art. 73 - Distanza dal ciglio stradale - Ds -

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale inteso come limite degli spazi pubblici esistenti, o previsti, e comprendenti quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fosse o scarpate, spazi di parcheggio di uso pubblico.

Art. 74 - Rapporto fra altezza e distacchi.

Su strada: è il rapporto fra l'altezza degli edifici ed il loro reciproco distacco negli spazi su strada, $R_s = H / \text{Distacco}$.

Su spazi interni: è il rapporto fra l'altezza degli edifici ed il loro reciproco distacco negli spazi interni, $R_i = H / D_i$.

Art. 75 - Superficie lorda complessiva di pavimento e superficie di vendita.

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma delle

superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani agibili, nonché delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi.

Nel caso di piani interrati, sono computati nella superficie lorda di pavimento: gli spazi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili con permanenza, almeno temporanea, di persone.

Non vanno invece computati, sempre nel caso di piani interrati, gli spazi adibiti a cantine (in misura di un locale per alloggio realizzato), a depositi o archivi o simili (per gli edifici di carattere direzionale), al ricovero delle autovetture compresi gli spazi di manovra ed accesso, ed ai servizi tecnici del fabbricato.

Non sono inoltre computati gli aggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge etc., i portici asserviti ad uso pubblico, i sottotetti non abitabili e gli spazi adibiti a scale ed ascensori.

Sono invece conteggiate le tettoie di qualunque tipo ed uso.

La superficie di vendita dei pubblici esercizi si intende definita all'art 34, del D.M. 14-01-1972 in attuazione della legge 11-06-1971 n° 426.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI - SANZIONI.

Art. 76 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita se è il caso, la Commissione Edilizia, ordinare la demolizione di costruzioni o la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali pur se eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca delle loro realizzazione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

Art. 77 - Riferimento alla vigente legislazione tecnica.

Ogni nuova costruzione nonché ogni opera di consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, dovrà avere requisiti tali da corrispondere alle prescrizioni contenute nelle vigenti leggi, decreti, regolamenti ministeriali e norme regionali concernenti le costruzioni in zone sismiche, la eliminazione delle barriere architettoniche, il risparmio energetico.

Art. 78 - Sanzioni per manomissioni di opere pubbliche.

E' severamente proibito manomettere le opere pubbliche (strade, fognature, acquedotti, ecc.) per qualsiasi motivo e ragione, senza la preventiva autorizzazione comunale e il versamento di congruo deposito cauzionale da stabilirsi dagli uffici competenti.

I trasgressori saranno perseguiti a norma di legge.

Art. 79 - Disposizione finale.

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si applicano le leggi e i regolamenti vigenti in materia.

PARTE SECONDA

NORME URBANISTICHE DI ATTUAZIONE

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Osservanza ed ambito di applicazione delle norme.

Le presenti norme di attuazione, integrate dalle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale, si applicano su tutto il territorio comunale e con efficacia obbligatoria anche agli effetti dell'applicazione delle norme di salvaguardia di cui alla legge 3.11.1952, n.1902 e successive modifiche.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei piani particolareggiati e dei piani di lottizzazione (ove previsti), sia nella progettazione e nella realizzazione delle singole opere soggette a concessione o autorizzazione edilizia

Art. 2 - Deroghe.

Per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel caso in cui sia richiesto da inderogabili esigenze di ordine tecnico e funzionale, sono previste deroghe alle presenti norme sempre con l'osservanza delle procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 3 - Cambiamenti alle destinazioni d'uso.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso dei suoli rispetto alle indicazioni riportate nelle tavole grafiche dell'azzonamento e nelle presenti Norme è subordinato all'autorizzazione alla variante con delibera del Consiglio Comunale.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso dei fabbricati è possibile previa verifica di conformità al P.R.G. mediante rilascio di concessione edilizia.

Art. 4 - Categorie di intervento edilizio.

In generale, salvo diversa prescrizione nelle presenti Norme, le attività edilizie consentite sono quelle specificate nei seguenti articoli.

4.1 - Ordinaria manutenzione.

Gli interventi di ordinaria manutenzione riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

4.2 - Manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le

superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

4.3 - Restauro e risanamento conservativo.

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

4.4 - Ristrutturazione edilizia.

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

4.5 - Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di opere anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, e della rete stradale, fermi restando limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

4.6 - Recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per opere di recupero del patrimonio edilizio esistente si intendono gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, così come definiti dall'art.31 della Legge n.457 del 5.8.1978.

4.7 - Ampliamento.

Per ampliamento si intende un complesso di lavori aventi come risultato di ingrandire un fabbricato creando spazio e/o volume supplementare.

4.8 - Soprelevazione.

Per soprelevazione si intende un'ampliamento della costruzione in senso verticale.

4.9 - Demolizione e ricostruzione.

Per demolizione e ricostruzione si intende l'operazione congiunta, autorizzata con unica concessione, della demolizione di un edificio e della contestuale edificazione di un nuovo edificio al posto di quello demolito.

4.10 - Nuova costruzione.

Per nuova costruzione si intende un'opera interamente nuova realizzata in area libera anche se risultante da precedente demolizione.

Art. 5 - Norma particolare.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia sono di regola sempre ammissibili, salvo diverse indicazioni delle norme specifiche di zona.

Il progetto di ristrutturazione edilizia deve essere rispondente alle particolari specifiche disposizioni del Regolamento Edilizio.

Art. 6 - Valutazione immobili.

Ai fini della valutazione degli immobili non si terrà conto, in sede di eventuale esproprio, delle spese sostenute per le opere di ristrutturazione edilizia eseguite dopo l'adozione del P.R.G. qualora gli immobili stessi siano localizzati in aree soggette ad esproprio.

Art. 7 - Tutela e conservazione delle alberature esistenti.

Sino a quando non sarà redatto un censimento del patrimonio arboreo del territorio comunale e predisposta la relativa regolamentazione, nell'intero ambito comunale tutte le alberature di alto fusto esistenti con diametro superiore a cm. 20 misurato ad 1 mt. da terra dovranno essere conservate e tutelate a meno che si tratti di:

- a** - coltivazioni ed attività silvo-pastorali (vivai, alberi da frutto e simili);
- b** - alberature sostituibili con essenze della stessa specie che possano raggiungere entro 10 anni la stessa consistenza delle alberature abbattute;
- c** - alberature da abbattere per la realizzazione dei Servizi Pubblici e opere di urbanizzazione o la manutenzione e conservazione dei boschi.

I terreni sui quali vengono abbattute o distrutte alberature in difformità delle presenti norme non sono utilizzabili ai fini edificatori.

