

COMUNE di CARFIZZI
Bashkia e Karficit
Provincia di Crotona - Provinça e Kutronit

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 11 del 29.04.2017

OGGETTO:	Procedura semplificata per la dotazione del RO (regolamento operativo), ai sensi dell'art. 27 ter, della Legge Regionale n. 19 del 16.04.2002 " Norme per la tutela, Governo ed Uso del territorio - LUR Calabria". ADOZIONE regolamento operativo - RO- (Legge Regionale n. 19/2002, art. 27 ter, comma 4.)
-----------------	--

L'anno duemiladiciassette (2017) il giorno ventinove (29) del mese di aprile alle ore 15,30 e seguenti, in CARFIZZI nella sala delle adunanze consiliari si è riunito in 1^ convocazione straordinaria e urgente il Consiglio Comunale in seduta pubblica ai sensi dell'art. 47 del Regolamento del Consiglio Comunale. Alle ore 20,00 è iniziata la trattazione del punto n. 5 all'ordine del giorno, indicato in oggetto. Risultano presenti all'appello nominale i Signori:

Sindaco in carica	Consiglieri Comunali in carica	Presenti
Maio Carmine		X
	VARIPAPA Vincenzo	X
	AMATO Mario Antonio	X
	AMOROSO Giovanni	Assente
	AMOROSO Raffaele Francesco	Assente
	BASTONE Antonio	X
	BONANNO Carmela	X
	CURCIO Giuseppe	X
	AMATO Antonio Andrea	Assente
	BASTA Giuseppe	X
	MACRI' Giovanna	X

Totale Presenti n. 8

Totale Assenti n. 3 consiglieri: (Amoroso Giovanni, Amoroso Raffaele Francesco e Amato Antonio Andrea)

Assiste e partecipa alla seduta curandone la verbalizzazione il Segretario Comunale D.ssa. Andreina Mazzù. La seduta è pubblica.

Assume la presidenza il Sig. Carmine MAIO, nella sua qualità di Sindaco, che riconosciuto legale il numero degli intervenuti dichiara aperta la discussione sull'argomento e pone in discussione la proposta di deliberazione di cui all'oggetto, iscritta al punto 2) dell'ordine del giorno, dotata dei pareri previsti dall'art.49 del D.Lgs.267/2000, come da prospetto in atti e riportato a verbale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

CHE il comune di Carfizzi è dotato di:

a. Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale con Decreto n. 974 del 10.08.1989; b. Piano di Recupero Urbanistico ed Edilizio, ai sensi della Legge n. 457 del 5.08.1978, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 19 del 12.06.1992; c. Variante al Programma di Fabbricazione approvata dal Presidente della Giunta Regionale con Decreto n. 746 del 26.10.1995; d. Relazione Geologica redatta ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74, approvata dal Genio Civile di Catanzaro con nota n. 2158 del 13.07.1994.

CHE con D.C.C. n. 23 del 29/12/2016, il Comune di Carfizzi, ha deliberato: Di aderire alla procedura semplificata per la dotazione del RO (Regolamento Operativo) ai sensi dell'art. 27 ter, della Legge Regionale n. 19 del 16.04.2002 e con le modificazioni introdotte per ultimo dalla LR 28 del 5/8/2016; Di conferire mandato agli uffici comunale per i successivi adempimenti, dando atto che il Responsabile del Procedimento è il Gm Domenico Giudice, Responsabile dell'Area Tecnica, il quale curerà tutti gli adempimenti previsti dalla LR n. 19/2002;

Visto: l'art. 21 (Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.) e Regolamento Operativo (R.O.) della legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16/04/2002, riportato integralmente, il quale recita :

1. Il Regolamento edilizio ed urbanistico, annesso al PSC/PSA, ed il Regolamento operativo, di cui alla procedura semplificata dell' articolo 27 ter, costituiscono la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal Piano generale, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari nonché degli impianti di telecomunicazione e di telefonia mobile.

2. I regolamenti di cui al comma 1, redatti in coerenza alla presente legge ed agli strumenti di pianificazione sovraordinati vigenti, oltre a disciplinare le trasformazioni e gli interventi ammissibili sul territorio, nel rispetto del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo, stabiliscono:

a) le modalità d'intervento negli ambiti specializzati definiti dal Piano;

b) i parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo;

b bis) le norme di attuazione relative alla componente geologica del Piano, necessarie per la tutela delle risorse e della qualità ambientale e per la prevenzione del rischio idrogeologico e sismico;

c) le norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti;

d) le norme per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche in conformità e nel rispetto delle leggi e dei piani nazionali e regionali vigenti;

e) le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire di cui alla legislazione vigente;

f) ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del Piano, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi di cui all'articolo 54.

3. Per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio architettonico e ambientale, i regolamenti devono prevedere, nell'elenco degli elaborati richiesti per il rilascio del permesso di costruire e per la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), apposita relazione contenente le prescrizioni per la conservazione dell'organismo architettonico in riferimento allo specifico oggetto dell'intervento, redatta da un tecnico esperto abilitato ai sensi dell'articolo 69, comma 3. La relazione ha carattere obbligatorio per gli interventi sui beni: a) ricadenti nelle zone A di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), per i quali è stata effettuata e proposta, e non ancora completata, la procedura amministrativa di interesse culturale; b) vincolati ai sensi del decreto legislativo

22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137); c) aventi valore storico, documentario e identificatore, come componente dell'identità collettiva, individuati all'interno dei piani per i quali è stata effettuata, ovvero è in corso, la procedura per la dichiarazione di bene culturale, secondo quanto previsto dal d.lgs. n. 42/2004.

Visto: l'art. 27 ter (Procedura semplificata) della legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16/04/2002, riportato integralmente, il quale recita :

"1. In attuazione del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo, i comuni che hanno nello strumento urbanistico approvato (PRG/PdF) un dimensionamento non superiore a 5.000 abitanti, ad esclusione di quelli che alla data di entrata in vigore della presente legge hanno già adottato il Piano strutturale comunale o associato, possono dotarsi del solo RO, sostitutivo delle previgenti Norme tecniche di attuazione (NTA) e del Regolamento edilizio (RE), redatto secondo quanto disposto dall'articolo 21, previa verifica dello strumento urbanistico comunale generale vigente in ordine alla compatibilità con le reali condizioni territoriali ed alla sicurezza idrogeomorfologica e di protezione civile e di difesa del suolo, in coerenza con il quadro normativo nazionale e regionale in vigore.

2. Entro il 31 dicembre 2016, il consiglio comunale, su proposta della giunta comunale, delibera l'adesione alla procedura semplificata di cui al presente articolo e conferisce mandato agli uffici comunali per i successivi adempimenti.

3. Entro sessanta giorni dalla delibera di cui al comma 2, il responsabile dell'ufficio tecnico, giusta verifica di compatibilità di cui al comma 1, da allegare al Piano vigente, approva, con apposita determinazione, il RO, redatto in coerenza con la presente legge e con gli strumenti di pianificazione sovraordinati vigenti e nel rispetto del d.lgs. 42/2004.

4. Entro i successivi trenta giorni, il consiglio comunale adotta il RO e l'allegata verifica di compatibilità del Piano vigente, che sono depositati presso la sede del Comune per trenta giorni decorrenti dalla pubblicazione nel BURC dell'avviso dell'avvenuta adozione e, inoltre, pubblicati nel sito istituzionale del Comune.

5. Il RO e l'allegata verifica di compatibilità del Piano vigente, previo vincolante parere favorevole della competente Soprintendenza e degli uffici regionali del MiBACT, sono trasmessi in copia digitale, nelle forme previste dal d.lgs. 82/2005, al Settore Urbanistica del Dipartimento ambiente e territorio che, entro trenta giorni dall'acquisizione, rilascia il parere vincolante di coerenza con la legge ed con lo strumento urbanistico sovraordinato.

6. Nel caso di parere favorevole, il consiglio comunale, su proposta della giunta, approva il RO e l'allegata verifica di compatibilità del Piano vigente, che entrano in vigore dalla data di pubblicazione nel BURC dell'avviso di approvazione e di avvenuto deposito.

7. I comuni che si dotano del RO secondo la presente procedura possono assoggettare a trasformazione territoriale le seguenti zone omogenee vigenti di piano: a) nel caso dei Programmi di fabbricazione, le zone omogenee A e B e relative sottozone e tutti gli ambiti territoriali comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto all'articolo 65; b) nel caso dei PRG, oltre alle zone di cui alla lettera a), le aree destinate agli interventi di edilizia sociale di cui alla legge regionale 16 ottobre 2008, n. 36 (Norme di indirizzo per programmi di edilizia sociale) e le previsioni di piano aventi destinazione D e F.

8. Non sono ammesse varianti urbanistiche al di fuori di quelle derivanti dalla realizzazione di progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico sottoposti alle disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) o del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure di appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali; nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture) o del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, nonché da interventi previsti da strumenti di programmazione negoziata individuati dal POR Calabria o da interventi realizzati con

finanziamenti pubblici, anche parziali, o da interventi ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), purché non in contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati.

9. (abrogato).

10. Alla procedura di cui al presente articolo non si applica la VAS di cui al d.lgs. 152/2006, poiché trattasi di mero adeguamento normativo cogente ai contenuti della legge e dello strumento di pianificazione territoriale regionale, di cui è stata già svolta la valutazione ambientale".

Visto, in particolare: il comma 3, dell'art. 27 ter (Procedura semplificata) della legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16/04/2002, riportato integralmente, il quale recita : 3. Entro sessanta giorni dalla delibera di cui al comma 2, il responsabile dell'ufficio tecnico, giusta verifica di compatibilità di cui al comma 1, da allegare al Piano vigente, approva, con apposita determinazione, il RO, redatto in coerenza con la presente legge e con gli strumenti di pianificazione sovraordinati vigenti e nel rispetto del d.lgs. 42/2004.

Visto: il Regolamento Operativo -RO- , redatto dal responsabile dell'ufficio tecnico, Geom Domenico Giuduce, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale n. 19/02;

Preso atto: della verifica di compatibilità di cui al comma 1, dell'art. 27 ter delle L.R. 19/02 al vigente P.di F.; della coerenza del RO con la legge regionale n. 19/02 e con gli strumenti di pianificazione sovraordinati vigenti e nel rispetto del d.lgs 42/2004.

Visto: La determina n. 14 del 27/02/2017, del Responsabile dell'Area Tecnica, avente ad oggetto: " APPROVAZIONE REGOLAMENTO OPERATIVO -RO-" (Legge Regionale n. 19/2002, art. 27 ter , comma 4.)

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile

Con successiva e separata votazione con voti favorevoli espressi in forma palese dai n. 06 consiglieri presenti e votanti e 2 astenuti (Basta e Macri)

DELIBERA

1. La premessa e parte integrante della presente;

2. Di adottare il REGOLAMENTO OPERATIVO (RO) , redatto dal responsabile dell'ufficio tecnico geom Domenico Giudice, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale n. 19/02, e l'allegata verifica di compatibilità del Piano vigente (P. di F.) che sono depositati presso la sede del Comune per trenta giorni decorrenti dalla pubblicazione nel BURC dell'avviso dell'avvenuta adozione e, inoltre, pubblicati nel sito istituzionale del Comune.

3. Di dare atto della coerenza del RO con la legge regionale n. 19/02 e con gli strumenti di pianificazione sovraordinati vigenti e nel rispetto del d.lgs 42/2004.

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

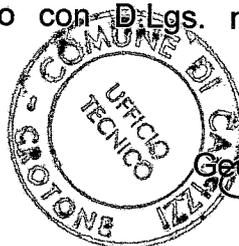
Con successiva e separata votazione con voti favorevoli espressi in forma palese dai n. 06 consiglieri presenti e votanti 2 astenuti (Basta e Macri)

DICHIARA

stante l'urgenza di provvedere, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000-

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la presente proposta di deliberazione; Visto l'art.49 , comma 1°, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n.267/2000 esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.



Il Responsabile
Geom. Domenico Giudice

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Domenico Giudice".

IL RESPONSABILE DELL' AREA CONTABILE

Visto l'art.49 , comma 1°, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n.267/2000 esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

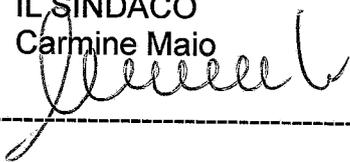


Il Responsabile
Carmine Maio

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Carmine Maio".

