

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO SCOPO E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento Edilizio disciplina tutte le che comportino trasformazione sia urbanistica che edilizia, anche temporanea, nel territorio Comunale, nonché l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale. Oltre alle disposizioni del presente R.E. e per quanto in esso non specificato devono in ogni caso essere rispettate anche le disposizioni contenute nelle leggi, negli atti aventi forza di legge e nei regolamenti statali regionali o locali nonché le previsioni risultanti dalle cartografie e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali a termini di legge, ed è valido a tempo indeterminato.

A decorrere dalla sua entrata in vigore sono abrogate tutte le disposizioni in materia, emanate precedentemente dal Comune, con esso incompatibili.

ART. 2 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Sono soggette al rilascio di concessione convenzionata oppure gratuita secondo quanto disposto delle leggi vigenti) le seguenti opere:

- a) nuova costruzione - per costruzione si intende:
qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) Ricostruzione - Per ricostruzione si intende qualsiasi opera edilizia che comporti la demolizione e successiva ricostruzione dei manufatti esistenti; mantenendone inalterati la sagoma le superficie ed il volume;
- c) Ampliamento - Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare;
- d) Sopraelevazione - Per sopraelevazione si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.
- e) Ristrutturazione Edilizia - Per ristrutturazione edilizia quell'insieme sistematico di opere che tendano a trasformare in tutto in parte un organismo edilizio.

Tali interventi devono riguardare non singole unità ma l'organismo nella sua interezza;

Essi possono comprendere:

- la sostituzione di elementi strutturali;
- l'eliminazione di parti dell'edificio;
- la riorganizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali nonché dei servizi di uso comune;
- l'inserimento di nuovi impianti tecnologici.

Gli interventi che comportano la ricostruzione degli edifici mediante svuotamento di parti consistenti dei medesimi sono considerati come interventi di nuova costruzione.

ed inoltre

- f) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli quali capannoni, cisterne, ponti, silos, tettoie, concimaie, ecc...;
- g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h) demolizione totale o parziale di manufatti esistenti per la cui costruzione è richiesta la concessione;
- i) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (quali strade soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio di uso pubblico, fognature ed impianti di depurazione delle acque, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, ecc...)
- j) scavi, rinterrì e modificazioni del suolo nonché opere e costruzioni sotterranee;
- k) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti stabilmente incorporati negli edifici, di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o no;
- l) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- m) installazione di campeggi permanenti ed altre attrezzature similari;
- n) apertura e sfruttamento di cave, impianti di estrazione di materiali inerti dai fiumi e discariche

ART. 3 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette al rilascio di autorizzazione da parte del Sindaco; le seguenti opere:

- a) Manutenzione Straordinaria.

Per manutenzione straordinaria si intende quell'insieme di interventi che tendono a mantenere efficienti nel tempo anche mediante rinnovazione o sostituzione, tutte le parti, anche strutturali, degli edifici e a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici ma non devono

comportare alterazioni dei volumi e delle superfici delle singole unità o modificazioni delle destinazioni d'uso.

b) Restauro e risanamento conservativo.

Per restauro e risanamento conservativo si intendono quegli interventi volti tanto alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio originario quanto ad assicurarne la funzionalità per le destinazioni d'uso ammesse dal P.d.F. e quindi ritenute compatibili con la suddetta conservazione.

c) Lottizzazioni di terreno a scopo edilizio.

Per lottizzazioni si intendono le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento.

- d) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
- e) la realizzazione di strade e parcheggi di uso privato che non comporti l'esecuzione di lavori ed opere indicati nel precedente articolo 2;
- f) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- g) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc....);
- h) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc....;
- i) realizzazione e modificazioni di vetrine, collocamento di insegne ed indicatori, costruzione di verande e pensiline asportabili
- j) realizzazione e modificazione di recinzioni, accessi pedonali e carrai, cippi commemorativi e monumenti;
- k) il collocamento di inferriate, di antenne radio-televisive, ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;
- l) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o nei complessi alberati privati;
- m) l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato, con depositi, accumuli di rifiuti, relitti o rottami, nonché per l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere.

ed inoltre:

- n) il mutamento della destinazione d'uso nel caso di variazione di residenza ad altre destinazioni.

Non`sono comunque consentiti mutamenti di destinazione che siano in contrasto con il presente regolamento o con le norme di attuazione del Programma di Fabbricazione.

ART. 4 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE

Non sono soggette al rilascio della concessione o della autorizzazione:

- a) le opere interne.

Sono opere interne quelle realizzate su costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti dell'urbanistica adottati, né col presente regolamento, che non comportino modifiche alla sagoma, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino le destinazioni d'uso, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile

- b) le opere di manutenzione ordinaria

Per manutenzione ordinaria si intendono quegli interventi di piccola entità che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In particolare comprendono:

- pulitura dei rivestimenti esterni, ripresa parziale degli intonaci esterni;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione di pavimenti interni
- riparazione infissi interni;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici (acqua potabile, energia elettrica, riscaldamento, telefono ect.,) ivi compresi gli impianti tecnologici degli edifici industriali o artigianali, purché non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali o l'esecuzione di modifiche agli intonaci e decorazioni esterne dei fabbricati.

- c) le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti.

- d) la posizione di tende a servizio di edifici esistenti.

- e) i manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente.

ART. 5 - OPERE ESEGUIBILI CON URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva solo le opere e i lavori assolutamente indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni.

Il proprietario o l'esecutore dei lavori sono tenuti a darne comunicazione al Sindaco entro ventiquattro ore dall'inizio dei lavori e a presentare domanda di concessione od autorizzazione entro gli ulteriori sette giorni.

ART. 6 - ELABORATI TECNICI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Alla domanda di concessione o di autorizzazione oltre alla ricevuta attestante il versamento dei diritti e delle tasse eventualmente dovute, devono essere allegati in triplice copia i seguenti elaborati e/o documenti:

- 1) Stralcio del P.d.F. vigente (rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato) con indicazione del lotto su cui si interviene, individuato mediante riferimento alle strade più vicine.
- 2) Copia della mappa catastale in scala non inferiore a 1:1000 nella quale sia indicata la superficie fondiaria interessata dal progetto, le opere progettate, le proprietà confinanti e le strade o altri spazi pubblici adiacenti.
- 3) Planimetria del lotto, in scala non inferiore a 1:500, recante:
 - a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) l'indicazione delle strade e degli spazi pubblici immediatamente adiacenti;
 - c) le distanze degli edifici circostanti;
 - d) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - e) l'andamento altimetrico dell'area;
 - f) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate ed orientamento delle stesse;
 - g) l'indicazione del sistema di smaltimento delle acque e luride e dell'eventuale allaccio alla fognatura comunale;
 - h) l'indicazione del sistema di approvvigionamento idrico e dell'eventuale allaccio alla rete comunale;

- 4) piante quotate in scala non inferiore a 1:100 dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, e della destinazione dei singoli locali;
- 5) almeno una sezione verticale quotata, in scala non inferiore a 1:100 secondo la linea di maggiore importanza di massima pendenza con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 6) prospetti esterni, in scala non inferiore a 1:100, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e/o alle più basse sistemazioni esterne;
- 7) computo dei volumi previsti in relazione alle previsioni del P.d.F.;
- 8) Rilievo quotato dei fabbricati esistenti, interessati dall'intervento in scala non inferiore a 1:100 comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti e con indicazione delle destinazioni d'uso dei vari locali;
- 9) Documentazione fotografica dello stato di fatto con particolare riferimento ai particolari costruttivi e decorativi degli eventuali fabbricati;

Relazione illustrativa dettagliata contenente, ove necessario, la descrizione delle opere con particolare riferimento alla destinazione d'uso alle strutture portanti, a materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, al sistema di rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere, luride, ed inquinanti e dell'impianto di riscaldamento.

ART. 7 - DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda diretta ad ottenere la concessione edilizia deve essere redatta in carta da bollo, secondo la formula indicata dal Comune, ed indirizzata al Sindaco.

Essa deve contenere:

- a) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata degli organi che ne Hanno la rappresentanza);

nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere tecnico (ingegnere, architetto, dottore agrario, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettive competenza) iscritto all'Albo professionale;

Dalla domanda devono inoltre risultare esplicitamente

- 1) l'impegno ad osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, delle leggi e dei regolamenti urbanistici vigenti;

- 2) l'impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente, ed allegare le dichiarazioni di accettazione dei medesimi e a denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di revoca della concessione.

Nel caso di lavori che si dichiarano di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre indicare i dati della persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Gli elaborati da presentare, in rapporto ai diversi interventi sono indicati nello schema seguente.

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE (ART. 2)	ELABORATI DA ALLEGARE (ART. 6)
a) NUOVA COSTRUZIONE	1)2)3)4)5)6)7)10)
b) RICOSTRUZIONE	1)2)3)4)5)6)7)8)9)10)
c) AMPLIAMENTO	1)2)3)4)5)6)7)8)9)10)
d) SOPRAELEVAZIONE	1)2)3)4)5)6)7)8)9)10)
e) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	1)2)4)5)6)8)9)10)
f) INSTALLAZIONE DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI	1)2)3)4)5)6)7)10)
g) IMPIANTI SPORTIVI	1)2)3)4)5)6)7)10)
h) DEMOLIZIONE	1)2)8)9)
i) OPERE DI URBANIZZAZIONE	1)2)3)5)10)
j) SCAVI E MODIF. SUOLO	1)2)5)
k) PENSILINE E PORTICATI	1)2)4)5)6)9)
l) MONUMENTI FUNERARI	4)5)6)10)
m) CAMPEGGI	1)2)3)10)
n) CAVE	1)2)3)5)9)10)

Nel caso che le acque luride debbano essere allontanate utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati è necessario allegare alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente ed approvato dall'Ufficio sanitario.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco dell'Ispettorato Provinciale della Agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità degli Uffici Regionali competenti,

nonché dell'autorizzazione, ove nel caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato. Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

ART. 8 - CONCESSIONI EDILIZIE IN DEROGA

Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio e le norme di attuazione del vigente P.d.F., possono essere derogate solo nel caso di edifici¹ o di impianti pubblici¹ di interesse pubblico (*così come modificato dalla Deliberazione di C.C. n°76 del 25/10/1989*). Per la presentazione della domanda e l'iter istruttorio valgono le prescrizioni di cui agli art. 6 e 10 del presente R.E.

La domanda di concessione edilizia in deroga viene deliberata dal Consiglio Comunale, il quale nel caso decida favorevolmente, dà mandato al Sindaco per gli adempimenti necessari.