NORME PROCEDURALI

Art. 8 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G., ai sensi delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali, viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme, attraverso:

- 1** - Piani Particolareggiati, di iniziativa pubblica;
 - 2** - Piani di Lottizzazione, di iniziativa privata;
 - 3** - Concessioni edilizie,
- con le modalità di cui agli articoli che seguono

Art. 9 - Piani particolareggiati

Oltre ai casi in cui il piano esecutivo di iniziativa pubblica è obbligatorio per legge, in tutte le zone indicate nella presente normativa e nella cartografia del P.R.G. come zone a piano esecutivo obbligatorio, la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti ed opere di

urbanizzazione preordinate all'edificazione è consentita soltanto dopo l'approvazione di appositi piani particolareggiati di esecuzione

Art. 10 - Piani di lottizzazione

Ai piani particolareggiati si uniformano le lottizzazioni di iniziativa privata che dovranno rispettare l'azzonamento, la viabilità e la tipologia edilizia prevista dal P.R.G.

Si considera lottizzazione qualunque intervento finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria necessario a nuovi insediamenti edilizi in una qualsiasi area destinata all'edificazione ed in relazione al resto del territorio urbanizzato od urbanizzabile comunale.

Il progetto di lottizzazione dovrà essere redatto nel rispetto delle leggi e delle normative vigenti, corredato degli elaborati previsti dalle presenti Norme e dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

L'approvazione, a termini di legge, dei piani di lottizzazione costituisce il presupposto per la richiesta e l'esame delle successive singole concessioni edilizie in attuazione del Piano stesso.

Art. 11 - Aree soggette a lottizzazione

Sono considerate aree soggette a lottizzazione quelle aree che in rapporto alle caratteristiche costruttive ed alle prescrizioni di zona consentono la realizzazione di più di una unità fabbricativa.

Qualora non definita nelle tavole dell'azzonamento e nelle presenti norme, l'amministrazione Comunale stabilisce, di volta in volta e caso per caso, la superficie minima della zona da interessare al piano di lottizzazione in relazione alle condizioni ed alle esigenze urbanistiche della zona.

Quando le proposte di lottizzazione non raggiungono una organica unità insediativa in Sindaco si riserva di invitare il richiedente ad accordarsi con i proprietari delle aree limitrofe per coordinare un progetto unitario. In caso di mancato accordo può provvedere alla compilazione d'ufficio ai sensi dell'art.8 della Legge 6.8.1967 n.765.

Art. 12 - Rettifica confini di aree per servizi pubblici.

In tutte le zone l'Amministrazione Comunale, in sede di esame dei piani esecutivi, ha facoltà di apportare modeste rettifiche ai confini delle aree per servizi pubblici individuate nelle tavole dell'azzonamento in relazione alle esigenze di attuazione del piano esecutivo stesso e purchè al seguito della rettifica non risulti diminuita l'area per servizi pubblici.

Art. 13 - Studi geotecnici.

I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione devono essere corredati di idonei studi geotecnici che considerino, tra l'altro, la idoneità degli insediamenti in rapporto alla concentrazione dei carichi ed ai tagli dei terreni.

Analogo studio deve essere allegato alle richieste di concessioni edilizie quando queste riguardino costruzioni a più di due piani in zone del

territorio che siano in pendio ed in tutti gli altri casi a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Art. 14 - Domanda ed elaborati del progetto di lottizzazione.

Chiunque intenda procedere a lottizzazioni di terreno a scopo fabbricativo dovrà presentare al Comune apposita domanda in carta da bollo diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dal progetto di lottizzazione comprendente la seguente documentazione:

a - Cartografia nella scala di maggiore dettaglio del P.R.G. con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione in modo che risultino chiare le concessioni tra il piano di lottizzazione, la zona o le zone entro cui esso è inserito ed il Piano Regolatore Generale.

b - Stralcio delle norme che disciplinano il piano di lottizzazione costituito dall'estratto delle prescrizioni normative stabilite per la zona entro cui viene inserito il piano di lottizzazione, con l'indicazione dei servizi pubblici destinati dal Piano Regolatore Generale alla zona considerata.

c - Estratto autentico di mappa catastale (scala minima 1:2000) rilasciata in data non anteriore a 3 mesi corredata dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione, titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate dal progetto.

d - Rilievo planimetrico e altimetrico dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:1000 dell'area soggetta al piano di lottizzazione con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e dell'altimetria generale con equidistanza di 2 mt. e con l'indicazione delle proprietà confinanti e di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione; l'indicazione di alberature, manufatti, impianti particolari quali linee elettriche, acquedotti, gasdotti e simili, così d'acqua.

e - Planimetria di progetto dell'intera zona oggetto del piano esecutivo in scala 1:500 che dovrà indicare:

- la rete viaria automobilistica e pedonale, con i relativi assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle delimitazioni e delle eventuali recinzioni dei lotti, della piantumazione e simili;

- la delimitazione e destinazione specifica delle aree per i servizi collettivi e per il verde pubblico con l'indicazione di tutti gli impianti ed attrezzature ad esse relativi;

- la posizione di tutti gli edifici pubblici;

- gli schemi planimetrici degli edifici privati con le relative altezze e l'indicazione di tutte le destinazioni d'uso;

- schemi tipologici in scala 1:200 degli edifici previsti dal progetto;

- schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotti, rete di illuminazione, rete telefonica, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti, delle aree ed opere di urbanizzazione secondarie.

h - Tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicate le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale, le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali sul totale, il volume edificabile, il rapporto di copertura e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria di ogni singolo lotto, le aree di pertinenza.

i - Almeno tre profili altimetrici rappresentativi dell'intero insediamento, di cui due perpendicolari tra loro, in scala 1:500 con l'indicazione dell'andamento naturale del terreno e della sua sistemazione definitiva.

l - Almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali in scala 1:500.

m - Una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione, le modalità e i tempi di attuazione e in particolare:

- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo Strumento Urbanistico vigente;

- dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

- le tipologie architettoniche degli insediamenti previsti con l'indicazione delle coperture adottate, dei materiali di rifinito e ai colori da impiegare;

- le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione: dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini esterni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, degli eventuali particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, delle assenze arboree da impiantare nelle aree verdi, delle recinzioni, illuminazione, sistemazione esterna e simili.

n - Lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata fra il Comune e i proprietari della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

o - Negli elaborati dovrà sempre figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

Art. 15 - Oneri di urbanizzazione a carico dei lottizzanti.

Viene prescritto:

a - l'obbligo della cessione gratuita di tutte le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria. Le aree per le opere di urbanizzazione secondarie si possono monetizzare in base a quanto prescritto dalle leggi in vigore;

b - la realizzazione, a cura e spese del lottizzante ed in conformità alle prescrizioni comunali, delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita delle stesse al Comune;

c - la corresponsione al Comune, all'atto del rilascio della concessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria;

d - la corresponsione del contributo sul costo di costruzione ai sensi delle normative in vigore.

Il rilascio della concessione edilizia nell'ambito dei singoli lotti è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Art. 16 - Convenzione di Lottizzazione

Il piano di lottizzazione va corredato da una convenzione che deve prevedere:

a - gli oneri e le prescrizioni indicate al precedente articolo sia per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia per quanto riguarda le aree relative;

b - i termini per la cessione delle aree o delle opere di cui sopra, non superiori a 10 anni;

c - congrue garanzie finanziarie per gli adempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 17 - Definizione

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi (aree e opere), specificati negli articoli seguenti, che costituiscono i prerequisites atti e necessari per rendere edificabile un'area.