La presente deliberazione si compone di n. pagine, e n. [=] allegati che formano parte integrante della stessa. Del che si è redatto il presente verbale che letto e confermato, viene sottoscritto come segue.

IL SINDACO
Carmine Maio



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Andreina Mazzù



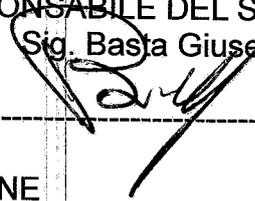
RELATA DI PUBBLICAZIONE
N. 260/2017

Si attesta che copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio on-line sul sito istituzionale **www.comune.carfizzi.kr.it** di questo Comune il *29/05/17* per restarvi 15 gg. consecutivi (art. 124 del D.lgs n.267/2000).

Dalla Residenza Municipale, il *29/05/17*



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO.
Sig. Basta Giuseppe

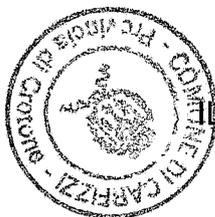


ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

- la presente deliberazione è divenuta esecutiva perché:

- () Dichiarata immediatamente eseguibile (art.134 comma 4 – D.Lgs. n.267/2000)
- () Decorsi gg. 10 dall'inizio della pubblicazione, (art.134 comma 3 – D.Lgs. n.267/2000)

Dalla Residenza Municipale, li



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Sig. Abate Carmine



- la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal al senza reclami;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Sig. Abate Carmine

COMUNE DI CARFIZZI

Provincia di Crotone

Proposta deliberazione del Consiglio Comunale

Oggetto: Presa d'atto Determina Dirigenziale Area Tecnica n° 14 del 27/02/2017 Approvazione Regolamento Operativo ai sensi dell'art. 27 ter L.R. n. 19 del 16.04.2002 " Norme per la tutela, governo e uso del territorio-

-Premesso che il Comune di Carfizzi è dotato:

a-Del Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale con decreto n. 1156 del 26/05/1977;

b-Del Piano di recupero Urbanistico ed Edilizio, ai sensi della legge n. 457 del 05.08.1978, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 28 del 15/06/1900;

c-Della Variante al Programma di Fabbricazione approvata dal Presidente della Giunta Regionale con decreto n. 785 del 29/07/1991;

d-Della Relazione Geologica redatta ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64 del/74, approvata dal Genio Civile di Catanzaro con nota prot. n. 17686 del 07/06/1988;

Premesso inoltre che il comune di Carfizzi con Delibera del Consiglio Comunale n° 23 del 29/12/2016, ha deliberato di aderire alla procedura semplificata per la dotazione del RO (Regolamento Operativo) ai sensi dell'art. 27 ter della Legge regionale n. 19 del 16.04.2002 e con le modifiche introdotte dalla Legge Regionale n. 28 del 05/.08.2016;

-Che i Comuni di Carfizzi, Carfizzi e San Nicola dell'Alto, a seguito delle deliberazioni dei rispettivi Consigli Comunali, n. 2 del 27.01.2007, n. 3 del 31.01.2007 e n. 2 del 30.01.2007, confermavano la volontà di addivenire alla formazione di un Piano Strutturale Comunale in forma associata (P.S.A.) e del Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U.);

-Che in data 28.04.2008, i Sindaci delle tre Amministrazioni Comunali hanno firmato il protocollo d'intesa per la realizzazione, in forma associata, del PSA e del REU, individuando, tra l'altro, il Comune di Carfizzi quale Amministrazione "capofila" per la redazione del PSA in tutte le sue fasi tecniche e amministrative;

-Che a seguito di bando pubblico, con determinazione dell'Ufficio di Piano, n. 1 del 14.7.2008, si è proceduto all'affidamento dell'incarico per la redazione del P.S.A. - R.E.U. - Relazione Geomorfologica - Prove - Indagini e Connessi - Relazione Agro Pedologica per i Comuni di Carfizzi (KR), Carfizzi (KR) e San Nicola dell'Alto (KR);

-Che l'art. 27 ter (Procedura semplificata) della legge urbanistica Regionale n. 19 del 16.04.2002, riportato integralmente recita:

"1. In attuazione del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo, i comuni che hanno nello strumento urbanistico approvato (PRG/PdF) un dimensionamento non superiore a 5.000 abitanti, ad esclusione di quelli che alla data di entrata in vigore della presente legge hanno già adottato il Piano strutturale comunale o associato, **possono dotarsi del solo RO**, sostitutivo delle previgenti Norme tecniche di attuazione (NTA) e del Regolamento edilizio (RE), redatto secondo quanto disposto dall'articolo 21, previa verifica dello strumento urbanistico comunale generale vigente in ordine alla compatibilità con le reali condizioni territoriali ed alla sicurezza idrogeomorfologica e di protezione civile e di difesa del suolo, in coerenza con il quadro normativo nazionale e regionale in vigore.

2. Entro il 31 dicembre 2016, il consiglio comunale, su proposta della giunta comunale, delibera l'adesione alla procedura semplificata di cui al presente articolo e conferisce mandato agli uffici comunali per i successivi adempimenti.

3. Entro sessanta giorni dalla delibera di cui al comma 2, il responsabile dell'ufficio tecnico, giusta verifica di compatibilità di cui al comma 1, da allegare al Piano vigente, approva, con apposita determinazione, il RO, redatto in coerenza con la presente legge e con gli strumenti di pianificazione sovraordinati vigenti e nel rispetto del d.lgs. 42/2004.

4. Entro i successivi trenta giorni, il consiglio comunale adotta il RO e l'allegata verifica di compatibilità del Piano vigente, che sono depositati presso la sede del Comune per trenta giorni decorrenti dalla pubblicazione nel BURC dell'avviso dell'avvenuta adozione e, inoltre, pubblicati nel sito istituzionale del Comune.

5. Il RO e l'allegata verifica di compatibilità del Piano vigente, previo vincolante parere favorevole della competente Soprintendenza e degli uffici regionali del MiBACT, sono trasmessi in copia digitale, nelle forme previste dal d.lgs. 82/2005, al Settore Urbanistica del Dipartimento ambiente e territorio che, entro trenta giorni dall'acquisizione, rilascia il parere vincolante di coerenza con la legge ed con lo strumento urbanistico sovraordinato.

6. Nel caso di parere favorevole, il consiglio comunale, su proposta della giunta, approva il RO e l'allegata verifica di compatibilità del Piano vigente, che entrano in vigore dalla data di pubblicazione nel BURC dell'avviso di approvazione e di avvenuto deposito.

7. I comuni che si dotano del RO secondo la presente procedura possono assoggettare a trasformazione territoriale le seguenti zone omogenee vigenti di piano:

a) nel caso dei Programmi di fabbricazione, le zone omogenee A e B e relative sottozone e tutti gli ambiti territoriali comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto all'articolo 65; b) nel caso dei PRG, oltre alle zone di cui alla lettera a), le aree destinate agli interventi di edilizia sociale di cui alla legge regionale 16 ottobre 2008, n. 36 (Norme di indirizzo per programmi di edilizia sociale) e le previsioni di piano aventi destinazione D e F.

8. Non sono ammesse varianti urbanistiche al di fuori di quelle derivanti dalla realizzazione di progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico sottoposti alle disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) o del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure di appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali; nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture) o del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, nonché da interventi previsti da strumenti di programmazione negoziata individuati dal POR Calabria o da interventi realizzati con finanziamenti pubblici, anche parziali, o da interventi ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività

produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), purché non in contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati.

9. (abrogato).

10. Alla procedura di cui al presente articolo non si applica la VAS di cui al d.lgs. 152/2006, poiché trattasi di mero adeguamento normativo cogente ai contenuti della legge e dello strumento di pianificazione territoriale regionale, di cui è stata già svolta la valutazione ambientale".

-Considerato che il Comune di Carfizzi, in attuazione del principio generale della pianificazione territoriale urbanistica sul contenimento del consumo di suolo, ha nello strumento urbanistico approvato (PdF) un dimensionamento non superiore a 5.000 abitanti;

-Che i Comuni associati, Carfizzi, Carfizzi e San Nicola dell'Alto, alla data del 01 gennaio 2016, non hanno adottato il Piano Strutturale Associato (PSA);

-Che l'andamento demografico della popolazione residente nel Comune di Carfizzi, dal 2001 al 2015 è in continuo decremento:

-Dato atto che rimane comunque la disponibilità da parte del Comune di partecipare alla redazione del PSA, qualora fosse necessario;

-Visto il D.P.R. "testo Unico sull'Edilizia" n. 380/2001 e s.m.i.;

-Vista la L.R. 19/2002 e s.m.i.;

-Visto il D. Lgs. N. 267 del 18.8.2000;

-Acquisiti i pareri di regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica e di regolarità contabile espresso del Responsabile dell'Area finanziaria ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000;

PROPONE affinché il Consiglio Comunale deliberi:

-Di Prendere atto della Determina Dirigenziale dell'area tecnica del Comune di Carfizzi n. 14 del 27.02.2017 "2017 Approvazione Regolamento Operativo ai sensi dell'art. 27 ter L.R. n. 19 de 16.04.2002 " Norme per la tutela, governo e uso del territorio-

-Di conferire mandato agli uffici comunali per i successivi adempimenti;

-Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il Geom. Manfredi Loreto, Responsabile dell'Area Tecnica, il quale curerà tutti gli adempimenti previsti dalla L.R: n. 19/2002;

IL SINDACO

IL CONSIGLIO COMUNALE

DI DICHIARARE, stante l'urgenza di provvedere, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000-



COMUNE DI CARFIZZI

Bashkia e Karfiçit

Provincia di Crotona - Provinça e Kutronit

Via Roma, 7 - 88817 - Carfizzi (KR)

- Tel. 0962/87041 - Fax: 0962/87298 - comunecarfizzi@tiscali.it - P.IVA 00337920797

e.mail: ufficiotecnico.carfizzi@gmail.com

PEC: ufficiotecnico.carfizzi@asmepec.it

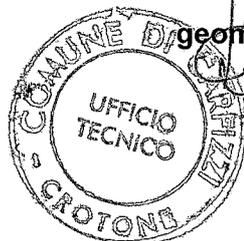
Oggetto:

Adesione alla procedura semplificata per la dotazione del RO (Regolamento Operativo), ai sensi dell'art. 27 ter, della Legge Regionale n. 19 del 16.04.2002 " Norme per la tutela, Governo ed Uso del territorio - LUR Calabria".

REGOLAMENTO OPERATIVO

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

geom. Domenico Giudice



COMUNE DI CARFIZZI

PROVINCIA DI CROTONE

R.O. REGOLAMENTO OPERATIVO

INDICE

- art. 1. Natura, Contenuti e Limiti del R.O.
- art. 2. Richiamo alla disciplina urbanistica e a disposizioni generali di legge.
- art. 3. oggetto del Regolamento edilizio
- art. 4. richiamo a disposizioni generali di legge
- art. 5. opere soggette a Permesso di costruire
- art. 6. opere soggette a D.I.A.
- art. 7. lavori eseguibili senza permesso di costruire o D.I.A.
- art. 8. lavori eseguibili d' urgenza.
- art. 9. domande di permesso di costruire o D.I.A.
- art. 10. documentazione a corredo delle domande (progetto ed allegati)
- art. 11. utilizzazione degli indici.
- art. 12. archivio delle mappe catastali
- art. 13. procedura per la presentazione delle domande
- art. 14. istruttoria preliminare dei progetti
- art. 15. rilascio del permesso di costruire
- art. 16. validità del permesso di costruire
- art. 17. durata, decadenza, rinnovo e revoca del permesso di costruire
- art. 18. deroghe
- art. 19. responsabilità
- art. 20. pagamento del contributo per la concessione
- art. 21. inizio dei lavori
- art. 22. controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni
- art. 23. ultimazione dei lavori, dichiarazione di abitabilità o di agibilità

- art. 24. indici e parametri
- art. 25. definizione degli indici e dei parametri.
- art. 26. criteri per il computo delle aree edificabili
- art. 27. classificazione dei locali
- art. 28. caratteristiche dei locali
- art. 29. impianti speciali di areazione
- art. 30. soffitti inclinati
- art. 31. classificazione dei piani
- art. 32. piani seminterrati
- art. 33. piani interrati
- art. 34. piani terreni
- art. 35. sottotetti
- art. 36. cortili e patii
- art. 37. cavedi
- art. 38. isolamento dall'umidità
- art. 39. fognature
- art. 40. impianti sanitari minimi
- art. 41. rifornimento idrico ed impianto di sollevamento acqua
- art. 42. numero e tipo delle scale, vani ascensore
- art. 43. forni, focolai camini, condotte di calore, canne fumarie
- art. 44. condotte di distribuzione gas
- art. 45 . autorimesse
- art. 46. impianti di spegnimento
- art. 47 interventi assoggettati alla legge 373/76
- art. 48. verifiche dell'isolamento termico, licenze di abitabilità
- art. 49. migliorie igieniche ai fabbricati esistenti
- art. 50. fabbricati in zona rurale
- art. 51. impianti per lavorazioni insalubri
- art. 52. edifici ed ambienti con destinazioni particolari
- art. 53. eliminazione barriere architettoniche
- art. 54. Parcheggi
- art. 55 . protezione dell'ambiente
- art. 56 . manutenzione delle aree
- art. 57. depositi su aree scoperte
- art. 58. stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.
- art. 59. stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.