ART. 9 - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

Le domande dirette ad ottenere autorizzazioni devono essere redatte in carta da bollo secondo la formula indicata dal Comune e indirizzate al Sindaco,

Esse devono contenere:

- a) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
- b) elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) impegno da parte del richiedente a rispettare le disposizioni contenute nel presente regolamento;
- d) se necessario l'indicazione del periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione

Gli elaborati da presentare in rapporto ai diversi interventi sono indicati nello schema seguente

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE (ART. 3)	ELABORATI DA ALLEGARE (ART. 6)
a) MANUTENZIONE STRAORDINARIA	1)2)4)5)6)8)9)10)
b) STRUTTURE PRECARIÉ	1)2)3)4)5)6)10)
c) STRADE E PARCHEGGI	1)2)3)10)
d) POZZI	1)2)10)

¹ o di interesse pubblico

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE (ART. 3)	ELABORATI DA ALLEGARE (ART. 6)
e) ENERGIE ALTERNATIVE	1)2)10)
f) ALLACCIAMENTI RETI COMUNALI	1)2)3)10)
g) VETRINE, INSEGNE, PENSILINE MOBILI	5)6)9)10)
h) RECINZIONI, PASSI CARRAI XXXXXXXXXX	2)3)6)9)10)
i) ANTENNE	6)10)
j) ABBATTIMENTO ALBERI ALTO FUSTO	1)2)9)10)
k) OCCUPAZIONE TEMPORANEE DEL SUOLO	10)

ART. 10 - DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

Alla domanda di autorizzazione a lottizzare², devono essere allegati in cinque copie i seguenti documenti e/o elaborati:

- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento, urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti'allegati:
 - le analisi e le ricerche svolte;
 - le specificazioni delle aree per destinazioni pubbliche e/o di uso pubblico;
 - la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro eventuale ripartizione tra il Comune ed i privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
- 2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico,vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con altre parti del piano stesso;
- 3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:
 - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;

² Il piano di lottizzazione dev'essere redatto da un tecnico abilitato quale architetto, ingegnere o geometra

- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;
- 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
 - 5) il progetto plano-volumetrico degli interventi, previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con l'indicazione delle tipologie edilizie;
 - 6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2.000 oppure 1:1.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
 - 7) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;
 - 8) lo schema di convenzione che deve essere stipulato tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti, gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile dal quale risulti il loro consenso alla lottizzazione e l'impegno, a sostenere in solido gli oneri della medesima.

ART. 11 - PRESENTAZIONE ED ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

Al momento della presentazione delle domande l'Amministrazione Comunale rilascia al richiedente una ricevuta con l'indicazione del numero della pratica e della data di ricevimento della medesima.

L'esame delle domande di concessione e autorizzazione deve avvenire secondo l'ordine di presentazione delle medesime.

I progetti riguardanti i lavori od opere per i quali è necessaria la concessione o l'autorizzazione dovranno essere sottoposti prima di ogni determinazione all'esame:

- a) all'Ufficio Tecnico Comunale (che ne curerà l'istruttoria);
- b) dalla Commissione Edilizia, e per quanto riguarda le opere destinate all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria, del Veterinario Comunale.

ART. 12 - ESECUZIONE DI OPERE INTERNE

Nel caso di esecuzione di opere interne di cui all'art. 4 del presente regolamento, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un tecnico abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie e di tutte le prescrizioni di legge vigenti.

ART. 13 - COMMISSIONE EDILIZIA³

La commissione edilizia è un organo consultivo istituito per affiancare il Sindaco nella disciplina della attività edilizia ed urbanistica.

Essa è composta da:

- 1) Il Sindaco, che ne assume la presidenza o un Assessore delegato a presiederla;
- 2) Il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 3) L'Ufficiale Sanitario;
- 4) Due consiglieri comunali, uno maggioranza e uno minoranza, scelti dal Consiglio Comunale;
- 5) Un ingegnere e un architetto iscritti all'ordine;
- 6) Sei esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia (di cui almeno un geometra).

I componenti di cui ai n. 1-2-3-4 sono membri di diritto; quelli di cui ai n. 5-6 sono eletti dal Consiglio Comunale con votazione per scrutinio, scelti dall'Albo degli Ordini Provinciali. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito, seguendo la stessa procedura, entro trenta giorni dalla data di comunicazione della rinuncia o delle dimissioni.

Nel periodo intercorrente fra la rinuncia e la nuova designazione, verrà sostituito dal rappresentante di categoria al posto successivo nella graduatoria dei voti dati dal Consiglio Comunale.

La C.E. dura in carica 5 anni.

I membri elettivi che senza i giustificati motivi risultino assenti per tre sedute consecutive, saranno considerati decaduti.

ART. 14 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Il parere della C.E. è obbligatorio:

- 1) per il rilascio e rinnovo delle concessioni; il parere deve essere esteso per le convenzioni che ne fanno parte integrante;

³ Abrogato con C.C. 21 del 15/06/2010

- 2) per le domande di concessione in deroga alle norme di attuazione del vigente P.d.F. oppure in deroga alle norme del vigente R.E.;
- 3) per le domande di autorizzazione;
- 4) per opere di interesse urbanistico-edilizio che il Comune o Enti pubblici o privati intendono realizzare;
- 5) per monumenti ed opere artistiche in genere da eseguirsi nei Cimiteri e nelle pubbliche vie o piazze.

Il voto della C.E., è consultivo e non costituisce prescrizione del rilascio della concessione o autorizzazione, che è riservato esclusivamente al Sindaco. Qualora però il Sindaco intenda dissentire dal parere espresso dalla C.E., dovrà dettagliatamente motivare le ragioni del dissenso.

ART. 15 - CONVOCAZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese, straordinariamente ogni qualvolta Sindaco lo ritenga opportuno. Il legittimante potrà chiedere di farsi udire a mezzo del progettista o di un avvocato. Le funzioni di Segretario sono disimpegnate dal capo dell'Ufficio Tecnico del Comune.

Il Segretario riferisce sui progetti sottoposti al parere della C.E. e stende i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati da lui e dal presidente.

La Commissione edilizia, prima di passare all'ordine del giorno, dovrà approvare il verbale dell'adunanza precedente.

Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza del Sindaco o dell'assessore da lui delegato a presiedere la Commissione edilizia, del Capo dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficiale sanitario e del Comandante della Polizia Urbana o loro sostituto nominata dal Consiglio Comunale e di almeno un membro elettivo.

Le Deliberazioni sono prese a maggioranza di voti ed in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Quando la commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare questa sua condizione ed astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio degli stessi.

Dalla osservanza di questa prescrizione deve essere dato atto nel verbale.

I pareri della Commissione debbono essere riportati in stralcio sull'inserito relativo alla domanda presentata apportandovi la dicitura: "Esaminato ed approvato (o respinto) dalla commissione edilizia nella seduta del..."

Tale dicitura dovrà essere seguita dal timbro della Commissione Edilizia e dalla firma del componente funzionario delegato dal Sindaco.

ART. 16 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI

Il progettista ed il Direttore dei Lavori devono essere tecnici abilitati all'esercizio della professione ed essere iscritti al rispettivo albo o collegio professionale. La progettazione sarà effettuata nell'ambito delle proprie competenze, fissate dalla legislazione vigente.

E' vietato l'esercizio della Libera professione, nel territorio comunale, tecnici dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

ART. 17 - INIZIO DEI LAVORI E FORMALITA' DA ESPERIRE

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico comunale; ove necessario:

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione nelle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto (ove esista) e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc..).

Entro 10 giorni dalla data di ricezione della raccomandata o dal modulo di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette, redigendo un verbale in duplice copia che deve essere sottoscritto dal richiedente e dal rappresentante del medesimo Ufficio Tecnico.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata R.R., l'Ufficio Tecnico Comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto, altresì a fornire il personale e i mezzi necessari.

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco, secondo quanto previsto nel precedente articolo 6, il nominativo, la qualifica e l'indirizzo del direttore dei lavori, del costruttore ed eventualmente del tecnico dell'impresa, e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata agli interessati al Sindaco entro 8 giorni.

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al Sindaco.

Nel caso di necessità di occupazione del suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Non possono in ogni caso essere considerate valide le concessioni in contrasto con le nuove norme legislative o con i nuovi strumenti urbanistici per le quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato almeno 30 giorni prima dell'entrata in vigore delle nuove norme o dei nuovi strumenti urbanistici.

ART. 18 - CERTIFICATI D'USO

Le opere soggette ad autorizzazione o concessione non possono essere adibite allo scopo per il quale sono state eseguite senza il certificato d'uso rilasciato dal Sindaco.

Il titolare della licenza non appena ultimati i lavori, ha l'obbligo di darne immediata comunicazione in carta legale al Sindaco, indicando gli estremi della licenza e dei verbali di cui all'art. 16, ove necessari e di richiedere il certificato d'uso.

Entro 20 giorni dalla data di comunicazione di avvenuta ultimazione previa comunicazione al titolare del giorno e dell'ora, sarà eseguita la visita di sopraluogo che sarà effettuata dall'Ufficiale Sanitario e dal Tecnico Comunale. Nei successivi 30 giorni sarà rilasciato il certificato d'uso, qualora venga riconosciuto:

- a) che le opere sono state eseguite in conformità alle norme delle leggi e dei Regolamenti, alle prescrizioni del P.d.F., ed alle norme, disposizioni e modalità riportate nella concessione e nei disegni allegati;
- b) che non è stato modificato il progetto approvato;
- c) che le condizioni e dimensioni del terreno da utilizzare ed i tipi in base ai quali è stata ottenuta la concessione sono rispondenti al vero.

Per le opere soggette a concessione dovrà inoltre essere soddisfatta la condizione che siano trascorsi almeno sei mesi dal completamento del rustico e della posa della copertura.

Qualora venga ritenuto di non concedere il certificato d'uso entro lo stesso termine di 30 giorni dalla data del sopraluogo di cui sopra, dovrà essere notificato al titolare della licenza il diniego, dettagliatamente motivato e con la prescrizioni dei lavori che debbono essere eseguiti, ivi comprese le eventuali demolizioni, affinché previa ulteriore visita di sopraluogo, possa essere rilasciato il certificato d'uso, nonchè il termine entro il quale i lavori medesimi debbono essere eseguiti.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione od in contrasto con questa si applicano le sanzioni previste dalla legge.

Per le unità immobiliari ad uso di civile abitazione, il certificato d'uso assumerà il nome di certificato di abitabilità.

Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario, qualora una o più unità fossero realizzate irregolarmente od abusivamente, il certificato d'uso o di abitabilità sarà negato solamente alle unità irregolari od abusive e non già a tutte le unità costituenti l'edificio, purché però le irregolarità e le abusività siano relative e circoscritte alle unità stesse e non ne derivino irregolarità alle norme igieniche che riguardano l'edificio nel suo insieme.

ART. 19 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella delle dimensioni minime di cm 40x60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) cognome e nome del proprietario committente ed eventualmente dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) cognome, nome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio.

In cantiere debbono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti (Comune, Ispettorato del Lavoro ecc....)

- a) la concessione edilizia, con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto. Tali elaborati dovranno portare gli estremi del parere della Commissione Edilizia Comunale e la firma del Sindaco;
- b) nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica, copia del progetto depositato al Genio Civile.

Da tale progetto debbono risultare in modo chiaro ed esauriente i calcoli eseguiti, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione.

Gli elaborati di progetto e la relazione debbono riportare il visto del genio civile attestante l'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 4 della L. 1086/1971 e debbono essere firmati, oltre che dal

progettista, anche dal costruttore e dal direttore dei lavori.

Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI.