Art. 18 - Strade residenziali

Necessarie per il servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ed essere costruite a regola d'arte secondo le prescrizioni tecniche tipo fissate dal Comune; devono essere complete di relativi marciapiedi, aiuole, spartitraffico, segnaletica, ecc.

Art. 19 - Spazi di sosta e parcheggio.

Si intendono, con questi, tutti gli spazi pubblici necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento di zona, oltre le aree per parcheggio privato previste dall'art.18 della legge n°765/68 e successive modifiche e integrazioni.

Le aree per parcheggio privato potranno essere situate nelle stesse costruzioni, in sotterraneo ovvero in aree esterne di pertinenza degli edifici, con vincolo permanente di destinazione a mezzo di atto da trasciversi, a

cura del proprietario e da registrarsi a rendere pubblico da parte dell'Amministrazione.

Art. 20 - Fognature.

Si considera e si comprendono sotto questa voce le reti e le relative opere necessarie per lo scopo delle acque bianche e nere.

Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, formate da condotti che offrono opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione ed alla elaborazione dei liquami scaricati.

Sono pertanto da escludere i semplici tubi in cemento salvo che per acque pluviali

Per essere considerati fognature i condotti suddetti dovranno inoltre avere una profondità tale da essere interessati regolarmente da qualsiasi punto del bacino servito; avere delle camerette di ispezione ogni 33-50 mt., secondo il diametro dei condotti e la pendenza dei tronchi; avere una pendenza che assicuri il naturale smaltimento dei liquami senza creare ristagni né erosioni del fondo.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrono solo i condotti di fognatura secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

Gli impianti di depurazione fanno organicamente parte dell'impianto di fognatura e pertanto rientrano, come quota parte, nelle opere di urbanizzazione primaria quando gli impianti stessi siano previsti dall'Amministrazione Comunale.

Art. 21 - Rete idrica.

E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento e accessori.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana e una quota parte per le opere di cui sopra.

Art. 22 - Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

E' formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

Art. 23 - Pubblica illuminazione.

E' formata dalle reti (cavi ed impianti) per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e private.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade

ed aree pubbliche e private, con il rispetto dello standard minimo di 1 punto luce ogni venti metri, ad esclusione della rete principale.

Art. 24 - Verde attrezzato.

Sono aree del territorio comunale sottratte all'edificazione e destinate alla fruizione pubblica e a tale scopo possono essere arredate e attrezzate anche per lo svolgimento di attività sportive.

Sono da distinguere dalle aree private a servizio delle residenze che non possono essere considerate e conteggiate quali aree per urbanizzazione.

Art. 25 - Rete telefonica.

E' formata da linee, cabine ed impianti secondo gli schemi e le prescrizioni approvate dall'ente gestore del servizio.

Art. 26 - Opere di urbanizzazione secondarie.

Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitari;
- aree verdi di quartiere e relative attrezzature.

Art. 27 - Riparto degli oneri di urbanizzazione.

Il riparto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi ai piani esecutivi sarà effettuata, nel caso siano interessati diversi proprietari, proporzionalmente alla superficie delle diverse proprietà che concorrono a formare l'area oggetto del piano esecutivo indipendentemente dalle diverse destinazioni d'uso interessanti le singole proprietà indicate dal piano stesso.

Il contributo per le opere di urbanizzazione è fissato con apposita delibera consiliare, adottata ai sensi della legge n°10 del 28-01-1977.

Art. 28 - Adeguamento delle lottizzazioni già autorizzate.

Tutti i piani di lottizzazione in corso devono essere adeguate alla presente normativa fatta eccezione per quelli divenuti esecutivi anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G.

Art. 29 - Attuazione dei progetti e varianti.

Nessuna domanda di concessione per edificare su terreni interessati da una iniziativa di lottizzazione può essere presa in considerazione prima che sia stata stipulata la convenzione di cui all'art. 12 e sia stata rilasciata l'autorizzazione di cui all'art. 13.

Dopo il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare, le concessioni edilizie, per i singoli edifici e per le opere di urbanizzazione e allacciamenti in

attuazione del progetto di lottizzazione, devono essere richieste secondo la procedura prevista dal Regolamento Edilizio.

I progetti esecutivi dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione debbono uniformarsi alle caratteristiche plano-volumetriche, architettoniche e di dettaglio previste dal piano di lottizzazione approvato.

Le richieste di variante concernenti l'utilizzazione della zona, il numero e le caratteristiche generali degli edifici nonché sostanziali modifiche alla disposizione planivolumetrica debbono essere preventivamente approvate con la stessa procedura di approvazione dei piani originari.

In tale sede potranno essere sottoposti a revisione gli oneri per le urbanizzazioni previsti a carico dei proprietari ove, a causa della diversa utilizzazione, si verifichi una sensibile variazione nella valorizzazione dell'area interessata.

Art.30 - Stralcio di edifici dalle aree soggette ai piani esecutivi

Da tutte le zone soggette a piano esecutivo, salvo diversa prescrizione nelle norme specifiche di zona, è ammessa la possibilità, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, di stralciare singoli edifici e relative aree di pertinenza di proprietà dello stesso proprietario dell'edificio, in quanto oggettivamente adeguati e coerenti sia dal punto di vista edilizio che urbano, alle destinazioni della zona in oggetto.

Art.31 - Sanzioni

Salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio, l'inadempienza alle condizioni o ai termini stabiliti nell'atto autorizzativo e nella relativa convenzione dà al Sindaco la facoltà di revocare l'atto autorizzativo e di procedere all'esecuzione d'ufficio, nei modi e nei termini stabiliti dalla legge, e con spese a carico dei proprietari, di tutte le opere e i servizi di rilevanza pubblica previsti per le zone interessate e che risultino necessari a seguito di insediamenti derivanti dalla parziale attuazione del Piano.

Art.32 - Concessioni edilizie

Per tutte le zone edificabili per le quali, ai sensi delle presenti norme, non sia richiesto piano particolareggiato o di lottizzazione, la realizzazione dei singoli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione, può avvenire mediante il rilascio di semplici concessioni edilizie, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

In tutte le zone è consentita l'ordinaria manutenzione senza rilascio di autorizzazione comunale.

Il rilascio della concessione è comunque subordinato al rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti.

Nel caso le aree di pertinenza (definite dal successivo art. 23.8) relative ad un intervento edilizio comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento, alla domanda di concessione edilizia dovrà essere allegato atto di costituzione di servitù non edificandi, a carico delle aree di pertinenza così vincolare, debitamente registrato e

trascritto

DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 33 - Efficacia delle norme del P.R.G.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche del P.R.G. e nelle presenti Norme sono di carattere prescrittivo: sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le zone rappresentate nelle tavole grafiche a scale diverse, fa testo, in ogni caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Art. 34 - Suddivisione in zone.

Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, ai vincoli ed alle opere o trasformazioni consentite.

Art. 35 - Aree appartenenti a diverse zone.

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario sia pertinente a diverse zone del P.R.G., le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso, gli indici e i parametri prescritti per le singole zone.

Il trasferimento di volumi all'interno di un lotto appartenente a zone diverse è ammesso solo ove il trasferimento avvenga dalle zone di intensità minori alle zone di intensità maggiore, purchè non venga superata la volumetria totale corrispondente alla somma delle volumetrie consentite per le singole frazioni di lotto, limitatamente a destinazioni d'uso ammesse in entrambe le zone interessate da trasferimento e nel rispetto delle prescrizioni delle zone in cui viene trasferita la cubatura. I terreni in cui sono stati trasferiti i volumi edificabili dovranno essere vincolati a servitù non a edificandi con vincolo registrato e prescritto a cura e spese del proprietario.

I proprietari dei terreni attraversati dalla linea di demarcazione fra zone diverse, ove intendano costruire nuovi edifici, debbono richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la identificazione grafica delle indicazioni di piano su una base cartografica in scala adatta a compiere le verifiche e i conteggi dei volumi di cui al comma precedente.

Art. 36 - Destinazioni di zona.

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona.

La destinazione residenziale qualora non esplicitamente e diversamente specificata nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio e nelle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione Comunale, purchè inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali.

La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le

seguenti attività e funzioni: professionali, culturali ed associative (quali cinema, teatri, sale di riunione in genere), sedi di associazioni politiche e simili.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo anche privato, di carattere urbano e di quartiere.

Art.37 - Distanze minime

Salvo diverse indicazioni nelle norme specifiche di zona e/o nelle tavole dell'azzonamento tutte le zone edificatorie sono soggette alle norme specificate nei seguenti articoli.

37.1 - Distanza dal ciglio stradale.

Nell'edificazione al di fuori dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale dovrà rispettare le norme del D.M. 1 aprile 1968 n°. 1404 e successive modifiche e integrazioni di cui al regolamento di attuazione del nuovo codice della strada n. 610 del 16.9.1996.

37.2 - Distacco interno tra edifici.

La distanza minima fra le pareti di locali con finestre o aperture necessarie all'areazione ed all'illuminazione e le pareti di edifici antistanti, sarà pari all'altezza dell'edificio progettato e mai inferiore a mt.10,00. Se le pareti sono entrambi cieche la distanza può ridursi fino a mt. 7,00.

Sono consentite deroghe per la realizzazione di sopraelevazioni, a completamento degli isolati, ma senza realizzazione di volumi aggettanti rispetto alle fronti sottostanti.

37.3 - Distanza dai confini di proprietà.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà non sarà inferiore a metà dell'altezza dei nuovi edifici e comunque non inferiore ml.5,00 salvo accordi convenzionati di confine nel caso di edificazione a distanza inferiore.

E' consentito costruire in aderenza al confine senza alcuna apertura sulla proprietà confinante.

Gli edifici le cui strutture si distanziano in maniera da consentire l'interposizione di giunti tecnici si considerano in aderenza.

Art.38 - Zonizzazione del territorio comunale.

Tutto il territorio comunale di Longi - ad esclusione della parte compresa nel Parco dei Nebrodi (sottoposta ad una pianificazione di livello superiore) - ai fini del suo razionale utilizzo, è stato suddiviso, come risulta dalle tavole di P.R.G., in zone territoriali omogenee come segue:

- Zone A - centro storico ed ambientale;
- " B1 -residenziali di completamento e di sostituz. nel centro urbano;
- " B2 - " di completamento e di sostituzione nelle frazioni;
- " C1 - " di espansione del centro urbano;

- " E - agricole produttive;
- " F - attrezzature pubbliche e di interesse generale;
- " - di rispetto ed aree destinate alla viabilità.

Negli articoli seguenti sono specificate le norme cui devono attenersi le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle suddette zone.

Art. 39 - Zona A - Centro storico ed ambientale.

Trattasi di aree ricadenti sia nel centro urbano sia fuori di esso che rivestono un carattere storico e/o di particolare pregio ambientale.

In esse, mediante singole concessioni o autorizzazioni, sono consentiti soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento e restauro conservativo.

Nella frazione Filipelli (per buona parte divenuta riserva naturale orientata con D.A. n.970 del 10.6.1991) sono consentiti gli interventi di cui all'art.7 della L.R. n.98/1981 ma, in ogni caso, mediante piani particolareggiati.

Comunque, gli interventi consentiti, comprese le sistemazioni esterne, sono subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali.

Art. 40 - Zone B1 - residenziali di completamento e sostituzione nel centro urbano.

Si tratta di zone residenziali totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia ed epoca di costruzione notevolmente differenziati

Sono comprese aree di immediato utilizzo edilizio a mezzo di singole concessioni edilizie qualora l'area interessata sia situata in zona completamente urbanizzata.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazioni non siano ancora realizzate l'edificazione potrà avvenire previa approvazione di piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionato.

Indici di zona:

- indice di fabbricabilità territoriale It = 2,50 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria If = 3,00 mc/mq.
- rapporto di copertura K = 60%
- altezza massima H = 11,00 mt.
- distacco dai confini Dc = 5,00 mt. o aderenza
- distacco minimo fra edifici Di = 10,00 mt. o aderenza
- piani fuori terra N°= 3 + semint. o portico
- la dimensione min. dei lotti fondiari è di 100 mq.

Per testate entrambi cieche: Dc=3,50 mt., Di=7,00 mt.

Art. 41 - Zone B2 - residenziali di completamento e di sostituzione nelle contrade

Racchiudono aree, totalmente o parzialmente edificate, generalmente sparse nelle contrade la cui funzione attuale è spesso mista: residenziale e produttiva.

La destinazione d'uso prevista, a titolo principale, resta quella residenziale sia permanente che stagionale connessa a finalità produttive agrituristiche ed artigianali.

L'edificazione in tali aree è consentita, nel rispetto degli indici di zona, a mezzo di singole concessioni edilizie qualora l'area interessata sia situata in zona completamente urbanizzata.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazioni non siano ancora realizzate l'edificazione potrà avvenire previa approvazione di piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionato.

Indici di zona:

- indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 1,80 \text{ mc/mq.}$
- indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2,00 \text{ mc/mq.}$
- rapporto di copertura $K = 40\%$
- altezza massima $H = 8,00 \text{ mt.}$
- distacco dai confini $D_c = 5,00 \text{ mt. o aderenza}$
- distacco minimo fra edifici $D_i = 10,00 \text{ mt. o aderenza}$
- piani fuori terra, max $N^\circ = 2 \text{ oltre semint. o portico}$
- la dimensione min. dei lotti fondiari è di 150 mq.