- art. 60. occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico**
- art. 61. aggetti e sporgenze.**
- art. 62. arredo urbano**
- art. 63. rinvenimenti e scoperte**
- art. 64. uso di scarichi. e di acque pubbliche**
- art. 65. segnalazione, recinzione ed illuminazione del cantiere**
- art. 66. ponti e scale di servizio**
- art. 67. scarico dei materiali demolizioni nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**
- art. 68. responsabilità degli esecutori di opere**
- art. 69. rimozione delle recinzioni**
- art. 70. sanzioni**
- art. 71. adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti**
- art. 72. disposizioni transitorie**
- art. 73. forme generali**
- art. 74. trasformazione edilizia ed urbanistica**
- art. 75. indici urbanistici ed edilizi**
- art. 76. applicazione degli indici**
- art. 77. distanze ed altezze**
- art. 78 . divisione del territorio comunale in zone omogenee**
- art. 79. zone per residenze e servizi**
- art. 80. zona A**
- art. 81. zona B**
- art. 82. zona C**
- art. 83. zona E**
- art. 84. zona F**
- art. 85. zone pubbliche e di interesse generale.**
- art. 86. zone di verde privato**
- art. 87. zona a parco naturale**

- art. 88. zone per la viabilità**
- art. 89. verde di rispetto**
- art. 90. modi di attuazione**
- art. 91. attuazione per Intervento Diretto**
- art. 92. strumenti urbanistici particolareggiati**
- art. 93. piani. particolareggiati di iniziativa pubblica**
- art. 94. altri piani attuativi di iniziativa pubblica**
- art. 95. piani di lottizzazione convenzionata (L.C.)**
- art. 96. contenuto della convenzione**
- art. 97. procedura per l'autorizzazione della lottizzazione**
- art. 98. validità delle autorizzazioni a lottizzare e penalità per inadempienze del proprietario**
- art. 99. compilazione d'ufficio dei Piani di Lottizzazione**
- art. 100. adeguamento della disciplina urbanistica ed edilizia**
- art. 101. entrata in vigore del presente Regolamento.**

REGOLAMENTO OPERATIVO

art. 1. Natura, Contenuti e Limiti del R.O.

Il presente RO disciplina ogni attività di costruzione a carattere edilizio e ogni altra attività ad essa connessa che si svolga all'interno del territorio comunale. Dalla data di approvazione del presente RO le norme che vi sono contenute sostituiscono quelle del precedente Regolamento Edilizio e N.T.A. e abrogano qualsiasi altra eventuale normativa locale che possa contenere regole ad esse contrarie o incompatibili anche solo parzialmente.

art. 2. Richiamo alla disciplina urbanistica e a disposizioni generali di legge.

L'art. 871 del Codice Civile dispone che "Le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalla Legge Speciale e dai Regolamenti Edilizi Comunali."

In conseguenza le opere sottoposte all'osservanza delle norme del RO dovranno in ogni caso attenersi agli altri regolamenti regionali o nazionali, anche a quelli che in futuro dovessero entrare in vigore.

Per tutto quanto non sia specificamente indicato nel presente RO si considerano, di conseguenza, valide le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti nei rispettivi campi di applicazione.

art. 3. oggetto del Regolamento edilizio

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente, nonché ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale, sono disciplinate dallo strumento urbanistico generale vigente e dalle relative norme di attuazione, dalle norme e dalle prescrizioni contenute nel presente regolamento edilizio.

art. 4. richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di leggi nazionali e regionali in materia.

In particolare si Richiamano;

- La legge urbanistica n° 1150 del 17.8.1942, modificata ed integrata dalla legge 765 del 6.8.1967, dalla legge n. 10 del 28.1.1977 e dalla legge 457 del 5.8.1978;
- il decreto legge n° 9 del 25.1.1982 approvato ed integrato dalla legge n° 94 del 25.3.1982;
- le norme concernenti il pagamento dei contributi concessori afferenti al costo delle opere di urbanizzazione ed il costo di costruzione;
- la legge nr 47 del 28.2.1985 contenente norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive.

art. 5 . opere soggette a permesso di costruire

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

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- b) nuove costruzioni ;
- c) ampliamento, sopraelevazioni, demolizione o ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- f) installazioni di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche, opere e manufatti con carattere di servizi generali;

- g) servizi per la somministrazione del carburante per veicoli a motore ;
- h) installazione per impianti di riscaldamento, condizionamento, ventilazioni ed opere inerenti 'vedi legge 373 del 30.4.1976;
- i) apertura e coltivazioni di miniere, cave e torbiere;
- l) opere pubbliche da eseguirsi direttamente da amministrazioni statali.

Le opere di cui al punto d) sono così definite:

1. ristrutturazione edilizia: deve intendersi l'insieme di interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi strutturali ed impianti, fermo restando il mantenimento delle volumetrie preesistenti.

La concessione è onerosa e si ottiene attraverso la corresponsione da parte del richiedente al Comune di un contributo, che si determina in base a quanto stabilito dagli artt. 3, 5 e 6 dalla legge nr 10 del 28 gennaio '77. La stessa legge, all'articolo 10, detta norme particolari per la determinazione del contributo concessorio per le opere e gli impianti non destinati alla residenza.

La concessione è altresì gratuita per casi previsti dallo articolo 9, mentre é onerosa solo per la parte che corrisponde ai soli oneri urbanizzazione nei casi previsti dall'articolo 7 della medesima legge; in questo caso il richiedente dovrà stipulare una convenzione con il Comune secondo quanto stabilito dall'articolo 8 della L. nr.10

art. 6 . opere soggette a D.I.A.

Sono soggette ad autorizzazioni D.I.A. secondo le leggi e le disposizioni vigenti, le seguenti opere permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private:

- a) le opere di manutenzione ordinaria eseguite negli stabili vincolati dalle leggi nr 1497 e nr 1089 del '39;
- b) le opere di manutenzione straordinaria;
- c) il restauro ed il risanamento conservativo;
- d) le opere ai rivestimento e di coloritura di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- e) l'apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico la collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, di tabelle e cartelli di lumi, di cartelloni od oggetti a scopo di pubblicità ;
- f) apertura e modifica di accessi su fronti stradali o su aree pubbliche e che non comportino alterazioni nel corpo del fabbricato ;
- g) opere per allacci. di energia elettrica, gas, telefono;
- h) varianti in corso d'opera di cui al 12° comma dell'articolo 15 della Legge n° 10/77;
- i) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- l) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- m) demolizioni totali o parziali di fabbricati e manufatti, scavi e rinterri e modifiche del, suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere ;
- n) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie, gonfiabili e che non richiedono allacciamento ai pubblici servizi;
- o) le modifiche di destinazione d'uso di unità edilizie anche in assenza di opere di trasformazione;
- p) le opere costituenti pertinenze od tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- q) le occupazioni di suolo mediante depositi di materiali, relitti, rottami, esposizioni a cielo libero di merci.

Le opere di cui ai punti a)-b)-c) sono così definite;

1. opere di manutenzione ordinaria: devono intendersi le opere di riparazioni, rinnovamento e sostituzioni delle rifiniture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare:

- demolizioni e ricostruzioni parziali e totali di pavimenti.
- demolizioni o ricostruzioni totali o parziali di rivestimenti ed intonaci e/o loro coloritura;

- rifacimento e/o sostituzione di infissi interni ed esterni ;
- impianti per servizi accessori (idraulico, fognature, acque-meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione) con esclusione della creazione di nuovi volumi tecnici;
- rivestimenti e coloritura di prospetti esterni se eseguiti senza modifica ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;

2. opere di manutenzione straordinaria: devono intendersi l'insieme degli interventi e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- apertura, chiusura e modificazione delle porte esterne;
- apertura, chiusura o modificazione di porte o finestre esterne solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
- consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificare le quote di imposta; il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazioni allo stato dei luoghi, né planimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;
- demolizioni e ricostruzioni di tramezzi interni, sempreché le opere richieste non comportino modifiche alla situazione planimetrica ad eccezione degli spostamenti e creazione di servizi (bagno, cucina);
- opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino comunque aumento di volume e di superfici utili, quali, ad esempio, impianto ascensore, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza;
- impianti per servizi accessori compresa la realizzazione di volumi tecnici che si rendano necessari al loro funzionamento;

3. restauro e risanamento conservativo: deve intendersi l'insieme di interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso, consentendo destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso.

art. 7. lavori eseguibili senza permesso di costruire o D.I.A.

Non è richiesta concessione né autorizzazione per i seguenti lavori:

- a) opere di manutenzione ordinaria eseguite in stabili non vincolati ai sensi delle leggi n° 1497 e n° 1089;
- b) opere ed installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- c) installazione di condutture elettriche, telefoniche antenne televisive, sempreché non comportino opere murarie, scavi, rinterri;
- d) opere relative a] giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempreché non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno ;
- e) le opere pubbliche da eseguirsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le opere di cui al p.to a) devono intendersi così come definite a al p.to 1 dell'art.7.

art. 8. lavori eseguibili d' urgenza.

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o autorizzazione D.I.A. di cui ai precedenti artt. 5 e 6 domande di permesso di

costruire o di autorizzazione D.I.A. La domanda di permesso di costruire per eseguire i lavori di cui ai precedenti artt. 5 e 6.

art. 9. domande di permesso di costruire o D.I.A.

La domanda di permesso di costruire od autorizzazione D.I.A. per eseguire i lavori di cui ai precedenti artt. 5 e 6 deve essere indirizzata al Sindaco da parte del proprietario dell'immobile o da parte di chi ne abbia titolo per richiederla ai sensi dell'art.4 della legge nr 10/77.

La domanda deve essere redatta in carta da bollo e firmata dal richiedente e dal progettista delle opere; essa dovrà essere corredata da documentazione con l'illustrazione necessaria dei lavori da effettuare, onde consentire l'esatta valutazione degli oneri a carico del richiedente previsti a norma di legge.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente ;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente ai lavori; di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione o autorizzazione; progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.

art. 10. documentazione a corredo delle domande (progetto ed allegati)

Per le opere di cui all'articolo 6, per le opere di manutenzione straordinaria e per i.-) restauro ed il risanamento conservativo di cui ai punti b) -c) dell'articolo 7 ed in tutti i casi in cui ciò venga valutato necessario dalla commissione edilizia, a corredo della domanda è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia :

- a) corografia in scala 1:2000 con stralcio strumento urbanistico vigente ;
- b) planimetria quotata della località, scala 1:1000, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree di parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- d) i prospetti, le piante di ogni livello e della copertura, con l'indicazione delle Sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte ed a valle di metri 20 con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, in scala non inferiore ad 1:100.

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

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

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

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne del fabbricato, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

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

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

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Per le opere di cui all'articolo 7 la domanda per ottenere l'autorizzazione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi dell'intervento e la loro natura e dimensione; essa sarà corredata da una descrizione dello stato di fatto e da una dettagliata specificazione dei lavori da eseguire.

art. 11. utilizzazione degli indici.