In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e di mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e di macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

ART. 20 - SCARICO DEI MATERIALI - PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERE - RIMOZIONE RECINZIONI.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

In caso di occupazione temporanea del suolo pubblico (Art.15, comma 7) dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni.

In caso di inadempienza, il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

ART. 21 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE.

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Essi sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti delle modalità di esecuzione della concessione.

ART. 22 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere e sulle attività che comportino trasformazione urbanistica - edilizia (Art.1), nel territorio Comunale. Tale vigilanza, che può essere effettuata tramite funzionari e agenti comunali, deve assicurare la rispondenza delle opere alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni del Programma di Fabbricazione e del presente Regolamento Edilizio, nonché la rispondenza alle modalità esecutive fissate nella concessione.

Il Sindaco ordinerà l'immediata sospensione dei lavori quando:

- a) sia stato contravvenuto alle norme delle leggi e dei Regolamenti ed alle prescrizioni del P.d.F.;
- b) non siano state osservate le disposizioni del presente Regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive riportate nella licenza e nei disegni allegati;
- c) il Direttore dei Lavori non abbia assunto la effettiva Direzione od avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito, previa comunicazione al Sindaco;
- d) sia stato arbitrariamente modificato il progetto approvato;
- e) la licenza risulti ottenuta in base a condizioni e dimensioni del terreno da utilizzare o da tipo e stati esistenti non corrisponde al vero.

I provvedimenti di sospensione e di demolizione devono essere resi noti al pubblico mediante affissione nell'Albo Pretorio del Comune.

Nell'ordini di sospensione il Sindaco dovrà riservarsi di comunicare i provvedimenti che riterrà opportuni e necessari ed i lavori che dovranno essere eseguiti, ivi comprese le eventuali demolizioni, affinché possa essere autorizzata la ripresa e la prosecuzione dei lavori medesimi.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla sua notificazione, il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti ritenuti necessari ed i lavori da eseguire.

Qualora le infrazioni si riferiscono ad opere eseguite da Amministrazioni Statali, il Sindaco informerà il Ministro dei LL.PP. al quale compete di prendere i provvedimenti del caso.

ART. 23 - COLLAUDI

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, debbono essere sottoposte a collaudo statico.

Il collaudo deve essere eseguito da un Ingegnere o da un Architetto, iscritto al rispettivo albo professionale da almeno dieci anni, purché non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera stessa.

La nomina del collaudatore spetta al titolare della concessione, il quale ha l'obbligo di comunicarlo al Genio Civile entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, precisando anche la data prevista per le operazioni di collaudo.

Nel caso in cui i lavori siano stati condotti in economia il titolare della concessione dovrà scegliere il collaudatore in una terna fornita, su sua richiesta, dall'ordine Architetti o dall'ordine Ingegneri.

Ogni altro collaudo, sia di opere pubbliche che private, previsto dalle vigenti leggi, sarà a carico del concessionario; la nomina del collaudatore verrà fatta secondo le prescrizioni di legge e le pratiche dovranno essere inoltrate agli enti competenti.

PARTE II - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI E ALLE AREE A CORREDO DEGLI EDIFICI.

ART. 24 - ESTETICA DEGLI EDIFICI

Tutti i fabbricati e i manufatti comunque soggetti alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico decoroso ed appropriato alle caratteristiche della località in cui sorgono.

I muri di nuova costruzione, o rinnovati, compresi i muri di cinta o muretti di recinzione e quelli che comunque siano visibili da vie e spazi pubblici, debbono essere intonacati e tinteggiati.

Tali opere di rifinitura non sono necessarie solo qualora vengano utilizzati materiali o tecniche costruttive che le rendono superflue.

Le fronti esterne di ciascun edificio, anche se di più proprietari, devono avere caratteristiche di finitura (colore, infissi, ecc...) uguali in ogni loro parte.

ART. 25 - LATRINE E CONDUTTURE ESTERNE.

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti, nelle sopraelevazioni, nelle ristrutturazioni e nei restauri non è consentito costruire o conservare latrine, condutture di latrine, tubazioni per camini, stufe e simili all'esterno dei muri perimetrali dell'edificio.

ART. 26 - BALCONI AGGETTI E SPORGENZE

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

- a) aggetto e sporgenze superiori a cm. 10 dall'allineamento stradale sino all'altezza di m. 2,50 dal piano del marciapiede o sino all'altezza di m. 4,50 dal piano stradale se la strada è sprovvista di marciapiede. In ogni

caso l'eventuale zoccolatura degli edifici non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico.

- b) Porte, gelosie, persiane, sportelli o chiusure che si aprono dall'interno verso l'esterno ad una altezza inferiore a m. 2,50.
- c) I balconi ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano del marciapiede o a m. 4,50 da quello stradale quando non esiste il marciapiede. Tale altezza va misurata dal piano del marciapiede, o dal piano stradale, al piano inferiore del balcone.
- d) I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze collocate ad altezze inferiori a m. 3.50 se contenute entro cm. 30 all'interno del filo marciapiede ed a m. 4.50 se altrimenti.

Terrazzini, pensiline, tettoie e balconi sporgenti dal filo dell'allineamento stradale, saranno consentiti solamente nelle piazze o nelle strade larghe almeno m. 10 e potranno sporgere di una misura non superiore a 1/10 dalla larghezza della strada e comunque non più di m. 1,50.

Le tende sporgenti dal filo dell'allineamento stradale saranno consentite solo nelle piazze e nelle strade larghe almeno m. 8. Nelle piazze e strade munite di marciapiede le tende, loro appendici e loro meccanismi, non potranno essere poste ad altezza inferiore a m. 2,20 né superare il limite di cm. 30 all'interno del filo del marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tela nonché le guarnizioni di frangia che scendono sotto i m. 2,20.

Nelle vie o piazze prive di marciapiede, le tende sporgenti saranno di regola vietate, salvo casi particolari e prescrizioni che saranno determinate di volta in volta.

L'autorizzazione di apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando esse non siano mantenute pulite ed in buono stato o quando vengano ad impedire il libero transito ovvero impediscono la veduta in danno dei vicini.

La possibilità di costruire balconi, aggetti, tende etc. aggettanti su spazi pubblici, non costituisce un obbligo per l'Amministrazione Comunale, bensì una concessione facoltativa compensabile con una tassa di occupazione di area o di volume pubblico.

ART. 27 - CANALI E TUBI PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE

I condotti per le acque di scarico dei tetti devono essere in numero sufficiente e di diametro conveniente per smaltire la pioggia.

Nelle nuove costruzioni prospicienti spazi pubblici le tubazioni dovranno essere incassate per un'altezza minima dal suolo di m. 2,50.

I condotti non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso. Tutte le giunzioni dei tubi di scarico devono risultare perfettamente impermeabili.

I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi di scarico.

I tubi devono essere isolati dalle pareti delle rispettive incassature.

Le acque piovane dei tetti, o quelle provenienti dai cortili, dalle chiostrine o dalle altre aree annesse agli edifici devono essere incanalate o convogliate nelle fogne stradali, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, mediante appositi fognoli.

Detti fognoli debbono essere costruiti in tubo di materiale impermeabile e con giunture ermetiche, secondo le disposizioni, a forma e pendenza che verranno prescritte dal Comune.

Qualora sia modificata la sede e la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli a loro spese secondo le esigenze della nuova opera comunale.

Nei canali e nei tubi di scarico delle acque meteoriche è vietato immettere acque nere luride o comunque inquinanti.

Nelle vie ove manchi la fogna stradale, ma si trovino solo cunette e fognoli laterali, possono essere immessi in questi le acque piovane dei tetti e dei cortili, mentre deve provvedersi diversamente allo smaltimento delle acque luride in base alle disposizioni caso per caso impartite dall'amministrazione comunale.

ART. 28 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

Ai privati è fatto obbligo di permettere che il Comune apponga ai lori edifici e mantenga in buono stato:

- a) la tabella toponomastica stradale, i numeri civici ed ogni altro cartello indicatorio relativo al transito, alla sicurezza pubblica, nonché;
- b) le piastrine e i capisaldi contenenti indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- c) mensole, ganci, tubi e sostegni per illuminazione pubblica, orologi elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- d) di altri impianti o manufatti di pubblica utilità.

Tutti gli apparati di cui sopra saranno collocati con la dovuta cura e con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare gli edifici.

La spesa, tanto per l'apposizione che per la conservazione di quanto sopra elencato, è a carico del Comune.

I privati sono tenuti a rispettare le tabelle, i numeri, i cartelli e gli altri manufatti; qualora i medesimi vengano distrutti, danneggiati o in ogni caso coperti o nascosti per fatto imputabile ai privati stessi, questi saranno tenuti a ripristinarli entro dieci giorni dall'intimidazione. Trascorso tale termine provvederà il Comune a totale spesa del responsabile.

In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte esterne di accesso, per modificazioni ai fabbricati esistenti, il proprietario deve domandare al Comune il numero civico da applicare alle nuove porte e collocare la relativa targhetta, secondo le prescrizioni del Sindaco.

ART. 29 - COMIGNOLI E SOVRASTRUTTURE VARIE

Salvo che non sia data alle opere adeguata sistemazione dal punto di vista architettonico ed estetico devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) i comignoli o fumaioli non possono essere collocati a distanza minore di un metro dal fronte dell'edificio verso la strada e devono essere solidamente costruiti e, se possibile, raggruppati.
- b) Essi dovranno essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, o di quelle maggiori altezze prescritte in casi speciali da altre disposizioni ovvero giudicate necessarie dal Sindaco, in modo da evitare che le esalazioni di fumo abbiano ad arrecare danno o molestia agli edifici vicini.
- c) I camini industriali devono essere muniti di parafulmine e collocati ad una distanza uguale almeno alla metà della loro altezza dai confini della proprietà su cui sorgono.
- d) È vietato collocare e fare sboccare esternamente alla facciata dei fabbricati tubi o condotti di scarico dei prodotti della combustione dei camini, stufe, caloriferi e simili.

Inoltre tutte le colonne montanti per distribuzione di gas, acqua potabile e corrente elettrica debbono, salvo casi di constata impossibilità essere incassate nei muri, e collocate nell'interno dei fabbricati e nei cortili.

È vietato sistemare i serbatoi dell'acqua sui tetti e sui terrazzi, e comunque in parti esterne ai fabbricati.

ART. 30 - AREE A CORREDO DEGLI EDIFICI

Nelle aree destinate a corredo degli edifici, nella misura stabilita per ogni zona dalle norme di attuazione del P.d.F., è vietata qualsiasi costruzione anche a carattere precario o di servizio, quali garages, deposito attrezzi e simili.

Tali aree dovranno essere adeguatamente sistemate a piantumate.

ART. 31 - AUTORIMESSE E POSTEGGI A CORREDO DEGLI EDIFICI

Ogni progetto di nuova costruzione , di edifici destinati ad abitazione dovrà provvedere nel corpo dell'edificio ovvero nelle aree di pertinenza del medesimo, autorimesse o posti macchina, coperti o scoperti in numero non inferiore a uno per ogni nuova unità abitativa.