Per testate entrambi cieche: $D_c=3,50 \text{ mt.}, D_i=7,00 \text{ mt.}$

Art. 42 - Prescrizioni particolari per tutte le zone B

Le destinazioni residenziali delle zone B possono essere connesse con attività commerciali, uffici e studi professionali; artigianato non molesto e non inquinante; ricettività turistico-alberghiera; locali di uso pubblico ecc.

Le costruzioni accessorie, quali garage e rimesse, devono risultare comprese nel computo degli indici relativi alla zona e dovranno comporsi organicamente con l'edificio di cui sono complemento.

In queste zone sono fatti salvi, per quanto applicabili, i casi contemplati dall'art. 28 della L.R. 26/5/1973 n.21 e successive disposizioni legislative (L.R. n.71/1978 art.21; L.R.n37/85 art.39).

Specificatamente, sono ammesse sopraelevazioni di edifici esistenti con distanze inferiori al limite ma con il rispetto di tutti gli altri indici e sono consentite, salvo prescrizione di piani particolareggiati, la demolizione e la ricostruzione, con uguale volume ed altezza, degli edifici compresi nei singoli lotti, quando i volumi esistenti superano gli indici di zona.

L'indice di fabbricabilità territoriale ed il rapporto di copertura sono da applicare soltanto nella redazione di piani esecutivi. In tali casi, per ogni 100 mc di volume edificabile dovrà essere ceduta al Comune una superficie di almeno 1,00 mq attrezzata a parcheggio pubblico e dovrà prevedersi almeno 3,00 mq per ogni 100 mc di costruzione da sistemare a verde privato.

L'area minima di intervento, per la redazione dei piani esecutivi, non può essere inferiore a 1000 mq salvo casi di aree residue.

I progetti di nuove costruzioni, compresi quelli di ricostruzione, devono prevedere la dotazione di spazi per parcheggi privati, nella misura di 10 mq. per ogni 100 mc di volume da edificare, ai sensi delle normative vigenti.

Le opere soggette a concessione edilizia dovranno realizzarsi nel

rispetto degli allineamenti stradali ed in maniera da rientrare nella perimetrazione della relativa sottozona riportata nelle tavole del P.R.G.

L'Amministrazione Comunale, per le opere di demolizione e ricostruzione, ha facoltà di prescrivere modifiche al perimetro degli edifici per addivenire ad una migliore condizione viaria.

Nei distacchi sulle strade dovranno essere comunque rispettate le prescrizioni antisismiche di cui la legge n.64/1974

Art. 43 - Zone C1 - Residenziali di espansione del centro urbano.

Comprende aree di nuova urbanizzazione con destinazione residenziale generalmente attigua a zone di completamento del centro urbano.

Al piano terreno possono essere sempre ubicati negozi e locali di interesse generale.

L'edificazione è consentita soltanto a mezzo di piani particolareggiati o di lottizzazione a giudizio dell'Amministrazione Comunale applicando i seguenti indici di zona:

- | | |
|--|---|
| - indice di fabbricabilità territoriale | $I_t = 1,60 \text{ mc/mq}$ |
| - indice di fabbricabilità fondiaria | $I_f = 2,50 \text{ " "}$ |
| - rapporto di copertura | $K = 35\%$ |
| - altezza massima | $H = 11,00$ |
| - piani fuori terra, max | $N^\circ = 3 \text{ oltre semint. o portico}$ |
| - distacco dai confini | $D_c = 5,00 \text{ mt. o aderenza}$ |
| - distacco minimo fra edifici | $D_i = 10,00 \text{ mt. o aderenza}$ |
| - rapporto max fra altezza e distacchi fra edifici su strada | $R_i = H/D_i = 1$
$R_s = H/\text{Dist.} = \text{come da D.M. n.1444/1968}$ |
| - distanza min. dalle strade | $D_s = 3,00 \text{ mt.}$ |
| - ogni lotto edificabile dovrà avere una superficie minima di mq. 200. | |
| Per testate entrambi cieche: | $D_c=3,50 \text{ mt.}, D_i=7,00 \text{ mt.}$ |

Art. 44 - Prescrizioni particolari per le zone C

La edificazione è subordinata alla conservazione, il più possibile, delle alberature esistenti ed alla messa a dimora, prevista in sede di concessione edilizia, di alberi di alto fusto, con essenze tradizionali della zona, nelle aree non coperte da edifici.

Ogni piano urbanistico esecutivo deve essere generalmente esteso all'intera zona, dovrà comunque comprendere aree per almeno 4000 mq o di estensione inferiore se trattasi di aree residue.

Le aree e le attrezzature di servizio, interne al lotto fondiario saranno: verde attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport; parcheggi.

Le zone residenziali di espansione C, qualora fosse necessario (come nel caso dell'esaurimento delle aree incluse nelle prescrizioni esecutive) possono essere sempre utilizzate per l'attuazione di programmi costruttivi relativi ad insediamenti edilizi di carattere economico e popolare.

Nella redazione dei piani esecutivi dovranno essere reperite le aree

relative alle opere di urbanizzazione primaria nella misura minima di:

- mq. 1,70, per ogni abitante da insediare, per spazi di sosta e parcheggio;
- mq. 3,00, per abitante, per verde attrezzato. Le aree necessarie per le urbanizzazioni secondarie possono essere localizzate a carico delle più prossime aree indicate dal Piano Regolatore Generale per tali attrezzature di quartiere.

Art. 45 - Zone E - Agricole produttive.

Si tratta di parti del territorio destinato all'esercizio di attività connesse all'agricoltura salvo le aree incluse nel Parco dei Nebrodi per le quali si applicheranno specifiche norme.

In queste zone sono consentiti gli insediamenti residenziali rurali e le strutture funzionali per la produzione agricola e zootecnica (case coloniche, stalle, fienili, silos, ricoveri di attrezzi, impianti per la conservazione e/o la trasformazione dei prodotti naturali) ma non sono ammesse lottizzazioni a scopo edificatorio di carattere residenziale.

L'edificazione del tipo residenziale, per gli agricoltori e per i salariati agricoli, sarà contenuta entro il limite massimo di 0,03 mc/mq.

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 22 della L.R. del 27.12.19878 n.71 con l'applicazione degli indici e dei parametri riportati nella stessa legge e nelle successive modifiche ed integrazioni.

Per le case rurali direttamente collegate all'attività agricola, già esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G., adibite ad abitazione, è consentito, oltre alla ristrutturazione, anche l'ampliamento, una sola volta, nella misura massima del 30% del volume utile residenziale esistente, comunque per non più di 300 metri cubi, anche nel caso che il volume utile sia già eccedente le prescrizioni di zona.

Nei casi di demolizione e ricostruzione è possibile avvalersi della facoltà espressa nel comma precedente ma rispettando ogni altro parametro stabilito per le nuove costruzioni. Risulta consequenziale la possibilità dello spostamento di sito, nell'ambito della stessa proprietà, per adeguare la ricostruzione alle distanze su strada.

Dalle zone agricole sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe (classificate ai sensi del relativo D.M. 12/02/1971), nonché gli edifici a destinazione turistico-alberghiera ed i complessi ricettivi in genere.