L'utilizzazione totale dell'indice di fabbricabilità fondiaria corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ripristino, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qual'ora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le costruzioni da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonchè fra aree non contermini. Fa eccezione a questa norma la zona agricola dove il trasferimento di volume è regolamentato dalle normative del piano urbanistico generale.

art. 12. archivio delle mappe catastali

Presso l'Amministrazione Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti che viene aggiornato per le costruzioni via via realizzate.

Ogni progetto presentato ai fini del rilascio della concessione edilizia deve essere corredata da mappa catastale comprendente i confini dell'area asservita ed un intorno di essa compresa in un raggio di cento metri su cui sia riportato a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

La mappa catastale di base verrà rilasciata dall'Amministrazione Comunale.

art. 13. procedura per la presentazione delle domande

Le domande di permesso di costruire e di autorizzazione D.I.A. corredate dagli atti e documenti di cui al precedente articolo 1 devono essere presentate alla competente autorità comunale, la quale, dopo aver controllato che gli atti ed i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda ed indicati nel presente regolamento, previo il pagamento delle tasse edilizie prescritte, l'accoglie e rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero di protocollo attribuito alla domanda e la data del ricevimento della stessa.

L'autorità comunale non può accogliere la domanda non corredata dai documenti richiesti dal presente regolamento; in tal caso l'organo preposto indica all'interessato i documenti mancanti.

art. 14. istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli uffici comunali competenti; entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali -dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti- il parere favorevole delle competenti Soprintendenze ai beni ambientali e storico-artistico.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una data sulla domanda di permesso di costruire e sulla relativa ricevuta; da tale data avrà inizio il termine di legge per il rilascio del permesso stesso.

art. 15. rilascio del permesso di costruire

Il Responsabile dell'Area Tecnica, dichiara approvato o respinto il progetto dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego .

Per progetti approvati autorizza l' esecuzione, condizionata o non dalla osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio del permesso di costruire, al quale deve essere allegato copia dei disegni dei progetti debitamente vistati.

Il rilascio del permesso è subordinata alla consegna da parte del richiedente di:

- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo concessorio di cui alla legge n' 10/77 ove richiesto;

- ricevute attestante l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti

- eventuali atti d'obbligo prescritti dal regolamento edilizio o dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico, o dalla normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia ;

- eventuali nulla-osta di Enti preposti alla tutela di vincoli idrogeologici, paesistici ed ambientali e delle cose di interesse artistico e storico;

-autorizzazione del Genio Civile ai sensi della legge nr. 64/74

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della commissione edilizia deve essere motivato; nel caso in cui il dissenso dia luogo alla concessione edilizia nella concessione stessa dovrà essere annotata il parere difforme della Commissione edilizia.

Copia della concessione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino il nuovo esame.

art. 16 validità del permesso di costruire

Il permesso di costruire é sempre rilasciato con riserva dei diritti dei terzi ed é condizionato alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l' attività edilizia.

Il permesso di costruire, é personale ed é valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale é intestata; essa per quanto stabilito al 6 comma dell'articolo 4 della legge n' 10/77 é trasferibile ai successori ed aventi causa dietro richiesta di voltura; non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativa agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed é irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e le sanzioni previste dalla medesima legge.

art. 17. durata, decadenza, rinnovo e revoca del permesso di costruire

Secondo quanto esposto 4 comma dell'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977 n° 10, il termine per l'inizio dei lavori relativi alla concessione non può essere superiore ad un anno; mentre il termine di ultimazione entro il- quale l'opera deve essere abitabile ed agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori; un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o per le sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento previsto sia suddiviso in più esercizi finanziari.

Il permesso di costruire si intende decaduto quando, ad un anno del rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto, una tantum, il rinnovo del permesso di costruire che il Sindaco potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

Qualora i vari non siano ultimati nel termine stabilito , il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire; in tal caso il nuovo permesso di costruire concerne la parte non ultimata.

Il permesso di costruire decade :

1. quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
2. quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente prima dell'inizio dei lavori previsti dal progetto;
3. quando il titolare del permesso di costruire contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nel permesso di costruire, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuto nuovo permesso.

art . 18 . deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentito il parere del Responsabile dell'Area Tecnica, può concedere concessioni in deroga alle norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ed il rilascio della concessione é subordinato al nullaosta preventivo della Regione; non sono comunque derogabili le norme relative agli indici di fabbricabilità.

art . 19 . responsabilità

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

art . 20. pagamento del contributo per la concessione

Nei casi previsti dalla legge in cui il permesso di costruire é oneroso il contributo da corrispondere si compone di due quote: una commisurata all'incidenza del costo di urbanizzazione ed una commisurata al costo di costruzione dell'opera (art. 5 - 6 legge 10/77). La quota di contributo commisurata al costo delle opere di urbanizzazione é corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione; a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune (art. 11 legge 10/77).

La quota di contributo commisurata al costo di costruzione é determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire ed é corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre 60 giorni dalla ultimazione delle opere (art. 11 legge 10/77).

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo é ridotto alla sola quota commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui all'art.8 della legge n° 10/77;

nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota predetta, in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per le esecuzioni delle opere medesime (art.7 legge n° 10/77).

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, il contributo da corrispondere é pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ed all'incidenza delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (art. 10 legge n°10/77).

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, il contributo da corrispondere é pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione (art.10 legge n° 10/77).

Il permesso di costruire é gratuito nei casi previsti dall'art. 9 della legge n°10/77. Qualora le destinazioni d'uso delle opere non residenziali- industriali , artigianali, turistiche, indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole di cui all'art.9 lettera a) legge n° 10/77, vengano comunque modificate nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione é dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell' intervenuta variazione (art. 10 legge n° 10/77).

art . 21 . inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che devono essere riportati sul progetto per consentire all'Amministrazione Comunale le verifiche che riterrà opportune.

art. 22. controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi e dal presente regolamento, o a quelle indicate nella concessione od autorizzazione, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la concessione ed i suoi allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco che disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato; tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e a spese dell'interessato. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

art. 23. ultimazione dei lavori,dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori chiedendo la visita di un rappresentante del Comune per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità. Il Sindaco fisserà l'ora ed il giorno della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha il diritto di intervenire o di farsi rappresentare. Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o agibilità che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Tale atto amministrativo può essere rilasciato soltanto quando sia accertata l'osservanza di tutte le norme edilizie con speciale riguardo a quelle contenute nel presente Regolamento e del D.P.R. 380/01.

art. 24 . indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, é regolata dagli indici e dai parametri definiti dall'art. 22 e riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

art. 25. definizione degli indici e dei parametri.

Per quanto riguarda la definizione degli indici urbanistici ed edilizi si rimanda all'art. 4 delle norme di attuazione dello strumento urbanistico. Si definisce "distacco tra gli edifici" la distanza minima tra le proiezioni orizzontali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza; il distacco minimo tra gli edifici é stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed é fissato altresì un minimo assoluto. Si definisce " distacco dai confini " la distanza tra la proiezione orizzontale del fabbricato,

misurata nei punti di maggiore sporgenza, e la linea di confine; il distacco minimo dai confini è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Si definisce " spazio interno di un edificio " le aree interne degli edifici scoperte e circondate per una lunghezza superiore/eguale ai 3/4 del perimetro.

art . 26. criteri per il computo delle aree edificabili

Non possono essere computate nell' area edificabile:

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente il permesso di costruire non possieda titolo ai sensi dell'art.4 della legge n° 10/77 ;
- le aree di proprietà dello stesso richiedente il permesso di costruire non contigue o interrotte da zone con destinazione d'uso pubblica secondo le previsioni di piano;
- le aree vicinali, le servitù di passaggio, le aree anche dello stesso proprietario che di fatto, per il computo dei volumi edilizi risultano asservite ad altre costruzioni. Per gli altri criteri di applicazione degli indici si rimanda a quanto stabilito nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico .

art. 27. classificazione dei locali

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza e l' attività delle persone.

I locali sono classificati secondo le seguenti categorie:

- A1.- soggiorno, pranzo e camere da letto poste in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
 - uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici ;
- A2.- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco , palestre ;
 - laboratori scientifico -tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;
 - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive ;
 - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio di macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli , vendite ;
 - magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia .

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

S1.- servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro, cucine;

S2.-a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegno comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o 8 m di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse per solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza ;

f) lavanderia, tenditoi e legnaie;

S3.-a) disimpegni inferiori a 10 mq;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq

c) vani scala colleganti solo due piani;

d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a giudizio dell'Amministrazione su parere del Responsabile dell'Area Tecnica.

art. 28. caratteristiche dei locali

Fatte salve le disposizioni specifiche per particolare ambienti di lavoro o per locali areati artificialmente di cui al successivo articolo, di norma:

1- I locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni;

in particolare per i locali di categoria A.1, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento .

Le dimensioni minime dei locali adibiti alla residenza devono essere:

- a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti ed a mq 10 per ciascuno dei successivi;
- b) le stanze di abitazione non devono avere superficie superiore e inferiore a mq 9; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può invece essere inferiore a mq 14 ;
- c) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14; il "posto cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
- d) l'alloggio monostanza deve avere superficie minima, comprensiva dei servizi., non inferiore a mq 28 se per una persona e non inferiore a mq 38 se per due; per tutti gli altri locali, di categoria A, fatte salve le disposizioni specifiche, la dimensione minima dei locali stessi non può essere inferiore a mq 30 ;

L'altezza minima dei locali di categoria A.1. non deve essere inferiore a m 2,70; per la categoria A.2. non deve essere inferiore a m 3,50, aumentabile a m 4,50 qualora sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100 .

2)- I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall' esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche; il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq 0,40.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di m.2,40, con l'eccezione dei locali destinati a cantina e garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a m. 2,00. I locali di categoria S.1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti.

I cavedi dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno areare ed illuminare solo locali di categoria S.1 ed S.2; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm; il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e dovrà avere una superficie minima di mq 13; si dovrà consentire l'accesso diretto al cavedio dai locali comuni del fabbricato.

art. 29 impianti speciali di areazione

Nei casi di adozione di impianti di areazione forzata, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione, su parere dell'ufficio sanitario, può caso per caso stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A ed S.

Alla domanda di il permesso di costruire, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio del permesso di costruire deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell' impianto. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall' ufficiale sanitario. In casi particolari possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S, aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale; esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare. Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'ufficiale sanitario, per particolari tipi di edifici e previa verifica in sede di progetto, delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

art. 30 soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze che deve essere almeno uguale ai minimi sovraindicati, e con un minimo assoluto di m 2,40 per i locali di categoria A .

art . 31 classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di categoria A.1., A.2. ed S.1. Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S.2. o S.3., anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A.1. e A.2. appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizioni che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore .

art . 32 . piani seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A.2. purché: l'altezza netta sia non inferiore a m 2,70, la quota del soffitto sia in media m 1,40 più alta della quota del marciapiede esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio areata e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Amministrazione Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali nel caso di fabbricati compresi nella zona A, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

art . 33 . piani interrati

Eventuali locali il cui soffitto sia più basso del marciapiede o del terreno circostante, possono essere utilizzati per destinazioni accessorie quali cantine, depositi, magazzini, autorimesse ed impianti tecnici a servizio dell'edificio . L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso. L'areazione può essere forzata o naturale; in tale ultimo caso essa deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con intercapedini fognate di idonea dimensione.

art . 34 . piani terreni

I piani terreni qualora destinati a negozi, laboratori pubblici esercizi debbono possedere i seguenti requisiti:

- a) - altezza minima di m 3 misurata dal piano di pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, a 2/3 della monta;
- b) - sotterranei o vespai areati in tutta la loro estensione;
- c) - vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera di una superficie complessiva pari ad 1/8 della superficie degli ambienti con apertura a riscontro o areazione forzata nei locali aventi una lunghezza superiore a m 7;
- d) -la disponibilità di un gabinetto per ogni locale.

art . 35 . sottotetti

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezza medie eccedenti i m 2,00, lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq 0.40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali. Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media non sia inferiore a m 2.70 e che l'isolamento delle coperture sia realizzato con intercapedini o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti; in ogni caso le intercapedini di isolamento, che devono avere un'altezza non superiore a m 0,50, devono essere inaccessibili; nel caso di sottotetti abitabili valgono le stesse prescrizioni degli altri piani superiori al piano terra; la dichiarazione di abitabilità o agibilità è condizionata al rilievo della temperatura da parte dell'ufficiale sanitario. In corrispondenza alla copertura dei soli volumi tecnici, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensione maggiore di quelle indicate al primo comma del presente articolo.