Nell'area di pertinenza degli edifici destinati totalmente o parzialmente ad esercizi commerciali, dovranno essere previsti parcheggi privati nella misura e con la modalità appresso indicate:

- sino a 65 mq. non è obbligatoria la previsione di parcheggi;
- oltre i 65 mq. È obbligatorio assicurare una superficie non inferiore a mq 25 da destinare al carico e scarico merci e che sia effettivamente accessibile.

L'area da destinare a parcheggio deve essere preferibilmente in superficie e adiacente all'insediamento commerciale.

Qualora questo non sia possibile la distanza dell'area (dalla quale il richiedente deve in ogni caso la piena disponibilità) dell'insediamento commerciale non può superare i mt 100.

Nell'area di pertinenza di edifici destinati ad attività industriali deve essere destinata a parcheggi una superficie pari ad almeno mq 0,10 per ogni mq di superficie edificata ivi compresi eventuali uffici ed alloggi per custode.

ART. 32 - AMPIEZZA DEI CORTILI

Sia negli edifici di nuova costruzione che in quelli da sopraelevare o da ampliare , i cortili dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

- 1) nessun lato del cortile dovrà essere minore di 6,00 m
- 2) l'area libera dei cortili non dovrà essere minore di 1/5 delle somma delle superfici di tutte le pareti prospettanti il cortile, senza detrazioni dei vuoti delle luci che si aprono nei muri stessi.
- 3) La normale minima, condotta da ciascuna finestra di ambiente di abitazione al muro opposto, o dal piede della scarpa di terreni in pendenza o terrazzati, non dovrà essere inferiore a m. 6,00.
- 4) L'altezza di ciascun muro costituente parzialmente o totalmente uno dei lati del cortile, quando in esso o in quello opposto si aprano finestre di vani abitabili, non potrà superare il doppio della distanza orizzontale della mezzera del muro considerato da quello del muro opposto, o dal confine di proprietà.
- 5) Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse la loro profondità non oltrepassa la larghezza del lato aperto sul cortile nel caso di rientranze la cui

profondità superi la larghezza del lato aperto sul cortile, la rientranza stessa deve essere considerata come un cortile a se stante e dovrà ottemperare a tutti i requisiti propri dei cortili, in caso contrario la rientranza verrà equiparata alla chiostrine e dovrà perciò , agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate appresso per le chiostrine medesime.

- 6) Ai fini del computo della distanza di cui al n.3 si prescindere all'eventuale esistenza di balconi o altre sporgenze o altre sporgenze in aggetto, purché il parapetto sia a giorno e l'aggetto non superi i m. 1,50
- 7) l'area dei cortili si intende netta da quelle delle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda, eccedente il ventesimo dell'area totale dei cortili stessi. Essa va misurata alla quota del piano di calpestio del cortile, anche se esistono uno o più piani arretrati.
- 8) l'altezza di ciascun muro sarà misurata dal piano di calpestio del cortile stesso, fino alla linea di gronda della rispettiva copertura, o dalla copertura dei parapetti pieni.
- 9) Qualunque spazio libero, anche ad uso di giardini privati, quando vi abbiano necessario prospetto locali di abitazione sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente regolamento relativo alle dimensioni dei cortili stessi.

ART. 33 - POZZI LUCE O CHIOSTRINE

Le chiostrine, o pozzi luce, sono di massima vietate.

La loro costruzione è permessa solo allo scopo di dare aria e luce a scale, lastrine, bagni, corridoi con esclusione di altri ambienti anche ai piani terreni.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera al netto di qualsiasi sporgenza, uguale ad un ventesimo della somma delle superfici dei muri che la delimitano, e la normale, misurata tra una finestra ed il muro opposto , non dovrà essere inferiore a m. 3,00.

Le chiostrine devono essere pavimentate areate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi.

Deve essere in ogni caso assicurata l'accessibilità necessaria alle operazioni di pulizia.

ART. 34 - SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE

Tutte le aree annesse ai fabbricati, fronteggianti, vie o piazze aperte al pubblico transito, devono essere delimitate con recinzioni rispondenti al decoro cittadino ed alle esigenze della viabilità.

Tali recinzioni dovranno avere altezza non superiore a m. 1,60 se in muratura non più alta di m. 1,00.

I divisori dei giardini e dei cortili non visibili da spazi pubblici devono avere un'altezza non superiore a m. 2,20 comprensiva della parte muraria e delle eventuali cancellate o reti metalliche sovrastanti.

Ove ragioni di decoro o di sicurezza lo rendano consigliabile, il sindaco può ordinare, su conforme parere della Commissione Urbanistico - Edilizia, che siano recinte anche aree sgombre da fabbricati.

Le aree fabbricabili libere devono essere tenute pulite ed in perfetto ordine.

ART. 35 - PASSAGGI LATERALI

Nel caso di passaggi laterali che servono di comunicazione tra la strada ed un cortile regolamentare, o tra due cortili regolamentari dai quali prendono necessariamente luce locali di abitazione anche temporanea, la larghezza di detti passaggi non dovrà essere inferiore a m. 2,50 misurati entro i muri che determinano il passaggio stesso, purchè la lunghezza del passaggio non superi m. 12,00.

Qualora la lunghezza sia maggiore, la larghezza non dovrà essere inferiore a m. 5,00.

Le dimensioni dei passaggi laterali dovranno essere nette da ogni e qualunque sporgenza o da aggetto con l'unica tolleranza della gronda , purché non eccedente a cm. 40,00.

Qualora sui passaggi laterali dovranno aprirsi finestre, dovranno essere rispettate le norme stabilite dall'art. 9 del Decreto Ministero dei LL.PP. 2 aprile 1968.

PARTE III - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SICUREZZA E ALLA STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

ART. 36 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Coloro che dirigono e seguono lavori di costruzione o di modifica di fabbricati debbono curare, sotto la loro personale responsabilità, che i fabbricati stessi siano compiuti a regola d'arte, siano solidi e rispondenti alle vigenti norme di sicurezza e di igiene, e siano infine atti loro rispettive destinazioni *.

Debbono tra l'altro essere osservate le seguenti norme:

Vedi Regio Decreto 16/11/1939 n. 2228;

Regio Decreto 16/11/1939 n. 2229;

Regio Decreto 16/04/1939 n. 2230;

Regio Decreto 16/11/1939 n. 2231;

Regio Decreto 16/11/1939 n. 2232;

Regio Decreto 16/11/1939 n. 2233;

Regio Decreto 16/11/1939 n. 2234;

Regio Decreto 17/11/1939 n. 2235;

Legge 05/11/1971 n. 1086;

Legge 25/11/1962 n. 1684;

Legge 02/02/1974 n. 64

- a) è vietato costruire sul ciglio o al piede di dirupi, su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura, detritici o franosi o comunque atti a scoscendere.
- b) Le fondazioni delle nuove costruzioni debbono posare su piani orizzontali raggiungere il terreno di buona consistenza. Quando non si possa raggiungere terreni di buona consistenza o si debba costruire su terreni di riporto o comunque sciolti, si debbono adottare i mezzi dell'arte del costruire per ottenere un solido appoggio alle fondazioni. Queste ultime possono essere eventualmente costituite da una platea generale.
- c) Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nelle fondazioni dovranno essere impiegate malte cementizie normali ed idrauliche, e queste dovranno essere preferite anche nella muratura di elevazione. Nello stabilire lo spessore dei muri portanti si dovrà tenere conto nei calcoli anche l'azione del vento. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi mantenga giusto rapporto con il carico di rottura del materiale più debole dal quale sono costituiti.
- d) Nei piani superiori a quello terreno debbono essere vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali ovvero siano muniti di robuste catene. I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.
- e) Le travi di ferro dei solai a voltine o tabelloni, debbono essere resi solidi con muri per almeno 2/3 dello spessore sei muri stessi. Nei corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti contigui devono essere almeno ogni m. 2.50 rese solidali tra loro in corrispondenza dei muri appoggio
- f) In tutti i fabbricati a più piani dovranno essere eseguiti ad ogni piano di gronda sui muri perimetrali cordoli di cemento armato. Tali cordoli devono essere estesi a tutta la lunghezza del muro ed avere uno spessore almeno pari alla struttura portante del solaio. Nelle costruzioni a mattoni a faccia vista e di spessore di due sole teste, il cordolo in cemento potrà essere sostituito da quattro filari di mattoni collegati con malta di cemento, fermo restando l'obbligo di solidarietà delle travi con i muri di cui alla lettera e).
- g) I lavori in muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospesi nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore sotto zero

gradi centigradi. Quando il gelo si verifica per alcune ore della notte, le opere di muratura ordinaria possono essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purchè al distacco dei lavori vengano adottati provvedimenti di uso comune per difendere le murature del gelo notturno. Nelle strutture in cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere di conglomerato cementizio semplice od armato o precompresso vigenti al momento dell'inizio lavori.

ART. 37 - PROVVEDIMENTI PER LE COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO

Quando una casa, un muro od in genere qualunque fabbrica o parte di essa minacci pericolo, il proprietario, i conduttori e gli occupanti sono obbligati a farne immediata denuncia al Comune.

Il sindaco dopo avere accertato che un edificio o un manufatto presenta pericolo per la pubblica incolumità, intima al proprietario o chi per esso, di adottare i necessari provvedimenti.

Trascorsi i termini fissati per l'esecuzione dei lavori senza che gli interessati vi abbiano provveduto, ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere necessarie in danno del proprietario, salvo recupero della somma anticipata e salvo ogni altro provvedimento di legge.

ART. 38 - MANUTENZIONE E RESTAURI

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza e decoro, essi devono provvedere tempestivamente e nel modo più appropriato alla manutenzione ordinaria, a quella straordinaria e agli eventuali restauri ogni volta che se manifesti la necessità.

In particolare i proprietari sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti, i muri di cinta e le recinzioni in genere e a togliere nel più breve tempo qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente vi sia fatto anche da terzi.

Il comune può provvedere alle riparazioni necessarie per eliminare gli inconvenienti ai prospetti dei fabbricati in contrasto con le disposizioni precedenti, a spese del proprietario quando questi, regolarmente diffidato, non vi provveda nel termine fissato.

PARTE IV - PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE E ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE

ART. 39 - SALUBRITA' DEL TERRENO

E' vietato costruire nuovi edifici su terreno inquinato o insalubre

Qualora il terreno sul quale si intende costruire sia permeato di umidità ovvero sia comunque esposto al pericolo di infiltrazioni di acqua sotterranee o superficiali, è fatto obbligo di adottare misure atte sia per impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti sia a garantire il drenaggio delle acque.

ART. 40 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'

Ogni edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo o da infiltrazioni di qualunque altra natura.

In particolare i muri perimetrali dei piani interrati o seminterrati devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni mediante intercapedini.

Nei casi in cui l'intercapedine non sia realizzabile è obbligatoria la impermeabilizzazione della superficie muraria.

Detti muri devono essere inoltre isolati dalle infiltrazioni di umidità diffusa mediante predisposizione di stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei piani interrati, seminterrati o situati a livello di terreno devono avere il piano di calpestio isolato dal terreno oltre che da solaio o da un vespaio areato dello spessore di 30,00 cm anche da uno strato di materiale impermeabile.

Le eventuali aperture di areazione devono essere protette da griglie.