Gli edifici per gli allevamenti zootecnici e per la lavorazione di prodotti agricoli di tipo industriale sono subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione regionale, e comunque secondo quanto stabilito dall'Ufficio Sanitario e dal Regolamento d'Igiene.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo dovrà essere espressamente trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari

Nel caso di edifici che, a giudizio dell'amministrazione Comunale, sentito il parere della commissione edilizia e della competente Soprintendenza ai beni ambientali, architettonici, artistici e storici, rivestono carattere storico, artistico o ambientale, non è consentito l'ampliamento nè la ristrutturazione, ma soltanto la ordinaria e straordinaria manutenzione e il restauro conservativo.

La Commissione Edilizia può comunque prescrivere cautele o vincoli per il rilascio della concessione edilizia.

Indici di zona e norme particolari:

- l'altezza massima è di mt 7,00 ed il numero massimo dei piani fuori terra, per la parte residenziale, è di 2;
- la distanza minima tra edifici per allevamenti ed edifici residenziali esterni all'intervento è di mt 250;
- la distanza minima degli edifici per allevamento dai bordi stradali, è di mt. 40.

Tutti i suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dettate dall'art.15 della legge regionale n.78 del 12.6.1976 nonché dalla legge n.431 dell'8 agosto 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sulla tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Art. 46 - Zone F - Attrezzature pubbliche e di interesse generale.

Le aree comprese in queste zone sono destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico urbano e territoriale.

Esse costituiscono la quantità necessaria di spazi per soddisfare gli standards urbanistici di legge. Gli spazi pubblici, computati sulla base di mc.100 di costruzione per ogni abitante da insediare, devono soddisfare i seguenti fabbisogni minimi:

- mq. 4,00 per attrezzature scolastiche;
- mq. 2,00 per attrezzature comunitarie;
- mq. 5,00 per verde ed attrezzature sportive;
- mq. 1,00 per parcheggi.

Le aree individuate nelle tavole di azionamento del P.R.G., sono suddivise nelle seguenti categorie o sottozone:

- aree per attrezzature urbane, utilizzabili per attrezzature scolastiche, di vario ordine e grado, ed attività collettive (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrative ecc.)
- aree per spazi di verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport;
- aree per parcheggi pubblici;
- aree per verde pubblico, stradale ed ornamentale.

Tale suddivisione, indicata nelle tavole dello strumento urbanistico generale, con diverse campiture, deve essere intesa in modo vincolante.

Nelle tavole del P.R.G. è generalmente indicata anche la localizzazione specifica dei servizi. In mancanza, la definitiva destinazione spetta all'Amministrazione Comunale.

In queste zone, in generale, l'attività edilizia può avvenire a mezzo di progetto esecutivo ad iniziativa dell'Amministrazione Comunale, in

quanto è possibile l'insediamento di una singola opera.

Nei casi più complessi e comunque nelle zone in cui si prevede la realizzazione di più distinte opere l'utilizzo delle aree è subordinata all'approvazione di piano particolareggiato di iniziativa comunale o piano di lottizzazione convenzionato.

L'edificazione, nelle sottozone ove è consentita (in seguito specificato), avverrà secondo le leggi e i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia. In mancanza di tali leggi e regolamenti:

- non dovrà superarsi l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2,00mc/mq;
- non più del 35% dell'area interessata potrà essere coperta da costruzioni;
- almeno metà dell'area non coperta dovrà essere destinata a giardino, parco, campi da giochi;
- dovranno essere rispettate le norme generali che disciplinano l'edificare;
- le pareti con finestre di aule di insegnamento e di studio dovranno distare, dal bordo della strada più vicina aperta al traffico automobilistico e da pareti di altri edifici, non meno di mt. 20,00 salvo eccezioni giustificate dalla particolare conformazione dell'area.

Tutte le aree destinate a servizi pubblici di quartiere dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree per Chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.

E' ammessa la stipula di convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed enti pubblici o privati per la concessione di aree a scopo di realizzare e gestire piccole attrezzature ed impianti di uso pubblico. Ogni convenzione per concessione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico, i tempi e i modi d'intervento e di gestione e, allo scadere della concessione, la cessione al Comune delle opere fisse non asportabili. Dove sono da eseguire opere di urbanizzazione la convenzione prevederà, inoltre, gli oneri a carico del concessionario.

46.1 - Attrezzature urbane

Sono sottozone destinate all'insediamento di opere di urbanizzazione secondaria come strutture sociali e tecnologiche di vario livello che la pubblica amministrazione dovrà realizzare in misura idonea a soddisfare i relativi standards urbanistici stabiliti con D.M. n.1444 del 24.1968.

Il simbolo grafico, riportato sulle tavole del P.R.G., indicante la specifica struttura da realizzare non è rigidamente vincolante. Infatti, con adeguata motivazione sono possibili insediamenti alternativi. Ciò per consentire al Comune un minimo di discrezionalità nella gestione del P.R.G.

I pochi parametri da rispettare nell'edificazione in tali aree, sono riportati nella "tabella dei tipi edilizi." Da essi è possibile derogare ove specifiche disposizioni di legge o le presenti Norme lo prevedono.

46.2 - Verde attrezzato.

Sono aree destinate a soddisfare le esigenze del tempo libero, dello sport e dello svago degli abitanti nei quartieri urbani e nelle frazioni.

In esse sarà possibile realizzare impianti sportivi e ristorativi e quanto altro possa occorrere per la vita associativa all'aperto (teatro all'aperto, fiere, mercati ecc.)

Qualunque impianto potrà essere realizzato soltanto dall'Amministrazione Comunale o da altra pubblica amministrazione a condizione che, in ogni caso, sia prevalente la componente naturalistica e la libera fruizione da parte di tutti i cittadini.

Possono realizzarsi costruzioni con un massimo di 2 piani fuori terra che possono raggiungere l'altezza massima di ml.8,00

46.3 - Parcheggi pubblici.

Le aree per sosta e parcheggio costituiscono parte essenziale delle opere di urbanizzazione primaria a soddisfacimento degli standards urbanistici di cui al D.M. n.1444/1968. Esse saranno realizzate dalla pubblica amministrazione oppure dai privati e ceduti al Comune per la libera fruizione di tutti i cittadini.

Art. 47 - Verde pubblico.

Le zone di verde pubblico attorno al centro urbano sono aree verdi non comprese nella quota relativa agli standards urbanistici. Queste aree potranno essere acquisite dalla pubblica amministrazione con l'obbligo dell'impianto e del mantenimento di alberature di alto fusto a scopo ornamentale e/o per il consolidamento delle scarpate.

Non è ammessa, in alcun modo, l'edificazione, né dalla pubblica amministrazione né dai privati.

Sono ammessi da parte dell'Amministrazione Comunale nell'ottica della realizzazione di un parchi urbani:

- scalinate in pietra naturale e vialetti per i collegamenti pedonali;
- realizzazione o restauro di piccole costruzioni funzionali per la manutenzione del verde;
- interventi di arredo con costruzioni monumentali e decorative, impianto di illuminazione ecc..