art . 36 . cortili e patii

Gli edifici debbono di norma corrispondere a schemi aperti. Sono eccezionalmente consentite soluzioni a grandi cortili chiusi purché la superficie di essi sia sistemata a giardino con alberatura e purché la normale libera tra pareti fronteggianti sia il doppio dell'altezza di ciascun corpo di fabbrica . La normale, condotta dal baricentro di ciascuna finestra di ambienti di abitazione, deve avere una dimensione libera di m 10. Sono ammesse rientranze nei perimetri dei cortili quando la loro profondità sia pari al lato aperto sul cortile stesso. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti; l'uso del parcheggio coperto o autorimessa in cortile é consentito ove intervenga il nullaosta dell' autorità sanitaria e dei vigili del fuoco; non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati e traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli edifici ad un solo piano e nelle case unifamiliari, anche se a schiera, é consentita la soluzione a patio interno.

art . 37 . cavedi

E' permessa la costruzione di cavedi allo scopo di dare aria e luce ai locali di categoria S.1. ed S.2. con esclusione di ogni altro tipo di locale. I cavedi, oltre alle caratteristiche stabilite al p.to 2) dell'art. 29, devono soddisfare alla condizione che la normale libera misurata da una finestra ed il muro opposto deve avere la seguente misura minima:

- m 3,00 per pareti opposte di altezza fino a m 12;
- m 3,50 per pareti opposte di altezza da m 12 a m 18;
- m 4,00 per pareti opposte di altezza oltre m 18.

art.39.sistemazione degli spazi interni e dei distacchi.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili dai locali di uso comune; i cavedi devono essere areali dal basso mediante comunicazione diretta con spazi aperti o cortili. Negli spazi interni, ad eccezione dei cavedi, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, tutte le altre superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati. I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso ai parcheggi. In ogni caso deve essere prevista un' adeguata protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

art. 38. isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo; i locali di categoria A.1 e S.1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solai o a mezzo di vespaio arcato con almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento ; per i locali di categoria A.2. può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm di spessore ed il piano di calpestio deve risultare di 30 cm sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 33.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna ed al di sotto del piano di calpestio interno. I pavimenti dei locali di categoria A.1. e S.1. costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

art . 39 . fognature

Non é consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogna perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia o di lottizzazione a scopo edilizio, devono essere previsti sistemi di convogliamento con depurazione delle acque luride; gli scarichi devono essere convogliati a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, la depurazione dovrà avvenire mediante chiarificazione ed ossidazione in vasche settiche tradizionali o Imhoff; tali vasche dovranno essere di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale,

poste almeno a m 1,00 dal perimetro dell'edificio ed a m 10,00 da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione aperte fino alla copertura. Negli spazi interni degli edifici e negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo delle fognature, in mancanza di queste a mezzo di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

art. 40. impianti sanitari minimi

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico di W.C. bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica; è prescritta almeno una canna fumaria; i W.C. inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

art. 41. rifornimento idrico ed impianto di sollevamento acqua

Ogni fabbricato deve essere fornito di acqua potabile distribuita dall'acquedotto comunale in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio. Nelle zone prive dell'acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati o da sorgenti, ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'autorità sanitaria. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente agli edifici devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

art. 42. numero e tipo delle scale, vani ascensore

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad 1 m per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di 1,10 m per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori dal computo della superficie servita e escluso il piano terreno, nonché il vano scala ed il vano ascensore; la larghezza massima delle rampe è stabilita in m 1,40, qualora la superficie servita richieda un numero maggiore di scale queste di norma dovranno essere opportunamente distanziate tra loro. Nessuna limitazione è imposta alla larghezza delle scale che collegano all'interno parti di una stessa abitazione o di una limitata unità immobiliare (uffici, studi, professionali, negozi, ecc.). Le scale esterne a giorno in aggiunta a quelle minime prescritte dai precedenti commi non sono computate ai fini della determinazione del volume dell'edificio. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici. La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica; strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani; le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. In edifici di altezza superiore a m 30,00 le scale devono essere del tipo a tenuta di fumo.

art. 43 . forni, focolai camini, condotte di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui, all'art. 22 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

I focolai debbono essere costruiti sopra volta di muratura o sopra materiali incombustibili; ogni focolare deve avere canna propria ed indipendente dalle altre, prolungata oltre il piano di copertura

dell'edificio; è ammesso l'uso di canne comuni a più impianti quando con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi. I locali destinati a cucina debbono, inoltre, essere dotati di cappa posta sopra i fornelli, comunicante con canna esaltrice, che dovrà possedere i requisiti elencati nel comma precedente; qualora si usino fornelli elettrici, è sufficiente che detta canna esaltrice sfoci all'aria libera su un muro esterno, purché sia dotata di efficiente aspiratore elettrico e purché lo sbocco non sia ubicato direttamente sotto finestre di stanze di abitazione.

Tale ultima soluzione può essere ammessa anche in caso di fornelli a fiamma viva, quando, per motivi strutturali o tecnici, non sia possibile prolungare le canne esaltrici delle cucine oltre il piano di copertura del fabbricato. Gli scaldabagno e i fornelli isolati debbono essere muniti di canna indipendente per l'asportazione dei prodotti della combustione. Le canne dei camini e dei caloriferi debbono essere costruite con tubatura incombustibile e inalterabile e collocate a distanza di almeno cm 14 da ogni trave o travicello di legno. Le loro teste o fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorata, debbono essere bene assicurati con staffe di ferro. Quando occorra attraversare con conduttori di calore o di fumo un solaio od altra parte di fabbrica che possa incendiarsi, si debbono impiegare tubi di ferro o altri materiali, rivestiti da altro tubo incombustibile ed isolati dalle parti combustibili. Le canne fumarie devono essere prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponate se non costituente una soddisfacente soluzione architettonica.

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

art. 44. condotte di distribuzione gas

I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione dei gas nell'interno della proprietà, devono essere collocati in modo da riuscire facilmente controllabili. I tubi per gas incassati attraversanti muri, tramezzi, pavimenti o spazi vuoti rinchiusi, debbono essere di ferro, rame od ottone ed uno degli estremi dello spazio di rivestimento deve essere lasciato aperto; è fatta eccezione per i casi nei quali sia provveduto altrimenti alla libera circolazione dell'aria attorno ai tubi.

art. 45. autorimesse

Gli ambienti destinati ad uso di autorimesse debbono avere le pareti di perimetro ed il soffitto resistente al fuoco, le porte in materiale metallico o rivestite di lamiera metalliche o di materiale incombustibile, e avere impianti interni o apparecchi di spegnimento. L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori e altri locali non facenti parte dell'autorimessa;

la separazione stessa dell'autorimessa deve essere eseguita con muro tagliafuoco; le intercapedini di areazione devono essere eseguite ad esclusivo servizio del locale; in posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per le persone, tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a 30 m.

art. 46. impianti di spegnimento

Nei grandi fabbricati, negli alberghi, nei collegi e scuole negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi infiammabili e di combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio.

art. 47 interventi assoggettati alla legge 373/76

La documentazione in 4 copie di cui all'articolo 19 del D.P.R. n° 1052 del 28.6.1977, dovrà essere depositata presso l'ufficio tecnico comunale all'atto della presentazione dell'istanza di concessione per i seguenti interventi:

a) tutti gli edifici per i quali la relativa concessione edilizia è successiva alla data del 6.5.1978, comunque riscaldati, con eccezione di quelli adibiti ad attività industriali ed artigianali, sia che l'impianto di riscaldamento venga installato contemporaneamente, sia successivamente alla costruzione; agli effetti della predetta legge è considerato edificio sia un intero fabbricato, sia un insieme di locali sia un locale isolato;

b) le varianti a concessioni.

c) le ristrutturazioni di edifici esistenti. Per ristrutturazione ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. del 28.6.1977 n°1052 si intende un intervento su un edificio esistente già dotato o da dotare di impianto di riscaldamento, che comporta l'esecuzione di opere murarie di modifica o di rifacimento di opere preesistenti che interessino almeno il 50% di una delle seguenti parti dell'edificio:

- muro di tamponamento;

- solai di copertura e di sottotetto;

- pavimento su solai che insistono su spazi aperti e che comporta un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 5%;

d) inserimento dell'impianto di riscaldamento in edificio esistente che ne sia sprovvisto.

art. 48. verifiche dell'isolamento termico, licenze di abitabilità

Ai sensi dell'art.17 della legge 30.4.76 n° 373 e dell'art.20 del D.P.R. 28.6.77 n° 1052 per gli edifici nuovi o ristrutturati dotati di impianto di riscaldamento con potenza termica al focolare superiore a 500.000 KCal/h (ovvero 580.000 'w) l'Amministrazione Comunale deve provvedere a verificare la conformità dei lavori eseguiti a quanto indicato nel progetto ed in eventuali varianti entro 6 mesi dalla data di fine lavori dichiarata dal committente. In tutti gli altri casi il progettista, il costruttore ed il direttore dei lavori, debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con la quale ciascuno per gli obblighi che gli competono, certifichi sotto la propria responsabilità la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione a suo tempo depositata a norma di legge. Non potranno essere rilasciate licenze di uso e di abitabilità ad edifici per i quali l'Amministrazione Comunale abbia riscontrato, nei termini suesposti, difformità di esecuzione rispetto al progetto presentato o per i quali non sia stata presentata la suddetta dichiarazione congiunta.

art. 49. migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti debbono essere apportati le migliorie che risulteranno indispensabili: tali migliorie comprendono almeno la eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alla abitazione, e la dotazione per ogni unità abitativa di un locale igienico areato secondo le norme di cui ai presenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

art. 50. fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche ed impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per gli animali; se la disposizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere aperture in diretta comunicazione con i locali di abitazione; le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori e dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di 10.00 m. E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo; per tali operazioni si dovranno provvedere i locali necessari. I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero degli animali, dovranno in ogni caso essere separati dalle

abitazioni. I ricoveri per animali non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno m 10,00, oltre alle distanze fissate dal D.M. 1.4.1968 a protezione del nastro stradale. L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a m 3,00; le stalle debbono avere cubatura non inferiore a mc 15,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc 10,00 per il bestiame minuto, e debbono essere ventilate ed arcate. Le concimaie debbono essere costruite in conformità alle prescrizioni del R.D.L. 1.12.1930, n°1862 modificato dalla legge 25.6.1931, n°925, nonché degli artt.233 e segg. del T.U. della legge sanitaria 27.7.1934, N°1265; tali concimaie dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi come da qualunque abitazione almeno m 30,00.

art. 51. impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U. e sottostanno, oltre alle norme del presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

art. 52. edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme prescritte nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari che li riguardano.

art. 53. eliminazione barriere architettoniche

Nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli artt.27 e 28 della legge 30.3.1971 n° 118, nel regolamento di attuazione della medesima legge approvata con D.P.R. 27.4.1978 n° 384, intese ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche.

Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero di edifici residenziali per i quali siano previsti contributi o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri enti pubblici, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art. 17 del D.P.R. 27.4.1978 n° 384.

art. 54. parcheggi

Nelle nuove costruzioni, comprese anche le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 20 mc di costruzione destinata ad abitazione, uffici, negozi; spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne o promiscuamente.

art. 55 . protezione dell'ambiente

L'attività edilizia nell'ambiente é soggetta alle leggi vigenti per la tutela delle cose d'interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto urbano, il Sindaco e il Responsabile dell'Area Tecnica possono adottare tutte le cautele possibili per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiale.

art. 56 . manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti

necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spesa del proprietario inadempiente.

art . 57. depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 17; l'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene il decoro e la sicurezza pubblica. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari a rispetto di tali condizioni sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

art . 58. stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni con particolare riferimento alle norme antisismiche nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

art. 59. stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e sicurezza richiesti dalle norme vigenti. Quando un edificio o parti di esso minacci di rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito l'ufficio tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire ed assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione di ufficio a spese del proprietario o di proprietari inadempienti. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, é a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

art. 60. occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità. Il Sindaco, sentita la commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al successivo art. 63. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione é subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da depositarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati. Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà rispettare le norme del presente regolamento. Il concessionario, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, é tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

art . 61. aggetti e sporgenze.