Le intercapedini devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque poste ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 dell'altezza e devono essere praticabili o quantomeno ispezionabili.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che per le aree nelle zone urbanizzate convogliano le stesse nella rete fognante.

Le coperture piane, totali o parziali, devono essere adeguatamente impermeabilizzate.

ART. 41 - ISOLAMENTO TERMICO

Tutte le costruzioni devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico (L. 30/04/76 n. 373 D.P.R. 28/06/77 n. 1052 e successive).

- Il Comune di Santa Maria Coghinas, agli effetti dell'applicazione delle legge 30/04/76, n. 373 appartiene alla zona climatica C fissata con D.P.G.R. n. 59 del 17/07/78;
- Il valore di gradi giorno è fissato nella misura di 934;
- Il valore massimo del coefficiente di dispersione termico è fissato in:

- Per S/V 0,30; 0,53 Kcal/h m³ °C ovvero 0,62 Watt/m³ °C;
- Per S/V 0,90; 1,02 Kcal/h m³ °C ovvero 1,19 Watt/m³ °C;
- Per valori intermedi di S/V si applicano i coefficienti volumici ottenibili per interpolazione lineare.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

ART. 42 - ISOLAMENTO FONICO

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli impianti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato delle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

ART. 43 - SERVIZI IGIENICI

Ogni unità di abitazione deve essere dotata di almeno un locale destinato a servizi igienici , completo di WC, bidet, lavabo, doccia, o vasca da bagno, conduttura per l'aerazione e presa d'area esterna.

Nei negozi, nei pubblici esercizi, nelle sale di spettacolo e nei locali similari, il numero degli apparecchi igienici non deve essere inferiore a un WC e a un lavabo ogni 100 utenti.

Negli uffici , nonché nei laboratori e negli edifici destinati, ad attività industriale, il numero degli apparecchi igienici deve essere proporzionato al numero degli utenti e, comunque, non deve essere inferiore a WC, un lavabo a una doccia ogni 10 persone.

ART. 44 - IMPIANTI IDRICI

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile derivata dalla rete dell'Acquedotto comunale.

Nelle zone prive di acquedotto, è consentito l'approvvigionamento idrico mediante pozzi o cisterne. In questo caso l'acqua deve essere dichiarata potabile dall'Autorità Sanitaria.

Gli impianti di distribuzione idrica devono garantire una distribuzione sufficiente e uniforme a tutti i piani dei fabbricati, anche a mezzo di autoclave.

ART. 45 - IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO

Gli impianti termici e di condizionamento devono essere realizzati in conformità alle speciali disposizioni vigenti in materia, con particolare riguardo alle norme contro l'inquinamento atmosferico ed a quello antincendio (L. 13/7/66 n. 615 a D.P.R. 24/10/67 n. 1288).

ART. 46 - IMPIANTI DI AERAZIONE E VENTILAZIONE

In caso di adozione di impianti di aerazione o di ventilazione, alla domanda di concessione edilizia deve essere allegato il progetto dell'impianto, corredato da una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche del medesimo.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei fabbricati dotati dai suddetti impianti è subordinato alla presentazione del certificato di collaudo redatto da un tecnico specializzato in impianti tecnologici.

ART. 47 - IMPIANTI ELETTRICI, TELEFONICI, TV

Gli impianti elettrici dei fabbricati devono essere costruiti in conformità alle vigenti norme in materia.

Le prese di corrente devono essere realizzate con apparecchi di sicurezza provvisti di messa a terra.

Ogni unità di abitazione deve essere dotato di apposita canalizzazione sottotraccia per il passaggio dei cavi relativi agli impianti telefonici.

Dovrà essere previsto anche un impianto di canalizzazione dei cavi relativi agli impianti radiotelevisivi che devono essere, in ogni caso, collegati ad un'unica antenna centralizzata.

ART. 47 BIS - INSTALLAZIONE IMPIANTI PER PRODUZIONE DI IMPIANTI PER PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI

Per le nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, il rilascio del certificato di agibilità al permesso di costruire è subordinato alla presentazione della certificazione energetica dell'edificio;

ART. 47 TER - CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

A decorrere dall'anno 2009, in attesa dell'emanazione dei provvedimenti attuativi di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione energetica dell'edificio, così come previsto dall'articolo 6 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005, nonché delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche;

ART. 48 - IMPIANTI DI GAS O PETROLIO

In caso di installazione di impianti di gas, di petrolio liquefatto per uso domestico, che prevedano approvvigionamenti superiori ai 20 kg devono essere adottate le seguenti misure di sicurezza:

- 1) il contenitore del gas deve essere installato all'esterno del locale nel quale è collocato l'apparecchio utilizzatore;
- 2) la protezione della tubazione fissa metallica nell'attraversamento delle murature, deve essere realizzata con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno;

Tale tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare sia le fughe di gas che lo sfilamento del tubo stesso.

- 3) devono essere impiegati dispositivi atti ad impedire la fuoriuscita del gas in caso di spegnimento della fiamma.

ART. 49 - POZZI NERI - FOSSE BIOLOGICHE

Nelle zone dove esiste la fognatura delle acque nere e bianche, è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, di allacciarvisi, previa interposizione di pozzetti di ispezione, di chiarificazione, di fosse biologiche od altri sistemi consentiti dell'Autorità Sanitaria.

Per le zone di nuova espansione il proprietario è tenuto a chiedere agli Uffici Comunali competenti le indicazioni e le norme del caso.

ART. 50 - CISTERNE

Le cisterne per la raccolta dell'acqua, dovranno essere costruite con muratura di mattoni pieni muri con malta di cemento o in calcestruzzo e rivestite interamente con uno strato di malta di cemento dello spessore di almeno cm. 2, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acque inquinate, superficiali, o profonde; inoltre il terreno circostante, almeno per una distanza di m. 2,00 dal bordo esterno del pozzo o della cisterna, dovrà essere pavimentato con un vespaio dell'altezza di almeno cm. 30 e sovrastante battuto di cemento contenente idonei materiali impermeabilizzanti ed avere una pendenza di almeno il 2% al fine di ottenere un rapido allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Essi dovranno essere eseguiti lontano da ogni azione o causa di inquinamento del terreno circostante, tenuto conto della

direzione del movimento della falda acquifera; pertanto dovranno distare almeno m. 25 dalle concimaie, fosse di scolo e di altri depositi inquinanti e non aprirsi ad un livello inferiore rispetto ad essi.

In ogni caso l'acqua, prima dell'uso, dovrà essere sottoposta all'analisi chimica e batteriologica.

Le cisterne dovranno avere un ampio pozzetto dove l'acqua possa depurarsi per filtrazione ed essere costruite in modo da potersi facilmente pulire; tanto la cisterna che i pozzetti dovranno essere convenientemente areati.

L'attingimento dell'acqua potrà farsi esclusivamente attraverso pompe aspiranti.

PARTE V - PRESCRIZIONI DI CARATTERE PARTICOLARE

ART. 51 - ALTEZZE DEI LOCALI - SOPPALCHI

Devono avere altezza minima di m. 2,70 i seguenti locali:

- locali adibiti ad abitazione;
- uffici privati, studi professionali;

Devono avere un'altezza minima di m. 3,00 i seguenti locali:

- negozi di vendita, sale di esposizione;
- bar, ristoranti, tavole calde;
- laboratori artigianali, laboratori tecnico-scientifici;
- edifici industriali, officine;
- sale di riunione, sale di lettura, sale giochi, palestre, sale da spettacolo;
- magazzini, depositi, archivi;

Devono rispettare le altezze stabilite da norme speciali di legge, ed in ogni caso avere altezza minima di m. 2,70, i seguenti locali:

- aule scolastiche, biblioteche;
- ospedali, case di cura;
- altri edifici di uso pubblico.

Nel caso di soffitti inclinati per altezza minima è da intendersi quella media minima.

Per i locali aperti al pubblico, nei quali è prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a cento l'altezza minima potrà essere ridotta a m. 3,50, nel caso i locali vengano dotati di appositi impianti di aerazione e/o condizionamento dell'aria.

I soppalchi, cioè i dimezzamenti di piani ricavati all'interno di locali già esistenti, sono ammessi purchè vengano rispettate le seguenti condizioni:

- le superficie del soppalco non sia superiore a 6/10 della superficie netta del vano nel quale il medesimo viene realizzato;
- sia garantita l'illuminazione e l'aereazione con finestre di superficie non inferiore a 1/8 di quella complessiva dei locali risultanti dal dimezzamento ovvero:
- ciascuno dei locali risultanti da dimezzamento non abbia un'altezza inferiore a m. 2,40;
- almeno un lato del soppalco rimanga aperto per la sua intera estensione verso il locale nel quale viene ricavato in modo da formare un ambiente unico.

ART. 52 - SUPERFICIE DEI LOCALI

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni devono essere osservate le seguenti superfici minime:

- gli alloggi composti da più camere, delle quali almeno una deve essere obbligatoriamente destinata a soggiorno, deve avere una superficie tale da assicurare uno spazio non inferiore a mq. 14 per ognuno dei primi quattro abitanti e a mq. 10 per ogni abitante oltre il quarto; in particolare i soggiorni devono avere una superficie non inferiore a mq. 9 se destinate ad una persona e mq. 14 se destinate a due persone.
- gli alloggi monocamera devono avere una superficie non inferiore a mq. 28 se destinati ad una sola persona e a mq. 38 se destinati a due persone.
- gli uffici privati e studi professionali devono avere una superficie non inferiore a mq. 30.
- gli esercizi commerciali e i locali di ristoro, i laboratori artigianali e tecnico - scientifici e tutti gli edifici di uso pubblico devono rispondere alle norme speciali di legge o di regolamento; in ogni caso la superficie non deve essere inferiore a mq. 30.

ART. 53 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI CARATTERE TECNICO

Tutti i locali dove si svolge attività abitativa o lavorativa di qualsiasi genere devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. In particolare:

- tutti i locali d'abitazione devono essere provvisti di finestra apribile di superficie non inferiore a 1/8 di

quella del pavimento del locale sul quale la finestra medesima si apre.

Nel caso che per le modeste dimensioni dell'alloggio o per altre esigenze fosse necessario realizzare al posto della cucina un "posto cottura" (cucina in nicchia), senza aperture verso l'esterno, il medesimo dovrà comunicare ampiamente col locale destinato a soggiorno.

- I bagni e i servizi igienici, qualora non abbiano finestre esterne di ampiezza non inferiore a 1/8 del pavimento devono:
 - a) essere dotati di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
 - b) avere impianti collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e scarichi dotati di efficiente e distintiva ventilazione primaria e secondaria;
 - c) non avere apparecchi in fiamma libera.
 - d) Per locali accessori, quali corridoi, ripostigli, vani scala, piccoli depositi, autorimesse, ecc.. che non abbiano finestrate sell'esterno devono:
 - e) essere garantire tutte le condizioni di sicurezza ed igiene;
 - f) essere garantita adeguata ventilazione.

ART. 54 - ALTRE DISPOSIZIONI PARTICOLARI

I locali adibiti ad abitazione, gli uffici privati e studi professionali, gli esercizi commerciali e i locali di ristoro, non possono essere situati negli interrati o nei seminterrati.