Art. 48 - Zone di rispetto.

Comprendono le aree di inedificabilità definite in conseguenza dello studio agricolo forestale, le fasce di rispetto stradale, cimiteriale, ecc.,

In esse sono ammesse attrezzature tecnologiche pubbliche, o di interesse pubblico, allacciamenti ai servizi tecnologici, parcheggi, sistemazione a verde, allacciamenti stradali, percorsi pedonali e ciclabili ed il mantenimento dell'attività agricola con esclusione di qualunque tipo di edificazione salvo la manutenzione degli edifici esistenti.

Le attrezzature emergenti dal suolo (cabine elettriche, telefoniche, palificazioni e simili) dovranno essere poste ad almeno 6,00 metri dal ciglio della strada.

Le aree e le fasce di rispetto dovranno essere curate e mantenute a cura dei proprietari dei terreni.

Art. 49 - Aree destinate alla viabilità.

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali;
- gli slarghi ed i parcheggi pubblici complementari non compresi nel computo degli standards urbanistici

L'indicazione grafica, nelle tavole del P.R.G., delle aree destinate alla viabilità esterna ai nuclei abitati, fino alla redazione esecutiva delle opere, ha solo valore indicativo. Sono sempre ammesse lievi modifiche migliorative dei tracciati qualora si palesassero necessarie a seguito di approfondite considerazioni tecniche o urbanistiche.

ATTUAZIONE PROGRAMMATA DEL P.R.G.

Art. 50 - Programma di attuazione.

Il Comune di Longi non è tenuto a predisporre dei "programmi pluriennali di attuazione" tuttavia, ai fini di un reale e razionale sviluppo del territorio è necessario programmare tempi e fasi di attuazione del Piano Regolatore Generale.

La necessaria programmazione potrà avere validità triennale ed essere suscettibile di verifica e di variante in concomitanza e in relazione ai singoli bilanci annuali dell'Amministrazione Comunale.

Il programma di attuazione, per il periodo considerato, deve stabilire:

- le parti delle zone di espansione, di ristrutturazione e/o di recupero per le quali si intende avviare la realizzazione da parte pubblica o da parte privata mediante piani esecutivi di intervento;
- i piani esecutivi di iniziativa pubblica, compresi gli eventuali programmi costruttivi per l'edilizia economica e popolare, e i piani per gli insediamenti produttivi che si intendono promuovere;
- le aree che bisogna sottoporre ad esproprio;
- le opere, gli impianti pubblici, le infrastrutture e le urbanizzazioni che si intendono attuare;
- la valutazione delle spese occorrenti per gli interventi contemplati;
- il piano di finanziamento, in riferimento ai possibili stanziamenti regionali ed, eventualmente, consortili, correlato alle previsioni del bilancio comunale;
- le fasi, le priorità e i tempi di attuazione del programma stesso.

Art. 51 - Elaborati del programma di attuazione.

Il programma di attuazione dovrà comprendere i seguenti elaborati:

- una relazione illustrativa delle previsioni di sviluppo urbanistico del territorio comunale che l'Amministrazione intende attuare o fare attuare nel periodo considerato, in relazione alle scelte di programmazione territoriale e di urbanistica nel comprensorio;
- una planimetria in scala almeno uguale a quella del Piano Regolatore, con l'individuazione di tutte le zone interessate dal programma pluriennale;
- l'individuazione planimetrica delle opere per allacciamenti ed

urbanizzazioni secondarie

Art. 52 - Formazione comparti edificatori.

Allo scopo di addivenire ad una migliore e più spedita attuazione del P.R.G e degli strumenti urbanistici esecutivi, per qualunque zona ed in particolare per le aree incluse delle prescrizioni esecutive, il Comune può disporre d'ufficio o su richiesta dei proprietari, in numero idoneo a costituire il consorzio, la formazione di comparti ai sensi dell'art.11 della L.R. n.71/1978.

Art. 53 - Norma finale.

Per ogni intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia nel territorio comunale bisogna tenere conto dei vincoli e delle diverse prescrizioni derivanti dalla operatività in specifici settori anche se ciò non sia esplicitato nei grafici e nelle norme costituenti il presente piano.

INDICE

PARTE PRIMA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Norme preliminari

Art. 1	Natura e limiti del Regolamento Edilizio.	pag	1
Art. 2	Richiamo alle disposizioni generali di legge.	"	1

Commissione Edilizia.

Art. 3	Attribuzioni della Commissione Edilizia.	"	1
Art. 4	Composizione della Commissione Edilizia - durata in carica	"	1
Art. 5	Funzionamento della Commissione Edilizia.	"	2

Concessione ad edificare.

Art. 6	Opere soggette alla concessione edilizia.	"	2
Art. 7	Opere eseguibili senza concessione.	"	3
Art. 8	Lavori eseguibili d'urgenza.	"	4
Art. 9	Domande di concessione/autorizzazione edilizia e relativa documentazione	"	4
Art. 10	Opere edilizie eseguite dal Comune.	"	7
Art. 11	Richiesta di concessione edilizia in variante.	"	7
Art. 12	Rilascio della concessione edilizia.	"	7
Art. 13	Effetti della concessione edilizia - responsabilità	"	8
Art. 14	Validità della concessione edilizia.	"	8

Esecuzione e controllo delle opere edilizie.

Art. 15	Inizio dei lavori	"	9
Art. 16	Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni.	"	9
Art. 17	Ultimazione dei lavori - certificato di conformità, abitabilità, agibilità	"	10
Art. 18	Vincolo di destinazione.	"	10

Caratteristiche e requisiti edilizi generali.

Art. 19	Cortili	"	10
Art. 20	Chiostrine.	"	11
Art. 21	Sporgenze - aggetti - balconi - pensiline - tettoie	"	11
Art. 22	Bow window.	"	12
Art. 23	Estetica degli edifici	"	12
Art. 24	Opere esterne dei fabbricati.	"	13
Art. 25	Serramenti - pensiline - inferriate	"	13
Art. 26	Iscrizione - insegne- stemmi - vetrine.	"	13
Art. 27	Tende aggettanti nello spazio pubblico	"	14