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un' altezza inferiore a m 2,20 dal piano stradale, se la strada é fornita di marciapiede, ed a m 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammesse solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 8,00, o a m 6,00 se la fabbricazione é consentita su un solo lato; l'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3,50 dal piano del marciapiede, o a m 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto; tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco; i balconi totalmente chiusi(bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti; i balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m 3,00; se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

art . 62 . arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, é subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Sindaco. Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare con la precisazione anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare nonché di ogni particolare costruttivo; dovrà inoltre essere dimostrato attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico .

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facoltà di pulizia e manutenzione. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiede la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri. oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità; ove non ottemperano il Sindaco potrà ordinare la rimozione d 'ufficio a loro spese.

Agli edifici é imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze; l'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili. Il proprietario é tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all ' uopo destinata . Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata. La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti ai sensi delle norme vigenti. Il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini; le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a m 2,20 dal marciapiede; sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

art. 63 . rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel caso dei lavori di qualsiasi genere. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane. Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare ed a far osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità .

art. 64 . uso di scarichi. e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Sindaco, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'art. 6 .I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianata, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e, comunque in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno delle acque. E' vietato senza speciale nullaosta del Comune, servirsi, per i lavori, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o dall'acqua corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso di questi ultimi.

art. 65 . segnalazione, recinzione ed illuminazione del cantiere

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente. Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere 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.

Il Responsabile dell'Area Tecnica potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata ;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature di prospetti, di brevi opere di restauro esterne, di ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertono i passanti dal pericolo, ed il

primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

art. 66 . ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta di materiali e dei recipienti che li contengono. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo e sopra il suolo pubblico senza autorizzazione comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il Responsabile dell'Area Tecnica potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

art. 67 . scarico dei materiali demolizioni nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito. Qualora si verifici intralcio, il responsabile del cantiere é tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui é avvenuto il deposito.

art . 68 . responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalle esecuzioni delle opere. Il Responsabile dell'Area Tecnica potrà far controllare, da funzionari e da agenti l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo un'attenuazione della responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

art . 69 . rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro e impedimento . In ogni caso, trascorso un mese all'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature. In caso di inadempienza il Responsabile dell'Area Tecnica potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

art . 70 . sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento salve le pene speciali stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica . Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o di spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Responsabile dell'Area Tecnica comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti ed i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello " statu quo ante ", restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili. Se la violazione

consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Responsabile dell'Area Tecnica comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore. In ogni caso di inadempienza il Responsabile dell'Area Tecnica uò disporre la decadenza delle autorizzazioni o la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

art. 71. adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita il Responsabile dell'Area Tecnica e, se del caso, l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte e finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

art. 72 . disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate. I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati entro i limiti consentiti dalle vigenti leggi, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili. Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazioni permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

art . 73 . forme generali

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n ' 1150 e successive modifiche ed integrazioni. e della legge del 28 gennaio 1977 n ° 10, la disciplina urbanistica del R.O., si applica al territorio comunale secondo le disposizioni contenute nel presente RO.

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta oltre alla disciplina del R.O. ed alle altre norme e regolamenti in materia, in particolare la legge che regola l'attività edilizia in zona sismica.

art. 74 trasformazione edilizia ed urbanistica

Ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale prevista dal R.O. partecipa agli oneri ad esse relative l' esecuzioni delle opere è subordinata a concessione da parte del Responsabile dell'Area Tecnica.

Le sole previsioni della R.O. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate dal punto 3 del successivo art. 4; tale trasformazione è invece possibile ove esistano le opere di urbanizzazione primaria e, almeno quando il Comune abbia deliberato la realizzazione delle stesse, entro un periodo non superiore a due anni dalla data del rilascio della concessione, oppure che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spesa, secondo le prescrizioni comunali.

Gli immobili che alla data di approvazione della R.O. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire interventi di ristrutturazione e ricostruzione soltanto per adeguarvisi; potranno invece, in ogni caso, subire gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro .

L'entrata in vigore del R.O. e delle presenti norme comporta la decadenza delle concessioni (o licenza edilizia) non conformi, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati entro un anno dal rilascio della

concessione edilizia e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Gli immobile non completati la cui concessione edilizia (o licenza) sia decaduta, potranno essere ultimati previo rilascio di nuovo permesso di costruire, sempre che si adeguino alle prescrizioni R.O. ;in questa caso gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione saranno valutati in base all'interno immobile da realizzare, fatti salvi eventuali oneri già corrisposti che andranno in detrazione.

art. 75. indici urbanistici ed edilizi

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolamentati dai seguenti indici:

1. St = superficie territoriale:

è la superficie complessiva di un territorio interessato da vari interventi di attuazione della V.P.F. o comunque da una destinazione di zona omogenea.

Essa è comprensiva della superficie fondiaria e della superficie per le urbanizzazioni primarie e secondarie, anche se non indicate dal R.O. e da reperire per mezzo di piani urbanistici attuativi.

Negli strumenti urbanistici attuativi, per superficie territoriale si intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento.

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate alla rete principale di viabilità e dei trasporti.

2 . Sf = superficie fondiaria

è la superficie del lotto edificabile o,più in generale, la porzione di superficie territoriale avente destinazione omogenea misurata al netto di strade, spazi pubblici e aree per attrezzature sociali.

Negli strumenti urbanistici di attuazione per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale St deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti che rappresentano la unità minima di intervento

3. S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria

comprende le aree destinate alle seguenti opere: strade residenziali; spazi di sosta e parcheggi; fognature; impianti a rete; pubblica illuminazione; spazi di verde pubblico attrezzato.

4. S2 = superfici per opere di urbanizzazione secondaria

comprende le aree destinate alle seguenti opere: asilo nido e scuole materne; scuole dell'obbligo; mercati di quartiere; delegazioni comunali; chiese ed altri edifici per servizi religiosi.; impianti sportivi di quartiere; centri sociali. ed attrezzature culturali e sanitarie; aree verdi di quartiere.

5. Sm = superficie minima d'intervento

area minima richiesta per intervento edilizio diretto e per un intervento urbanistico attuativo; nel primo caso rappresenta il lotto minimo edificabile, nel secondo caso l' unità minima insediativa indicata espressamente dalle planimetrie o parametricamente dalle norme di attuazione della zona omogenea .

6. It = indice di fabbricabilità territoriale

rappresenta il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale .

7. If = indice di fabbricabilità fondiaria

rappresenta il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria .

Nei piani urbanistici attuativi, nel rispetto della cubatura massima realizzabile nell'intera area d'intervento ricavabile dall'applicazione dell'indice territoriale (It), il valore di if, indicato dal V.P.F., è

da ritenersi indicativo in quanto funzione dell'incidenza della localizzazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

8 . Sc = superficie coperta

è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili.

9 . Rc = rapporto di copertura

è il rapporto tra la superficie coperta dalle costruzioni(Sc) e la superficie del lotto (Sf), indica la frazione di lotto copribile dalle costruzioni.

10 . Su = superficie utile

è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra, compresi entro il profilo esterno delle pareti, al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale, cavedi).

Dal computo della superficie utile sono esclusi:

- a) porticati pubblici private qualora non superino il 50% della superficie coperta Sc ;
- b) gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i volumi tecnici così come definiti dalle presenti norme;
- c) le centrali termiche, le cabine elettriche, gli immondezzai, le cantine, i magazzini, i laboratori, gli altri ambienti di servizio dell'immobile (tenditoi, lavanderia) con le relative scale di accesso, se emergenti dal suolo non oltre i metri 1,40 e se ad uso esclusivo dei residenti;
- d) le autorimesse, con i relativi spazi di manovra e di accesso, utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio e se emergenti dal suolo non oltre i metri. 1 ,40 ;
- e) i sottotetti non abitabili le soffitte la cui altezza, misurata nel punto più alto, non superi i due metri.

Nel computo della superficie utile sono compresi:

- f) i porticati pubblici e privati per la parte eccedente il 50% della superficie coperta ;
- g) gli ambienti di cui ai punti c) e d), se emergenti dal piano del terreno circostante oltre i metri 1,40;
- h) i sottotetti e le soffitte la cui altezza, misurata nel punto più alto , supera i due metri;
- i) gli ambienti interrati agibili ed adibiti allo svolgimento di attività non previste dai precedenti punti c) e d) con permanenza anche discontinua delle persone.

11. Hp = altezza di piano di un fabbricato

è l'altezza del piano misurata dal pavimento all' intradosso del solaio che ne delimita il soffitto .

Nel caso di piano delimitato da soffitti orizzontali discontinui o da soffitti inclinati, deve intendersi l'altezza di piano la media delle altezze presenti.

Nel caso di piano seminterrato le altezze vanno misurate come differenza di quota tra il terreno circostante l'edificio e la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra; nel caso di terreno in pendenza l' altezza di

piano è definita come media delle altezze misurate in corrispondenza dei vari fronti dell' edificio.

12. Hf = altezza di ciascun fronte di un fabbricato

è data dalla media delle altezze valutate: dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede del fronte) all'intradosso dell'ultimo solaio, per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 40%; dal piano di utilizzo alla linea di cosmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40%.

13. H = altezza di un fabbricato

è pari alla media aritmetica delle altezze dei vari fronti (Hf).

Sono esclusi dai limiti di altezza ib volumi tecnici così come definite al successivo p . to 15 .

14. V = volume di un fabbricato

è la somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano per le relative altezze (Hp).

15. Vt = volumi tecnici di un fabbricato

sono gli spazi necessari a contenere ed a consentire l'accesso di impianti tecnici (idrico, elevatorio, televisivo, elettrico di ventilazione, di condizionamento,) che, per esigenze tecniche e di funzionalità, non possono trovare luogo entro il corpo del fabbricato.

art. 76 . applicazione degli indici

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano nei piani particolareggiati di attuazione e nei piani di lottizzazione.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano per l'edificazione di singoli lotti, sia nel caso di attuazione di lottizzazioni o di altro strumento urbanistico particolareggiato, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono la pianificazione urbanistica attuativa.

art . 77 . distanze ed altezze

Nella zona A le distanze minime fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive

di valore storico, artistico ed ambientale.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima, tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di dieci metri; detta norma si applica anche quando una sola parete sia

finestrata, non si applica nel caso di pareti prospicienti non finestrate.

E' prescritta inoltre una distanza minima dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m; tale distanza minima assume il valore di 10,00 m nel caso di edifici da costruirsi in zona D, con destinazione d'uso artigianale - industriale.

Qualora esistono nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione della V.P.F. la cui altezza non consente le distanze minime previste dal precedente comma, le nuove costruzioni potranno

soddisfare le distanze minime previste dalla legge n° 1684 del 25.11.1962 e successive modifiche ed integrazioni.

E' consentita la costruzione di edifici con pareti cieche in aderenza o sul confine nei casi previsti dalla legge.

Le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici, e fatte salve maggiori prescrizioni disposte dagli articoli successivi, devono corrispondere

alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore - uguale a 7,00 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7,00 - 15,00 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Qualora le distanze tra fabbricati, tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa .

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nei seguenti casi:

- di mantenimento di allineamenti assegnati o fra edifici preesistenti in zone territoriali omogenee A, B;
- di presenza di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.

Le distanze dai confini si misurano dal muro perimetrale degli edifici e/o dai balconi e dalle scale a giorno con aggetto superiore a 1,50 m.

Per le distanze minime a protezione del nastro stradale, da osservarsi nell'edificazione all'esterno delle zone A, B, C, D ed F localizzate dalla V.P.F., si richiamano le norme del D.M. 1.4.1968 pubblicato sulla G.U. n°96 de 13.4.1968, che trovano in questo caso applicazione.