I bagni ed i servizi igienici non possono affacciarsi direttamente su locali di altro tipo, ma devono essere collegati ai medesimi tramite un apposito disimpegno. Inoltre, salvo diverse disposizioni particolari, devono avere il pavimento e le pareti (per un altezza minima di m. 1,60) rivestiti di materiale impermeabile e facilmente lavabile.

PARTE VI - NORME PARTICOLARI RIGUARDANTI LE OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

ART. 55 - INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI PRECARIE, GONFIABILI, TENDONI A MANUFATTI SIMILARI

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati utilizzati per la vendita di giornali - fiori - frutta - generi alimentari etc., o adibiti a bar o ricovero di automezzi ed attrezzi), di strutture gonfiabili per usi diversi (coperture di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli rappresentazioni

ecc., è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco; anche nel caso che tali strutture vengano localizzate su aree private.

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo di installazione richiesta, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fideiussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il sindaco può in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari costruzioni o cautele.

ART. 56 - STRADE E PARCHEGGI NON SOGGETTE A CONCESSIONI

Il proprietario o i proprietari che richiedono il rilascio della autorizzazione (o, qualora ne ricorrano gli estremi, della concessione) per la realizzazione di strade e parcheggi di uso privato devono impegnarsi con apposito atto da trascrivere a loro cura e spese presso la Conservatori dei RR. II.:

- a) a chiudere la strada o il parcheggio allo sbocco con le vie od altri spazi pubblici, con apposito muro e /o cancellata;
- b) a provvedere all'esecuzione delle opere in conformità alla disposizioni del Comune in modo da assicurare lo scolo delle acque e , ove necessario, l'illuminazione della strada (o parcheggio);
- c) a provvedere alla manutenzione delle opere;

ART. 57 - USO DI ACQUE E SCARICHI PUBBLICI, TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE DI POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DI FALDE ACQUIFERE

L'uso di acque e scarichi pubblici e la trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere devono ottenere anche le autorizzazioni e i nulla-osta di altri organi statali e regionali richiesti dalle leggi in vigore⁴.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda e delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del

⁴ T.U. approvato con R.D. 11/12/33 n. 1775.

territorio comunale interessato, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso agricolo può essere concessa a quei terreni con una superficie uguale o superiore a 500 metri quadri di terreno da irrigare.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa ad uso domestico nelle zone servite dall'acquedotto comunale ne in quelle situazioni entro un raggio di di 200 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima di acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con la indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- 1) premettere l'attingimento, senza alcun compenso, dell'acqua necessaria all'estinzione di incendi;
- 2) consentire il prelievo da parte del Comune dell'acqua necessaria alle esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, per un prezzo al metro cubo non superiore a quello praticato dall'Amministrazione per le utenze domestiche.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico e l'Ufficiale Sanitario comunali e senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o indennizzo, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio o quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre l'istituzione qualora risulti indispensabile per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché derivare, impedire, o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali è soggetta a concessione con atto

d'obbligo. (così come modificato dalla deliberazione di Consiglio comunale n°48 del 07/09/1998).

ART. 58 - IMPIANTI PER LA CAPTAZIONE DI ENERGIA ALTERNATIVA

E' ammessa, nelle aree libere, negli edifici esistenti di nuova costruzione e in quelli già esistenti, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa (solare, eolica, etc...)

Nelle aree e negli edifici esistenti l'installazione è soggetta alla sola autorizzazione del Sindaco sempreché non comporti la realizzazione di opere per le quali è necessaria la concessione edilizia.

Nelle nuove costruzioni gli impianti potranno essere previsti nel progetto relativo all'intero edificio e, conseguentemente, realizzati in conformità alla concessione edilizia senza necessità del rilascio di apposita autorizzazione. In ogni caso i suddetti impianti dovranno armonizzarsi il più possibile con la struttura dell'edificio o con l'ambiente circostante.

ART. 59 - VETRINE INSEGNE E TABELLE IN GENERE

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari e simili, può essere autorizzata sempre che sia possibile l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Le opere e i manufatti non devono in alcun modo alterare; medicare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installati.

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

L'autorizzazione non può essere rilasciata quando tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o similari, nonché al materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, si riscontrano che le medesime turbano il diritto di veduta dei vicini o contrastano con le esigenze del pubblico decoro.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede, diminuita di cm 50, e comunque non superiore a m. 1,20 e ad un'altezza non inferiore a 2,50 m dal piano del marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richieda la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire a loro cura e spese la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in un buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei risanamenti e nelle opere di manutenzione straordinaria, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc..) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili, in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni visibili dai veicoli transitari sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con le insegne luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producano abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e sulle pareti scoscese.

ART. 60 - PASSI CARRABILI

I passi carrabili devono essere costruiti con materiale resistente all'uso, di buona consistenza e antisdrucchiolevole.

Nella loro costruzione deve essere in ogni caso garantito il regolare deflusso delle acque.

In ogni caso l'autorizzazione ad aprire passi carrabili non può essere concessa se:

- a) non esiste una distanza di almeno 10 metri dalle uscite nei locali collettivi (scuole, cinema, ecc);
- b) non possa essere assicurata (eventualmente anche a mezzo di specchi) al conducente dei mezzi che usufruiscono del passo una buona visibilità;
- c) le rampe di transito dei veicoli abbiano una pendenza superiore al 20%;
- d) l'apertura del passo comporti seri pericoli o intralci alla circolazione o sia effettuata in prossimità di crocevia, curve, dossi, gallerie e passaggi a livello.

Le uscite dei passi carrabili devono in ogni caso essere opportunamente segnalate.

ART. 61 - ANTENNE RADIO - TELEVISIVE

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi con necessita di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

I cavi di collegamento devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni o, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi rivestiti in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

È comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

ART. 62 - DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strada o spazi pubblici, sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi nelle zone produttive sempre che essi non costituiscono un pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

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

Anche la formazione di rilievi su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.)

o per l'apertura di nuove discariche deve essere effettuata, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune, ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

ART. 63 - ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere e i mercati.

PARTE VII - NORME URBANISTICHE

ART. 64 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Le disposizioni che seguono costituiscono la parte normativa del P.d.F. di Santa Maria Coghinas.

ART. 65 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI

Gli interventi urbanistico-edilizi da attuarsi nel territorio comunale sono determinati in base ai seguenti indici e parametri:

St : Superficie territoriale espressa in mq.

E' la superficie totale della porzione di territorio interessata dall'intervento ed è costituita dalla somma della superficie fondiaria, della superficie destinata ad opere di urbanizzazione e di quella destinata ad eventuali opere di urbanizzazione secondaria.

Sf : Superficie fondiaria espressa in mq.

E' la porzione di superficie territoriale destinata agli interventi edilizi da attuare anche per singole unità (lotti) sia direttamente che previa predisposizione di strumento urbanistico di dettaglio.

Sc : Superficie coperta espressa in mq.

E' la superficie fondiaria comunque ed a qualunque quota racchiusa da costruzione. La misurazione deve essere effettuata tenendo conto della proiezione della costruzione al filo esterno con esclusioni dei soli balconi.

Su : Superficie utile espressa in mq.

E' la superficie lorda di tutti i piani di un fabbricato compresi gli interrati, i seminterrati, i vani scala, le soffitte e gli altri vani accessori ed esclusi i balconi i portici, le verande e le altre superfici cedute per servizi pubblici o escluse dal computo da norme particolari.

V Volume:

è la somma dei volumi di tutti gli spazi edificati misurati al filo esterno delle strutture perimetrali. Non partecipano al computo dei volumi:

- i vani interrati, seminterrati quando siano destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garage o simili, e comunque non adibiti ad abitazione, purchè l'altezza non sia superiore a m. 2,50;
- l'intero volume delle opere di fondazione e di sostegno delle terre;
- il volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%;
- i cosiddetti "volumi tecnici" esterni alla copertura nei limiti di una volumetria pari al 2 % di quella totale;
- i balconi anche quando siano completamente incassati rispetto al filo del muro perimetrale del fabbricato, purchè non vengano chiusi con vetrate o strutture similari.

H Altezza: espressa in ml.

E' il segmento verticale che ha per estremi:

- a) il punto medio della linea formata dalla intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede;
- b) la più alta delle due quote seguenti:
 - punto più alto della linea di gronda o cornicione;
 - intersezione del soffitto dell'ultimo piano abitabile con il muro perimetrale.

L'altezza è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12 di lato.

It Indice di fabbricabilità territoriale espresso in mc/mq.

E' uguale a $V:St$.

If Indice di fabbricabilità fondiario espresso in mc/mq.

E' uguale a $V:Sf$

Rc Rapporto di copertura: espresso in termini percentuali; è il rapporto esistente fra S_c e S_f ..

ART. 66 - SOTTOZONA B₁

E' individuata nella planimetria allegata da un contorno a tratti di mm. 1,2x4 e dalla lettera B₁.

Prescrizioni di sottozona:

If non superiore a 3.

H non superiore a m. 7,50

Rc non superiore a 70%.

Distanza dai confini non inferiore a 4 m.

Distanza fra fabbricati non inferiore a 8 m. (non è obbligatorio il rispetto di tali limiti nel caso in cui l'edificazione avvenga in aderenza).

Distanza tra pareti finestrate non inferiore a 8m. (E' ammessa una riduzione di tale limite nei casi di cui all'Art. 5 - comma 7 del D.R. 20/12/1983 N. 2266/V).

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia;
- e) Ricostruzione edilizia;
- f) Sopraelevazione;
- g) Ampliamento;
- h) Nuova costruzione;
- i) Demolizione totale o parziale;
- j) Ristrutturazione urbanistica.

E' vietato l'uso di materiali di finitura in contrasto con quelli tradizionali quali rivestimenti esterni in materiale ceramico, infissi in alluminio anodizzato, ecc...

Gli interventi di cui al punto 1) sono subordinati alla predisposizione di Piano Particolareggiato o di Piano di recupero di iniziativa pubblica.

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- residenza;
- uffici privati e studi professionali;
- esercizi commerciali al minuto;

- alberghi, pensioni, circoli per attività culturali e ricreative;
- laboratori artigianali e laboratori tecnico-scientifici compatibili con la residenza.

Sul fronte strada, gli edifici dovranno essere allineati con quelli adiacenti; nel caso questi abbiano fra loro diverso allineamento, si dovrà tenere l'allineamento prevalente nella strada o piazza cui sono prospicienti.

ART. 67 - SOTTOZONA B₂

E' individuata nella planimetria allegata da un contorno di tratti di mm 1,2x4 e dalla lettera B₂.

Prescrizioni di sottozona:

H non superiore a m. 7,50;

Rc non superiore al 50%;

distanza dai confini non inferiore a 4 m.

distanza fra fabbricati non inferiore a 8 m. (non è obbligatorio il rispetto di tali limiti nel caso in cui l'edificazione avvenga in aderenza).

distanza tra pareti finestrate non inferiore a 8 m.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia;
- e) Ricostruzione edilizia;
- f) Sopraelevazione;
- g) Ampliamento;
- h) Nuova costruzione;
- i) Demolizione totale o parziale;
- j) Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di cui al punto 1) sono subordinati alla predisposizione di Piano Particolareggiato o di Piano di recupero di iniziativa pubblica.