Art. 28	Numeri civici e tabelle stradali	pag	14
Art. 29	Recinzione e manutenzione delle aree private scoperte.	"	14
<u>Caratteristiche e requisiti edilizi interni.</u>			
Art. 30	Locali abitabili - locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale.	"	15
Art. 31	Locali monovani	"	15
Art. 32	Cucine	"	15
Art. 33	Servizi igienico-sanitari.	"	16
Art. 34	Abitazione a piano terreno.	"	16
Art. 35	Sottotetti.	"	16
Art. 36	Scale e vani per ascensori.	"	17
Art. 37	Seminterrati e scantinati.	"	18
Art. 38	Coperture.	"	18
<u>Norme tecniche di igiene</u>			
Art. 39	Smaltimento delle acque pluviali.	"	19
Art. 40	Smaltimento delle acque di rifiuto.	"	19
Art. 41	Igiene del suolo e del sottosuolo pubblico.	"	20
Art. 42	Camini e scarichi di vapore e gas	"	20
<u>Stabilità e sicurezza dei fabbricati</u>			
Art. 43	Norme generali di buona costruzione.	"	20
Art. 44	Norme di prevenzione antincendio	"	21
Art. 45	Requisiti di stabilità delle costruzioni - edifici pericolanti	"	22
<u>Edifici a destinazione particolare</u>			
Art. 46	Edifici di uso ed interesse collettivo	"	22
Art. 47	Edifici per aziende industriali - commerciali - agricole	"	22
Art. 48	Depositi - magazzini	"	22
Art. 49	Case rurali	"	23
Art. 50	Ricoveri per animali	"	24
Art. 51	Concimaie.	"	25
<u>Esecuzione dei lavori</u>			
Art. 52	Formazione dei cantieri.	"	25
Art. 53	Sgombero e trasporto dei materiali	"	26
Art. 54	Rimozione degli impianti di cantiere.	"	26
<u>Disposizioni per il suolo ed il sottosuolo pubblico.</u>			
Art. 55	Rinvenimenti e scoperte	"	26
Art. 56	Lavori nel pubblico sottosuolo.	"	27
Art. 57	Installazione su spazio pubblico	"	27
Art. 58	Rimozione di opere che occupano spazio pubblico	"	27
<u>Indici e parametri</u>			
Art. 59	Applicazione degli indici e parametri urbanistici		

ed edilizi.	"	27
Art. 60 Superficie territoriale.	"	28
Art. 61 Indice di fabbricabilità territoriale	"	28
Art. 62 Superficie fondiaria.	"	28
Art. 63 Indice di fabbricabilità fondiaria	"	28
Art. 64 Area minima di intervento.	"	28
Art. 65 Lotto minimo.	"	28
Art. 66 Superficie coperta	"	28
Art. 67 Aree di pertinenza	"	29
Art. 68 Rapporto di copertura.	"	29
Art. 69 Volume edilizio.	"	29
Art. 70 Altezza dei fabbricati.	"	30
Art. 71 Distacco interno fra gli edifici	"	30
Art. 72 Distanza fra confini.	"	30
Art. 73 Distacco dal ciglio stradale.	"	30
Art. 74 Rapporto fra altezza e distacchi.	"	30
Art. 75 Superficie lorda complessiva di pavimento e superficie di vendita.	"	30

Disposizioni transitorie e finali - Sanzioni.

Art. 76 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.	pag	31
Art. 77 Riferimento alla vigente legislazione tecnica.	"	31
Art. 78 Sanzioni per manomissione di opere pubbliche.	"	31
Art. 79 Disposizione finale	"	31

PARTE SECONDA

NORME DI ATTUAZIONE

Disposizioni generali

Art. 1 Osservanza ed ambito di applicazione delle norme.	pag	32
Art. 2 Deroghe.	"	32
Art. 3 Cambiamenti delle destinazioni d'uso	"	32
Art. 4 Categorie di intervento edilizio.	"	32
4.1 Ordinaria manutenzione.	"	32
4.2 Consolidamento e straordinaria manutenzione.	"	32
4.3 Restauro conservativo.	"	33
4.4 Ristrutturazione edilizia	"	33
4.5 Ristrutturazione urbanistica	"	33
4.6 Recupero del patrimonio edilizio esistente.	"	33
4.7 Ampliamento.	"	33
4.8 Soprelevazione.	"	33
4.9 Demolizione e ricostruzione.	"	33

410 Nuova costruzione	"	34
Art. 5 Norma particolare.	"	34
Art. 6 Valutazione immobili.	"	34
Art. 7 Tutela e conservazione delle alberature esistenti.	"	34

Norme procedurali.

Art. 8 Modalità di attuazione del P.R.G.	"	34
Art. 9 Piani particolareggiati.	"	34
Art. 10 Piani di lottizzazione	"	35
Art. 11 Aree soggette a lottizzazione.	"	35
Art. 12 Rettifica confini di aree per servizi pubblici.	"	35
Art. 13 Studi geotecnici.	"	35
Art. 14 Domanda ed elaborati del progetto di lottizzazione.	"	36
Art. 15 Oneri di urbanizzaz. a carico dei lottizzanti	"	37
Art. 16 Convenzione di lottizzazione.	"	38

Opere di urbanizzazione primaria

Art. 17 Definizione.	"	38
Art. 18 Strade residenziali.	"	38
Art. 19 Spazi di sosta e parcheggio.	"	38
Art. 20 Fognature	"	39
Art. 21 Rete idrica.	"	39
Art. 22 Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas	"	39
Art. 23 Pubblica illuminazione	"	39
Art. 24 Verde attrezzato	"	40
Art. 25 Rete telefonica.	"	40

Opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 26 Definizione ed elencazione	"	40
Art. 27 Riparto degli oneri di urbanizzazione.	"	40
Art. 28 Adeguamento delle lottizzazione già autorizzate	"	40
Art. 29 Attuazione dei progetti e varianti.	"	40
Art. 30 Stralcio di edifici delle aree soggette a piani esecutivi	"	41
Art. 31 Sanzioni.	"	41
Art. 32 Concessione edilizia.	"	41

Disciplina urbanistica

Art. 33 Efficacia delle norme del P.R.G.	"	42
Art. 34 Suddivisione in zone.	"	42
Art. 35 Aree appartenenti a diverse zone.	"	42
Art. 36 Destinazioni di zona.	"	42
Art. 37 Distanze minime.	"	43
371 Distanze dal ciglio stradale	"	43
372 Distacco interno tra edifici.	"	43
373 Distanza dai confini di proprietà	"	43
Art. 38 Zonizzazione del territorio comunale.	"	43
Art. 39 Zona As di interesse storico ed ambientale	"	44

Art. 40	Zone B1 - Residenziale di completamento e di sostituzione nel centro urbano	"	44
Art. 41	Zona B2 - Residenziale di completamento e di sostituzione nelle contrade	"	44
Art. 42	Prescrizioni particolari per tutte le zone B.	"	45
Art. 43	Zona C1- Residenziali di espansione del centro urbano.	"	46
Art. 44	Prescrizioni particolari per tutte le zone C	"	46
Art. 45	Zona E - Agricole produttive.	"	47
Art. 46	Zone F - Attrezzature pubbliche e di interesse generale.	"	48
46.1	Attrezzature urbane	"	49
46.2	Verde attrezzato.	"	49
46.3	Parcheggi pubblici.	"	50
Art. 47	Verde pubblico.	"	50
Art. 48	Zone di rispetto	"	50
Art. 49	Aree destinate alla mobilità.	"	51
	<u>Attuazione programmatica del P.R.G.</u>		
Art. 50	Programma di attuazione	"	51
Art. 51	Elaborati del programma di attuazione.	"	51
Art. 52	Formazione comparti edificatori	"	52
Art. 53	Norma finale	"	52
	INDICE	"	53

IL PROGETTISTA