Le altezze dei fabbricati sono stabilite nei seguenti articoli in relazione alle caratteristiche tipologiche delle diverse zone territoriali omogenee.

art. 78 . divisione del territorio comunale in zone omogenee

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dal R.O, secondo la seguente classificazione:

1 . zone per residenze e servizi:

- zona A = agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale ;
- zona B = parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A, e aventi rapporto di copertura e densità territoriale soddisfacente i minimi imposti dal D.I. n°1444 del 2.4.1968;
- zona C = parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi;

3 . zone agricole:

- zona E = parti del territorio destinate ad uso agricolo

4 . zone di uso pubblico:

- zona F = parti del territorio destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale
- parco naturale ;
- viabilità e superficie di uso pubblico;

5 . zone a vincolo speciale

- verde di rispetto.

art. 79 . zone per residenze e servizi

Queste zone sono destinate alla residenza, in questa destinazione d'uso sono da escludere : i depositi ed i magazzini all'ingrosso; le industrie ed i laboratori artigiani con macchinari che producono suoni o odori molesti; macelli; stalle; scuderie; porcili; pollai ed ogni altro ambiente od attività che risultino

in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono ammesse attività artigianali e piccolo industriali, che trovino abitualmente sede nello stesso alloggio o nelle immediate dipendenze, con esclusione di quelle che comportano affluenti gassosi producano rumorosità superiore a 70 decibel.

Nelle zone B di completamento il piano si attua per intervento diretto, attraverso il rilascio del Permesso di costruire, conformemente alle indicazioni di piano e del regolamento edilizio e subordinatamente alle seguenti prescrizioni:

- che siano previste nel progetto adeguate opere di sistemazione del terreno e di raccolta e canalizzazione delle acque meteoriche, limitando le opere di sbancamento alle strette necessità derivanti dalla realizzazione delle opere di fondazione ;

- che si escludano dall'edificazione le aree ricadenti nelle indicazioni contenute nella tavola n°5 (clivometria) e contrassegnate con le dizioni: pendenze superiori al 50%, traccia di faglia, zona di alta erosione, frane di crollo in atto o in preparazione, frane di colamento;

- che il progetto sia accompagnato da specifica indagine geotecnica, in conformità al D.M. 21.1.1981 e succ., elaborata da tecnico abilitato a norma di legge, con allegata planimetria in scala 1/2000 (stralcio tavola di piano e di volumetria) dell'area interessata per un raggio intorno all'edificio di minimo 100 metri;

- che il progetto si adegui alle prescrizioni dello studio geotecnico ,osservando i distacchi dai cigli di scarpate, fossi e zone di erosione, di volta in volta da questo stabiliti ed approvati dal Genio Civile con parere geomorfologico .

art. 80 zona A

Agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico e di pregio ambientali.

In mancanza di tali strumenti attuativi sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e complementari alla residenza.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti con il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie e/o residenziali e siano rispettate le caratteristiche architettonico - formali dell'edificio quali il manto di copertura in coppi e canali in cotto, la forma e la posizione delle aperture o il ripristino delle stesse secondo il disegno originale, i materiali di rifinitura, gli elementi decorativi ed il trattamento superficiale delle facciate.

Sono inoltre consentiti gli interventi necessari al consolidamento statico, al risanamento igienico ed al restauro conservativo, nei casi di comprovata indifferibilità da parte del Sindaco e su conforme parere del Responsabile dell'Area Tecnica.

I progetti allegati alla domanda di permesso di costruire, D.I.A.. S.C.I.A, od autorizzazione dovranno essere corredati da una esauriente documentazione fotografica, grafica e documentaria .

Ai fini dell'attuazione del Capo IV della legge n. 47 del 28.2.1985 e per l'ottenimento della concessione in sanatoria delle opere abusive, fermo restando le condizioni poste dagli artt. 32, 33, e le procedure di cui all'art. 35, nella zona territoriale omogenea A la cubatura costituente le opere abusive si intende accettata dal R.O. in deroga alla densità fondiaria esistente .

La norma di cui al precedente comma è resa possibile dal dimensionamento delle aree di uso pubblico operato dal R.O., secondo il D.I. n° 1444 del 2.4.1968, sulla base della cubatura esistente nella zona A.

art. 81 . zona B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A.

E' consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nel rispetto della volumetria preesistente o di quella derivante dall'applicazione degli indici di piano, dei vincoli di distacco e di destinazione d'uso e delle altre norme d'attuazione del R.O.

E' consentito il completamento degli edifici già esistenti, con un incremento della cubatura fino al 20% solo per la destinazione degli stessi a servizi igienico-sanitari e cucine, con esclusione di sopraelevazioni oltre i tre piani, sempre che il completamento non comporti diminuzioni di distacchi da edifici contigui o comunque incompatibili con le norme del R.O.

Per le nuove costruzioni valgono le norme relative ai distacchi ed alle distanze contenute nel presente R.O.

Per le ricostruzioni e nuove costruzioni in lotti interposti tra edifici esistenti, o in lotti d'angolo con un lato confinante con edificio preesistente, sono consentiti gli allineamenti in pianta ed in altezza, per i fronti lato strada, agli edifici preesistenti.

Oltre alla destinazione d'uso residenziale sono consentite, limitatamente al 20% delle volumetrie di ogni singolo edificio, le seguenti destinazioni d'uso: negozi ed attrezzatura commerciali; artigianato di servizio; uffici; studi professionali e servizi.

Al fine dell'edificazione di nuove costruzioni sono previsti i seguenti indici urbanistici e prescrizioni:

- piano particolareggiato ;
- piano di recupero ai sensi del titolo IV della legge n°457 del 5.8.1978;

-zona B1

- a) indice di fabbricabilità fondiaria IF = 3,00 mc/mq
- b) altezza massima H = 10,50 m
- c) numero dei piani fuori terra (si intendono i piani fuori terra rispetto al livello della strada pubblica con esclusione del piano sottotetto se praticabile ma non abitabile) N = 3
- d) superficie per parcheggio = 1,00 mq/20mc

-zona B2

- a) indice di fabbricabilità fondiaria IF = 2,50 mc/mq
- b) altezza massima H = 10,50 m
- c) numero dei piani N = 3
- d) superficie per parcheggio = 1,00 mq/20mc

Ai fini dell'attuazione del Capo IV della legge n ° 47 del 28.2.1985 e per l'ottenimento della concessione in sanatoria delle opere abusive, fermo restando le condizioni poste dagli artt. 32, 33 e le procedure di cui all'art. 35, nelle zone territoriali omogenee B1, B2 la cubatura costituente le opere abusive si intende accettata dal R.O. in deroga all' indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.

La norma di cui al comma precedente è resa possibile dal dimensionamento delle aree di uso pubblico operato dal R.O., secondo il D.I. n° 1444 del 2.4.1968, sulla base del rilievo oggettivo della cubatura esistente e secondo le previsioni di completamento della zona B.

art. 82 . zona C

Parte del territorio destinata a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale.

L' attuazione del R.O. è subordinata alla pianificazione urbanistica particolareggiata .

Oltre alle destinazioni residenziali siano consentite, limitatamente al 20% delle volumetrie di ogni edificio le seguenti destinazioni:

- negozi ed attrezzature commerciali. ;
- artigianato di servizio ;
- studi professionali e servizi.

I piani particolareggiati (di iniziativa pubblica, o privata: piano di lottizzazione convenzionata) devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- che siano previste adeguate opere di sistemazione del terreno e di raccolta e canalizzazione delle acque meteoriche;

- che si escludano dall'edificazione le aree ricadenti nelle indicazioni contenute nella tavola n°5 (clivometria) e contrassegnate con le dizioni:

pendenze superiori al 50%, traccia di faglia, zona di alta erosione, frane di crollo in atto o in preparazione, frane di colamento;

- che il piano sia accompagnato da specifica indagine geotecnica, in conformità al D.M. 21.1.1981 e succ., elaborata da tecnico abilitato a norma di legge, con allegata planimetria in scala 1/2000 (stralcio tavola di piano e clivometria) dell'area interessata per un raggio intorno di minimo 100 metri;

- che il piano si adegui. alle prescrizioni dello studio geotecnico ,osservando nell'edificazione i distacchi dai cigli di scarpate, fossi e zone di erosione, di volta in volta da questo stabiliti ed approvati dal Genio Civile con parere geomorfologico.

Parametri urbanistici.

- | | |
|---|------------------|
| a) indice di fabbricabilità territoriale | IT = 1,72 mc/mq |
| b) altezza massima | H = 10,50 m |
| c) numero dei piani | N = 3 |
| d) superficie per spazi di uso pubblico ed attrezzature da reperire nei piani attuativi | S1 = 11,50 mq/ab |
| e) superficie minima d'intervento | Sm = intera zona |

art. 83 zona E

Parti del territorio destinate ad attività agricole.

In tali zone ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento è consentito l' accorpamento di più lotti compresi nel territorio comunale, inclusi nella stessa località agricola o in più località, purchè queste ricadono in un'area circolare avente il raggio di un chilometro.

I fabbricati rurali esistenti possono essere recuperati ed ampliati per non più del 30% della loro superficie utile.

Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti è prescritto: il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative tipiche dei fabbricati rurali tradizionali; il mantenimento della

disposizione dei volumi; l'uso di materiali di finitura esterna, compreso le coloriture e il manto di copertura, tradizionali ed armonizzati con il paesaggio.

zone E

Corrisponde alle aree non contrassegnate da campiture e simboli nelle tavole del R.O.

In questa zona sono consentite attività edilizie per la costruzione di:

- 1) - case di civile abitazione ;
- 2) - costruzioni in diretto servizio all'agricoltura e fabbricati rurali, quali stalle, porcili, silos, serbatoi-idrici, ricoveri per macchinari agricole, fienili;
- 3) - costruzioni adibite alla trasformazione e conservazione di prodotti agricole ed annessi ad aziende agricole;
- 4) - allevamenti industriali;

- 5) - costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché per attività comunque connesse allo sfruttamento in loco del sottosuolo, sempre che tali costruzioni ed attività non provochino problemi di inquinamento, di traffico, né pregiudichino la stabilità dei suoli circostanti ed i valori ambientali.

In tale zona il piano si attua per intervento diretto mediante l' applicazione dei seguenti indici e parametri urbanistici:

A. - per case di civile abitazione:

- | | |
|---|-----------------|
| a) - indice di fabbricabilità fondiaria | IF = 0,03 mc/mq |
| b) - altezza massima | H = 7,50 m |
| c) - numero dei piani fuori terra | N = 2 |

B. - per costruzioni inerenti allo svolgimento delle attività produttive, esclusa la residenza:

- | | |
|---|-----------------|
| a) - indice di fabbricabilità fondiaria | IF = 0,25 mc/mq |
| b) - altezza massima | H = 8,50 m |
| c) - numero dei piani | N = 2 |
| d) - superficie minima d'intervento
per le costruzioni di cui ai punti:
3),4) e 5), | Sm = 10.000 mq |

B.- Per costruzioni inerenti allo svolgimento delle attività produttive, esclusa la residenza :

- | | |
|---|-----------------|
| a) - indice di fabbricabilità fondiaria | IF = 0,25 mc/mq |
| b) - altezza massima | H = 7,50 |
| c) - numero dei piani | N = 2 |
| d) - superficie minima d'intervento | Sm = 10.000 mq |

In questa zona sono consentite attività turistico-ricettive ed artigianali di servizio legate al turismo, sempre che queste vengano programmate nei piani di sviluppo aziendale.

Per questo tipo di attività l'attuazione della R.O. è subordinata all' approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica, o di iniziativa privata connessi ai piani di sviluppo aziendale.

Limitatamente all'uso agriturismo del territorio sono consentite attività edilizie per la costruzione di:

- 5) - motel, bungalows, campeggi, attrezzature sportive di piccole dimensioni;
- 6) - strutture per la commercializzazione dei prodotti agricoli dell'artigianato ;
- 7) - attrezzature di ristoro quali osterie, trattorie tipiche, bar.

In tali zone e per le costruzioni di cui ai precedenti punti: 5), 6) e 7), il piano si attua per intervento diretto, dopo l'avvenuta approvazione dei piani attuativi, mediante l'applicazione dei seguenti indici e parametri

urbanistici:

- a) - indice di fabbricabilità territoriale $IT = 0,06 \text{ mc/mq}$
- b) - altezza massima $H = 7,50 \text{ m}$
- c) - numero dei piano $N = 2$
- d) - superficie minima d'intervento $Sm = 20.000 \text{ mq}$
- e) - i piani attuativi dovranno prevedere per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici preposti ad attività agroturistica la quantità minima lorda di 40 mq di spazio, escluse le sedi viarie, da destinare a parcheggio, quantità che va sommata alla quantità di 1,0 mq per ogni 20 mc di costruzione;

Ai fini del raggiungimento della superficie minima d'intervento di cui al precedente punto d) non è consentito lo accorpamento di più lotti compresi nel territorio comunale.