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- residenza;
- uffici privati e studi professionali;
- esercizi commerciali al minuto;
- alberghi, pensioni, circoli per affinità culturali e ricreative;

- laboratori artigianali e laboratori tecnico-scientifici compatibili con la residenza.

Per gli allineamenti valgono le prescrizioni dell'Art. 68.

ART. 68 - SOTTOZONA B₃

E' individuata nella planimetria allegata da un contorno di tratti di mm 1,2x4 e dalla lettera B₃.

Prescrizioni di sottozona:

If non superiore a 3.

H non superiore a m. 7,50

Rc non superiore a 70%.

Distanza dai confini non inferiore a 4 m.

Distanza fra fabbricati non inferiore a 8 m. (non è obbligatorio il rispetto di tali limiti nel caso in cui l'edificazione avvenga in aderenza).

Distanza tra pareti finestrate non inferiore a 8m. (E' ammessa una riduzione di tale limite nei casi di cui all'Art. 5 - comma 7 del D.R. 20/12/1983 N. 2266/V).

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia;
- e) Ricostruzione edilizia;
- f) Sopraelevazione;
- g) Ampliamento;
- h) Nuova costruzione;
- i) Demolizione totale o parziale;
- j) Ristrutturazione urbanistica.

E' vietato l'uso di materiali di finitura in contrasto con quelli tradizionali quali rivestimenti esterni in materiale ceramico, infissi in alluminio anodizzato, ecc...

Gli interventi di cui al punto e), f), g), h), j), sono subordinati alle prescrizioni di Piano con planovolumetrico esteso all'intera zona.

Sono ammesse le destinazioni d'uso:

- residenza;
- uffici privati e studi professionali;
- esercizi commerciali al minuto;

- alberghi, pensioni, circoli per attività culturali e ricreative;
- laboratori artigianali e laboratori tecnico-scientifici compatibili con la residenza.

Sul fronte strada, gli edifici dovranno essere allineati con quelli adiacenti; nel caso questi abbiano fra loro diverso allineamento, si dovrà tenere l'allineamento prevalente nella strada o piazza cui sono prospicienti.

ART. 69 - SOTTOZONA C₁

La sottozona risulta individuata nella allegata planimetria in scala 1:1000 da una maglia quadra regolare di mm. 3x3 circa di lato a dalla lettera C₁.

Per tale sottozona valgono le prescrizioni del Piano di attuazione approvato e rimane comunque valida la normativa del Programma di Fabbricazione approvato con D.D. N. 2088/U del 23/11/1983.

ART. 70 - SOTTOZONA C₂

La sottozona risulta individuata nella allegata planimetria in scala 1:1000 da una maglia quadra regolare di mm. 3x3 circa di lato a dalla lettera C₂.

Per tale sottozona valgono le prescrizioni contenute nel Piano per l'edilizia economica e popolare vigente.

ART. 71 - SOTTOZONA C₃

La sottozona risulta individuata nella allegata planimetria in scala 1:1000 da una maglia quadra regolare di mm. 3x3 circa di lato a dalla lettera C₃.

Una perimetrazione a tratto punto dello spessore di 0.6 mm. individuata la parte di tale sottozona da destinare ad edilizia economica-popolare ex legge n.167.

Prescrizioni di sottozona:

It non superiore a 1 mc/mq.

H non superiore a m. 7,00

Rc non superiore a 40%.

Distanza dai confini non inferiore a 5 m.

Distanza fra fabbricati non inferiore a 10 m.

(non è obbligatorio il rispetto di tali limiti nel caso in cui l'edificazione avvenga in aderenza).

Distanza tra pareti finestrate non inferiore a 8m.

Nella sottozona sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione e nuova costruzione subordinati alla predisposizione di:

- Piano di Zona per l'area destinata all'edilizia economica-popolare;

- Piano particolareggiato o Piano di Lottizzazione per la rimanente area.

Il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata potrà comprendere anche solo una parte della sottozona, purché di superficie non inferiore a mq 3.500.

Esso dovrà prevedere un'organizzazione della viabilità complementare a quella del Piano di Zona 167, e tipologie analoghe a quelle dallo stesso previste.

Dovranno essere reperite aree per spazi pubblici nella misura di 12 mq/ab.

Nella sottozona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- uffici privati e studi professionali;
- esercizi commerciali al minuto;
- alberghi, pensioni, circoli per attività culturali e ricreative;
- laboratori artigianali e laboratori tecnico-scientifici compatibili con la residenza.

ART. 72 - SOTTOZONA D

La sottozona risulta individuata nella allegata planimetria in scala 1:2000 da puntini neri, regolarmente disposti a formare una maglia quadrata di 2 mm circa di lato e dalla lettera D.

Prescrizione di zona:

Non viene stabilito l'indice di fabbricabilità.

Nel caso di edifici a solo piano terra il rapporto di copertura massimo (Rc) dovrà essere del 30%. Nel caso di edifici a più piani, la somma delle superfici dei piani di calpestio non potrà eccedere il 60% della superficie del lotto.

L'altezza massima non dovrà essere superiore a m. 7,50.

L'arretramento minimo dai fili stradali dovrà essere di ml 7,50.

Distanza dai confini non inferiore a 5m.

Distanza fra fabbricati non inferiore a 10m. (Non è obbligatorio il rispetto di tali limiti nel caso in cui l'edificazione avvenga in aderenza).

Distanza fra pareti finestrate non inferiore a 10m.

Nella sottozona sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione e nuova costruzione subordinati alla predisposizione di:

Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione.

Il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata potrà comprendere anche solo una parte della sottozona, purché di superficie non inferiore a mq 4.500.

Si dovrà tuttavia prevedere l'organizzazione della viabilità e delle aree per servizi per l'intera sottozona.

La sottozona ha caratteristiche artigianali, non sono ammesse le residenze eccetto quella per il custode.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

laboratori artigianali e laboratori tecnico-scientifici compatibili con la residenza.

Depositi commerciali;

Esercizi commerciali all'ingrosso;

Grandi strutture di vendita.

ART. 73 - ZONA E

La sottozona risulta individuata nella allegata planimetria in scala 1:25.000 dalla mancanza di particolari segni di riconoscimento.

Vi sono consentiti:

- 1) Case rurali: favorendo per le abitazioni per uso stagionale gli interventi di recupero del patrimonio esistente;
- 2) Stalle, porcili e, in genere, edifici per allevamenti sia di tipo aziendale che industriale;
- 3) Fabbricati rustici, sylos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, serre con strutture fisse per la floricultura e l'orticoltura intensive;
- 4) Costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, abitazioni per il personale necessario alla sorveglianza e manutenzione dei detti impianti, costruzioni adibite all'esercizio di macchine agricole, alla custodia e manutenzione;
- 5) Costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo;
- 6) Punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee, purché a distanza non inferiore a 500 metri dal perimetro delle zone residenziali urbane salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale. *(così come modificato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n°9 del 21/03/1990);*

Come punti di ristoro si intendono i bar, tavole calde, i piccoli ristoranti, con eventualmente annesso un numero limitato - comunque non superiore a venti - posti letto, ed attività sportive e ricreative.

Non potranno invece considerarsi punti di ristoro gli alberghi o comunque gli alloggi con funzione chiaramente

di residenza stagionale e rappresentanti perciò un'attrezzatura turistica da localizzare in apposite zone omogenee.

- 7) Gli impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Dalle zone agricole sono escluse tutte le attività non indicate, ivi comprese le industrie nocive di prima e seconda classe (ai sensi del D.M. del 12/02/71).

Prescrizione di zona:

IF non superiore a:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,20 mc/mq per le opere connesse alle attività agricole e zootecniche;

Per quanto riguarda i silos a trincea, non trattandosi di superficie coperta, la relativa volumetria non deve essere né computata né calcolata.

Inoltre quando gli insediamenti o gli impianti superano i 3.000 mc di volume, o il numero di venti unità lavorative, o il numero di 100 capi di bovini (o numero equivalente di capi di altre specie), occorre oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale il parere dei competenti organi regionali.

La richiesta deve essere inoltrata alla Divisione Urbanistica dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, che esprimeranno il loro parere tramite i loro rappresentanti in sede di Commissione Consultiva Regionale competente in materia urbanistica.

La richiesta, accompagnata dal parere della Commissione Edilizia Comunale, nonché dal progetto in duplice copia, dovrà essere opportunamente corredata della documentazione necessaria ad un esame esauriente della pratica sotto i vari profili.

In particolare dovranno essere indicati:

- ubicazione dell'insediamento o dell'impianto;
- distanze da agglomerati urbani; case sparse, strade statali e provinciali;
- direzione dei venti dominanti;
- numero di addetti;
- tipo di lavorazione e ciclo produttivo;
- numero capi di bestiame, modalità di allevamento e tipo di alimentazione;
- quantità d'acqua per i diversi usi;
- tipo di trattamento adottato per i liquami di scarico;

- recapito finale degli scarichi.

Per quanto riguarda in particolare gli allevamenti zootecnici il recapito finale ottimale è il suolo agricolo per la sua capacità di depurazione naturale e per i vantaggi che potrebbero derivare agli effetti agronomici.

In tal caso la quantità di liquame ammissibile per l'utilizzazione agronomica è quella corrispondente a carico non superiore a 40 Q.li di peso vivo di bestiame di allevamento.

Le aziende che rispondono a tale caratteristica possono effettuare lo smaltimento anche senza pretrattamento a condizione che siano assicurate la salvaguardia idrica delle falde, la tutela igienica delle colture e degli addetti.

Resta inteso che sarà comunque opportuno verificare che lo smaltimento sia compatibile con le effettive capacità di mineralizzazione e che eventuali superi di liquame dovranno essere immediatamente interrati.

Nel caso in cui lo smaltimento avvenga sul suolo, dovranno essere allegate alla richiesta di parere, oltre alle notizie di carattere generale precedentemente elencate, anche le seguenti, relativamente al sito ove avviene lo smaltimento:

- caratteristiche dell'area (topografiche, morfologiche, geologiche, climatiche, idrologiche e idrografiche);
- eventuale presenza di falde acquifere e loro profondità;
- distanza dal sito dai corpi idrici superficiali più vicini ed eventuali cautele adottate per evitare sversamenti di liquami negli stessi;
- tipo di sistemazione idraulico-agraria dell'area e relativa pendenza;
- destinazione colturale;
- metodo di distribuzione del liquame nel suolo (aspersione, infiltrazione laterale, sommersione, deflusso superficiale, ecc...).

Si precisa che, per il buon andamento del sistema di smaltimento, dovranno essere previste idonee vasche impermeabili per il contenimento e la collocazione dei liquami nei periodi nei quali, in relazione all'andamento climatico, non vi sia domanda di acqua o di nutrienti da parte della vegetazione, o si verificano eccessi d'acqua nel suolo che possono causare ruscellamenti o stagnazioni.

Per gli allevamenti di suini il volume di tali vasche non dovrà essere inferiore ad una capacità di accumulo corrispondente a quattro mesi di deiezioni.

Sarà altresì opportuno prevedere intorno all'area ove avviene lo smaltimento una fascia di rispetto, che si consiglia intorno agli 80 mt, nella quale non è ammessa la presenza di abitazioni e di strade statali e provinciali.

In ogni caso, per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami nel suolo, si fa riferimento a quanto prescritto dalla legge 10/5/1976, N.319, ed a tutto quanto previsto dalla normativa vigente.

Qualora il recapito finale dei liquami sia previsto in acque superficiali dal momento che dovrà essere assicurato il rispetto degli standards di scarico di cui alla Tab. A della legge 10/5/1976 N.319, l'insediamento dovrà essere dotato di adeguato impianto di trattamento il cui progetto dovrà essere incluso nella documentazione allegata alla richiesta di parere.

Ove i liquami vengano invece recapitati in pubbliche fognature, dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di accettabilità fissati dall'Ente gestore delle stesse, per cui l'insediamento dovrà essere dotato di idoneo impianto di pretrattamento, il cui progetto dovrà essere identicamente allegato alla richiesta di parere.

Si precisa inoltre che per capi bovini devono intendersi capi bovini adulti a stabulazione permanente, per i quali soltanto è possibile stabilire in modo razionale delle equivalenze con capi d'altre specie.

Fino all'acquisizione di precisi elementi di valutazione derivanti dall'effettuazione di specifici studi al riguardo, il numero di capi equivalente a 100 capi di bovini a stabulazione permanente è il seguente:

- 200 scrofe in centro parentale aperto;
- 40 scrofe in centro parentale a ciclo integrale;
- 400 suini da ingrasso;
- 2000 agnelli da ingrasso;
- 5000 conigli;
- 8000 polli galline.

Naturalmente devono essere richiesti i pareri in questione anche per gli impianti o insediamenti destinati all'allevamento di capi di specie diverse che, considerati complessivamente, equivalgono ad oltre 100 capi di bovini (esempio: 100 scrofe in centro parentale aperto + 200 suini da ingrasso + 100 agnelli da ingrasso equivalgono a 150 capi di bovini).

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'If può essere elevato fino a:

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.
- 0,50 mc/mq per aziende agricole con esigenze particolari, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m 500.

- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni radio, ripetitori e simili.

Vanno inoltre rispettati i seguenti parametri:

H non superiore a m 4,50

Distanza dai confini non inferiore a 10 m (tale limite può non essere rispettato nel caso di ampliamenti di fabbricati preesistenti o di nuove costruzioni, qualora si dimostri che il rispetto di tali norme pregiudica l'attività agricola permanente).

Distanza dal filo stradale non inferiore a 5 m.

È possibile utilizzare più corpi aziendali della stessa proprietà per raggiungere la cubatura necessaria. (*così come modificato da delibera di C.C. n°51 del 30/11/2005*).

ART. 74 - ZONA F

La zona risulta individuata nella allegata planimetria in scala 1:2000 da puntini neri, regolarmente disposti a formare una maglia quadrata di 2 mm circa di lato.

Prescrizione di zona:

It non superare ai 0,35 mc/mq.

Distanza dal fiume non inferiore a mt 60,00 (*così come modificato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n°30 del 14/11/1988*)

Nella sottozona sono ammessi interventi di nuova urbanizzazione e nuova costruzione, subordinati alla predisposizione di Piani di Disciplina.

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata ad attrezzature di servizio; almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

Inoltre sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione.

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- alberghi, pensioni, locali di ristoro;
- attrezzature varie connesse ad attività turistiche o per il gioco e per lo sport.

ART. 75 - ZONA G

La zona risulta individuata nella allegata planimetria in scala 1:2000 da puntini neri, disposti a formare una maglia quadrata di 3 mm circa di lato.

Prescrizione di zona:

It non superare ai 0,01 mc/mq.

Tale indice può essere incrementato a seconda delle esigenze, previa predisposizione da parte dell'Amministrazione Comunale di Piano Particolareggiato.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, costruzione, sopraelevazione, ampliamento, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione urbanistica.

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.

ART. 76 - ZONA H

La zona risulta individuata nella allegata planimetria in scala 1:2000 da puntini neri disposti secondo settori circolari, a distanza di circa mm 1 fra di loro.

Prescrizione di zona:

It non superare ai 0,001 mc/mq.

E' obbligatorio il rispetto del manto vegetale.

L'eventuale ripristino o integrazioni delle specie vegetali esistenti, deve avvenire con altre compatibili con esse.

PARTE VIII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 77 - ADEGUAMENTO DELLE NORME AL PRESENTE REGOLAMENTO

Il Sindaco può imporre l'adeguamento alle disposizioni che precedono dei manufatti e delle opere la cui esecuzione è soggetta al rilascio di autorizzazione già eseguiti totalmente o parzialmente precedentemente alla entrata in vigore del presente regolamento.

Le opere soggette a concessione già regolarmente autorizzate dal Sindaco possono essere ultimate in conformità al progetto originale purché iniziate e portate a compimento nei termini di legge.

ART. 78 - INTERPRETAZIONE DELLE NORME DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Nel caso una particolare fattispecie non fosse prevista dalle norme del presente regolamento l'Amministrazione Comunale a mezzo di apposita delibera del Consiglio Comunale e previo parere della Commissione Edilizia, dovrà provvedere a regolamentare il caso particolare in via analogica.

ART. 79 - PAGAMENTO DI CANONI O ALTRE SOMME

É facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre il pagamento di canoni o il versamento di depositi di garanzia in relazione

all'esecuzione nel suolo o nello spazio pubblico di opere e lavori previsti dal presente regolamento.

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART. 1 -OGGETTO SCOPO E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO	1
ART. 2 -OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	1
ART. 3 -OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	2
ART. 4 -OPERE NON SOGGETTE AD AUTURIZZAZIONE O CONCESSIONE	4
ART. 5 -OPERE ESEGUIBILI CON URGENZA	5
ART. 6 -ELABORATI TECNICI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	5
ART. 7 -DOMANDA DI CONCESSIONE	6
ART. 8 -CONCESSIONI EDILIZIE IN DEROGA	8
ART. 9 -DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE	8
ART. 10 -DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE9	
ART. 11 -PRESENTAZIONE ED ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE	10
ART. 12 -ESECUZIONE DI OPERE INTERNE	11
ART. 13 -COMMISSIONE EDILIZIA	11
ART. 14 -ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILZIA	11
ART. 15 -CONVOCAZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ..	12
ART. 16 -PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI	13
ART. 17 -INIZIO DEI LAVORI E FORMALITA' DA ESPERIRE	13
ART. 18 -CERTIFICATI D'USO	14
ART. 19 -ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE	15
ART. 20 -SCARICO DEI MATERIALI - PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERE - RIMOZIONE RECINZIONI.	16
ART. 21 -RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE.	16
ART. 22 -VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.	17
ART. 23 -COLLAUDI	17
 PARTE II - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI E ALLE AREE A CORREDO DEGLI EDIFICI.	 18
ART. 24 -ESTETICA DEGLI EDIFICI	18
ART. 25 -LATRINE E CONDUTTURE ESTERNE.	18
ART. 26 -BALCONI AGGETTI E SPORGENZE	18
ART. 27 -CANALI E TUBI PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE	19
ART. 28 -TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI	20
ART. 29 -COMIGNOLI E SOVRASTRUTTURE VARIE	21
ART. 30 -AREE A CORREDO DEGLI EDIFICI	21
ART. 31 -AUTORIMESSE E POSTEGGI A CORREDO DEGLI EDIFICI	22
ART. 32 -AMPIEZZA DEI CORTILI	22
ART. 33 -POZZI LUCE O CHIOSTRINE	23
ART. 34 -SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE	23
ART. 35 -PASSAGGI LATERALI	24
 PARTE III - DISPOSIZIONIRELATIVE ALLA SICUREZZA E ALLA STABILITA' DELLE COSTRUZIONI	 24
ART. 36 -STABILITA' DELLE COSTRUZIONI	24
ART. 37 -PROVVEDIMENTI PER LE COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO .	26
ART. 38 -MANUTENZIONE E RESTAURI	26
 PARTE IV - PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALL'IGIENE E ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE	 26
ART. 39 -SALUBRITA' DEL TERRENO	26
ART. 40 -ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'	27
ART. 41 -ISOLAMENTO TERMICO	27
ART. 42 -ISOLAMENTO FONICO	28

ART. 43 -SERVIZI IGIENICI	28
ART. 44 -IMPIANTI IDRICI	28
ART. 45 -IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO	29
ART. 46 -IMPIANTI DI AERAZIONE E VENTILAZIONE	29
ART. 47 -IMPIANTI ELETTRICI, TELEFONICI, TV	29
ART. 47 BIS - INSTALLAZIONE IMPIANTI PER PRODUZIONE DI IMPIANTI PER PRODUZIONE DI ENEERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI	29
ART. 47 TER - CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	29
ART. 48 -IMPIANTI DI GAS O PETROLIO	30
ART. 49 -POZZI NERI - FOSSE BIOLOGICHE	30
ART. 50 -CISTERNE	30
PARTE V - PRESCRIZIONI DI CARATTERE PARTICOLARE	31
ART. 51 -ALTEZZE DEI LOCALI - SOPPALCHI	31
ART. 52 -SUPERFICI DEI LOCALI	32
ART. 53 -PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI CARATTERE TECNICO	32
ART. 54 -ALTRE DISPOSIZIONI PARTICOLARI	33
PARTE VI - NORME PARTICOLARI RIGUARDANTI LE OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	33
ART. 55 -INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI PRECARIE, GONFIABILI, TENDONI A MANUFATTI SIMILARI	33
ART. 56 -STRADE E PARCHEGGI NON SOGGETTE A CONCESSIONI	34
ART. 57 -USO DI ACQUE E SCARICHI PUBBLICI, TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE DI POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DI FALDE ACQUIFERE	34
ART. 58 -IMPIANTI PER LA CAPTAZIONE DI ENERGIA ALTERNATIVA	36
ART. 59 -VETRINE INSEGNE E TABELLE IN GENERE	36
ART. 60 -PASSI CARRABILI	37
ART. 61 -ANTENNE RADIO - TELEVISIVE	38
ART. 62 -DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE	38
ART. 63 -ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE ..	39
PARTE VII - NORME URBANISTICHE	39
ART. 64 -OGGETTO DEL REGOLAMENTO	39
ART. 65 -DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI	39
ART. 66 -SOTTOZONA B ₁	41
ART. 67 -SOTTOZONA B ₂	42
ART. 68 -SOTTOZONA B ₃	43
ART. 69 -SOTTOZONA C ₁	44
ART. 70 -SOTTOZONA C ₂	44
ART. 71 -SOTTOZONA C ₃	44
ART. 72 -SOTTOZONA D	45
ART. 73 -ZONA E	46
ART. 74 -ZONA F	50
ART. 75 -ZONA G	50
ART. 76 -ZONA H	51
PARTE VIII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	51
ART. 77 -ADEGUAMENTO DELLE NORME AL PRESENTE REGOLAMENTO	51
ART. 78 -INTERPRETAZIONE DELLE NORME DEL PRESENTE REGOLAMENTO	51
ART. 79 -PAGAMENTO DI CANONI O ALTRE SOMME	51