Sc (Superficie Coperta) = 10 % della St (Superficie Territoriale) per le costruzioni di servizio. A riguardo delle distanze vale quanto indicato dal presente RO.

Comunque, prevale quanto previsto dalla L.R. 19/02 e del QTR.

art. 84 . zona F

Parte del territorio destinate ad attrezzature e impianti d'interesse generale.

zona F1, area del cimitero comunale

L'attuazione del piano in questa zona è diretta, in conformità alle norme dello specifico regolamento comunale.

zona F2, area del mattatoio comunale.

L'attuazione del piano in questa zona è diretta, in conformità alle norme previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti e dei seguenti parametri urbanistici:

- a) rapporto di copertura $Rc = 0,15$
- b) altezza massima di qualsiasi fronte $H = 4,50$
- c) numero dei piano $N = 1$

art. 85. zone pubbliche e di interesse generale.

Sono suddivise in :

- zone per l'istruzione ;
- zone per servizi di interesse generale;
- zone a verde pubblico e verde pubblico attrezzato;
- zone a parcheggio .

In queste zone il R.O. si attua per intervento diretto..

1 . zone per l' istruzione :

dette zone sono destinate alla realizzazione delle seguenti attrezzature: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano le norme previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

2. zone per servizi di interesse generale:

dette zone sono destinate alla realizzazione delle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali , sociali, associative, assistenziali , ricreative.

Nelle nuove costruzioni si applicano gli indici ed i parametri urbanistici previsti per la zona territoriale omogenea che li contiene.

3. zone a verde pubblico ed a verde pubblico attrezzato:

sono zone destinate rispettivamente a giardino pubblico ed aree attrezzate per il gioco dei bimbi e lo sport.

Possono essere realizzate costruzioni per attrezzature sportive ed unicamente costruzioni in precario ad uso bar-ristoro.

4 . zone a parcheggi pubblico :

i parcheggi saranno realizzati a livello stradale; la loro realizzazione, nelle zone A e B, spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.

art . 86 . zone di verde privato

Sono zone destinate a giardino privato con vincolo di inedificabilità; la loro superficie fa parte della superficie fondiaria e concorre alla definizione complessiva della cubatura realizzabile sul lotto.

art. 87 . zona a parco naturale

In questa zona non è consentita l' edificazione. Le trasformazioni consentite riguardano esclusivamente gli interventi di salvaguardia del suolo, con l' obbligo del mantenimento dell'attuale ambiente naturale-vegetale esistente.

art. 88 . zone per la viabilità

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico.

In queste zone l' intervento spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.

In queste zone il R.O. si attua per l' intervento diretto, attraverso il rilascio del Permesso di Costruire.

Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico dei mezzi su gomma.

L'indicazione di piano corrisponde all'ampiezza delle sedi viarie, esclude quindi eventuali spazi complementari alla sede varia stessa.

Il tracciato stradale ha valore direttamente attuativo, mentre in sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate modifiche all'organizzazione ed all'ampiezza della viabilità, senza che ciò comporti variante al piano .

Nelle zone destinate alla viabilità è istituito il vincolo d' inedificabilità assoluta.

E' ammessa solo la realizzazione di attrezzature a servizio della strada, quali stazioni di servizio e distributori di carburante e simili, con esclusione di edifici residenziali di qualsiasi natura.

Le sedi stradali indicate nelle tavole della V.P.F. rappresentano essenzialmente la viabilità interna al territorio comunale, che può essere completata con la viabilità minore nei piani particolareggiati e nei piani di lottizzazione.

art . 89 . verde di rispetto

Parti di territorio interessate da vincolo di inedificabilità derivante da leggi esistenti o da imposizioni della R.o. , motivato da necessità oggettive della rete di comunicazione e del traffico, da norme igienico - sanitarie ecc.

art. 90 . modi di attuazione.

Il R.O. ha una previsione temporale fino all'entrata in vigore del PSA. In questo periodo di tempo si prevede di realizzare le opere pubbliche e gli insediamenti oggetto di piano.

Vengono considerate prioritarie tutte quelle iniziative tese al soddisfacimento dei fabbisogni riguardanti la residenza, i servizi pubblici, la rete viaria, le iniziative per la tutela e la salvaguardia del patrimonio storico - artistico , ambientale e per la salvaguardia dei suoli e delle acque.

L'attuazione del R.O. e' immediata per quelle parti e per quei vincoli che operano direttamente cosi' come sono espressi dalle norme.

art. 91 . attuazione per Intervento Diretto

Le previsioni di piano si attuano per intervento diretto nei casi espressamente previsti dal presente R.O. In questa circostanza l'edificazione è subordinata al rilascio del regolare Permesso di Costruire , D.I.A. o SCIA nei casi e con le modalità previste dal R.O.

L'attuazione diretta è prevista anche in aree in cui la realizzazione delle opere pianificate dal RO è subordinato alla pianificazione attuativa, di iniziativa pubblica o privata. Questo è possibile però solo in seguito all'approvazione dei piani attuativi stessi e all'impegno di una delle parti (operatore privato o amministrazione pubblica) di realizzare nei termini e nei tempi concordati almeno le opere di urbanizzazione primaria

art. 92 . strumenti urbanistici particolareggiati

Nelle zone in cui è prevista l'esecuzione di strumenti urbanistici particolareggiati, la presentazione di un progetto esecutivo per l'ottenimento della concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di detti strumenti, secondo la procedura prevista dalle leggi vigenti.

Gli strumenti urbanistici particolareggiati sono:

- * piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.Z.)
- * piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)
- * piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.)
- * piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)

art . 93 . piani. particolareggiati di iniziativa pubblica

I piani particolareggiati devono indicare:

- a) gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati e le relative opere;
- b) le reti stradali veicolari pedonali, esterne ed interne al perimetro della zona interessata;
- c) le aree destinate a nuovi insediamenti le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle prescrizioni della R.O. ;
- d) il progetto planivolumetrico dell'intera zona interessata
- e) gli elenchi catastali di tutte le proprietà interessate;
- f) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- g) gli schemi di convenzioni che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici, e privati interessati all'attuazione del P.P. , per quando riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade ed insediamenti corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Il P.P. deve essere corredato da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano.

art. 94 . altri piani attuativi di iniziativa pubblica

I Piani di Zona (P.Z.), i Piani degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), i Piani di Recupero (P.R.) , dovranno indicare tutti gli elementi previsti nel caso dei Piani Particolareggiati e dovranno essere redatti in conformità a questi e secondo le disposizioni di legge che li definiscono.

art. 95 . piani di lottizzazione convenzionata (L.C.)

nelle zone in cui lo strumento urbanistico prevede l'intervento urbanistico attuativo e che non sono sottoposte ai piani attuativi d'iniziativa comunale, sulla base delle previsioni di piano la proprietà elabora piani di lottizzazione convenzionata (L.C.) per una superficie non inferiore all'unità minima d'intervento insediativo (Sm) prevista per le varie zone dalle presenti norme di attuazione.

Il proprietario che intende lottizzare a scopo edificatorio deve presentare al Comune apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco. Qualora l' area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro. Alla domanda deve essere allegato il piano di lottizzazione e la bozza di convenzione, il cui contenuto deve essere conforme a quanto stabilito dalle presenti norme.

Il piano di lottizzazione dovrà prevedere:

- 1) uno stralcio della R.O. con l' individuazione delle aree interessate;
- 2) una relazione illustrativa circa i caratteri e la entità degli insediamenti;
- 3) elaborati grafici, almeno in scala 1:500, dello stato di fatto con la individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, non-chè delle presenze naturalistiche ed ambientali;
- 4) elaborati grafici, nella stessa scala, relativi alla sistemazione del terreno ed ai movimenti di terra con la indicazione delle livellette di progetto e dei capisaldi di riferimento;
- 5) computo delle sezioni di sbancamento e di riporto;
- 6) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, in scala opportuna ;
- 7) indicazioni e localizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico reperite secondo le indicazioni del R.O.;
- 8) le aree destinate ai nuovi insediamenti con le prescrizioni relative agli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle prescrizione della V.P.F. ;
- 9) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- 10) il progetto planivolumetrico dell'intera zona, comprensivo: delle tipologie edilizie, rappresentate con piante e prospetti almeno nella scala 1:200; planimetria generale con ombre degli edifici, le principali sezioni trasversali longitudinali del terreno con la rappresentazione degli edifici esistenti e previsti, almeno nella scala 1:500.
- 11) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- 12) l'impegno ad osservare il disposto della convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate alla L.C.

Della L.C. costituisce parte integrante la convenzione di cui al successivo articolo.

art. 96 . contenuto della convenzione

nelle L.C. le convenzioni devono precisare:

- a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art 4 della legge 29 settembre 1964, n.847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- b) l' assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relative alle opere di urbanizzazione primaria, ed alle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche dell' insediamento previsto dalla lottizzazione: nel caso in cui l' insediamento è autosufficiente, e dette opere sono ad esclusivo servizio del medesimo, rimangono a totale carico del privato; nel caso in cui le opere siano di servizio ad altri insediamenti contigui sarà a carico del privato solo la quota parte di pertinenza;
- c) i termini, non superiori ai dieci anni, entro cui deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto;
- d) congrue garanzie finanziarie per l' adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione ;
- e) l' impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai paragrafi precedenti, secondo le indicazioni la supervisione del Comune;
- f) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- g) i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dalla L.C.; anche suddivisi per farsi, ma comunque contenuti entro 10 anni dall'approvazione della convenzione; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno, concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità dell L.C. approvata decade completamente per le parti non realizzate;

ferma restando l' acquisizione da parte del Comune delle cessioni gratuite e del versamento degli oneri;

h) l' assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione d'uso degli edifici delle costruzioni senza nuova concessione o autorizzazione comunale.

art. 97 procedura per l'autorizzazione della lottizzazione

il Sindaco, sentito il parere del Responsabile dell'Area Tecnica, nel caso in cui la L.C. sia meritevole di autorizzazione in applicazione delle presenti norme e di quelle contenute nel regolamento edilizio, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il Piano di Lottizzazione e lo schema di convenzione.

Dopo l'approvazione della delibera consiliare, a norma dell'art 41 octies della L.U. n°1150 del 17.8.1942 e delle leggi regionali in materia, si procede alla stipula della convenzione, che viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Sindaco, quindi, rilascia l' autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

In caso di difformità rispetto alla norme previste dallo strumento urbanistico, il Sindaco respinge la domanda di lottizzazione, dandone comunicazione scritta all'interessato e restituendo i documenti a corredo della domanda.

art. 98 validità delle autorizzazioni a lottizzare e penalità per inadempienze del proprietario

l' autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni.

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione presentata a garanzia per l' adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

art. 99 compilazione d'ufficio dei Piani di Lottizzazione

il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari, delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se questi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il Piano di lottizzazione così redatto, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili, con invito a dichiarare entro 30 giorni dalla notifica, se essi l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato, o lo presentino incompleto degli elaborati indicati nelle presenti norme, oppure lo presentino con previsione difformi.

art. 100 adeguamento della disciplina urbanistica ed edilizia

nel periodo di salvaguardia, le disposizioni e le forme degli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, in contrasto con le disposizioni del R.O. adottato, sono sospese in attesa dell'approvazione di questi strumenti urbanistici da parte della Regione.

Nel periodo di salvaguardia, le disposizioni e le norme degli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, conformi alle disposizioni del R.O. adottati, si intendono valide a tutti gli effetti, e le stesse sono operanti all'atto stesso dell'avvenuta approvazione, da parte degli organi proposti, della delibera di adozione del Consiglio Comunale.

art. 101 entrata in vigore del presente Regolamento.

Il presente Regolamento entrerà in vigore a partire dal giorno successivo a quello in cui sarà terminata la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, dopo aver riportato l'approvazione di delle Autorità competenti.

Da tale data restano abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali contrarie a quelle contenute nel presente Regolamento. I lavori che non abbiano avuto inizio a quella data sono soggetti alle prescrizioni del Regolamento. I lavori già iniziati potranno essere ultimati in base a quanto previsto dalle leggi vigenti e si uniformeranno alle prescrizioni del Regolamento per quanto applicabili.