

SOMMARIO:

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I NORME PRELIMINARI

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

CAP. II COMMISSIONE EDILIZIA

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

TITOLO II CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

CAP. I TIPO DEGLI INTERVENTI

Art. 8 - Opere soggette a Concessione - GENERALITA'..... 6
Art. 9 - Interventi non soggetti al parere della Commissione Edilizia. 6
Art. 10 - Interventi non soggetti a concessione o autorizzazione 7
Art. 11 - Interventi di manutenzione ordinaria..... 7
Art. 12 - Interventi di manutenzione straordinaria 8
Art. 13 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo 8
Art. 14 - Interventi di ristrutturazione edilizia 9
Art. 15 - Interventi di ristrutturazione urbanistica 9
Art. 16 - Nuove costruzioni..... 10
Art. 17 - Ricostruzioni 10
Art. 18 - Interventi di demolizioni 10
Art. 19 - Ampliamenti..... 11
Art. 20 - Interventi di limitata entità 11
Art. 21 - Depositi all'aperto..... 11
Art. 22 - Abbattimento di alberi 11
Art. 23 - Variante d'uso 12
Art. 24 - Opere di urbanizzazione 13
Art. 25 - Interventi di immediata esecuzione..... 13
Art. 26 - Interventi da parte di Enti Pubblici 13

CAP. II ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA CONCESSIONE

Art. 27 - Domanda di concessione e di giudizio preliminare..... 14
Art. 28 - Richiesta di autorizzazione 16

| | |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 29 - Norme per la presentazione dei progetti..... | 16 |
| Art. 30 - Varianti in corso d'opera | 18 |
| Art. 31 - Autorizzazioni speciali | 18 |
| Art. 32 - La concessione edificatoria | 19 |
| Art. 33 - Validità ed efficacia della concessione edificatoria | 21 |
| Art. 34 - Piani di lottizzazione..... | 22 |
| Art. 35 - Evidenza dell'atto di concessione..... | 24 |
| Art. 36 - Vigilanza sulle costruzioni (art. 20 L.R. 23/85)..... | 24 |

CAP. III ESECUZIONE ED USO DEI FABBRICATI

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 37 - Punti di perimetro e di livello | 25 |
| Art. 38 - Inizio e termine dei lavori | 25 |
| Art. 39 - Interruzione dei lavori | 26 |
| Art. 40 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico..... | 26 |
| Art. 41 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità | 27 |
| Art. 42 - Agibilità di edifici speciali ad uso collettivo..... | 28 |

CAP. IV TUTELA PAESISTICA

| | |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Art. 43 - Competenze del Comune | 29 |
| Art. 44 - Procedura per il rilascio dell'autorizzazione..... | 29 |

TITOLO III NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

CAP. I CARATTERISTICHE EDILIZIE

| | |
|----------------------------------------------------|----|
| Art. 45 - Cortili..... | 32 |
| Art. 46 - Chiostrine..... | 33 |
| Art. 47 - Costruzioni accessorie | 33 |
| Art. 48 - Decoro e manutenzione degli edifici..... | 34 |
| Art. 49 - Decoro degli spazi | 34 |
| Art. 50 - Attività estrattiva di cava | 35 |
| Art. 51 - Aggetti e sporgenze | 35 |
| Art. 52 - Comignoli e canne da fumo | 36 |
| Art. 53 - Camini industriali | 37 |
| Art. 54 - Recinzioni delle aree..... | 37 |
| Art. 55 - Coperture | 38 |

CAP. II PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 56 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale e archeologico..... | 39 |
| Art. 57 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico | 39 |
| Art. 58 - Chioschi e cartelli pubblicitari | 39 |
| Art. 59 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi..... | 40 |
| Art. 60 - Pitture figurative, insegne e vetrine..... | 40 |
| Art. 61 - Numeri civici..... | 40 |

TITOLO IV NORME IGIENICO - SANITARIE

CAP. I REQUISITI DEGLI AMBIENTI

| | |
|--------------------------------------------------------------|----|
| <i>Art. 62 - Dimensioni minime degli alloggi</i> | 41 |
| <i>Art. 63 - Dimensioni minime dei vani</i> | 41 |
| <i>Art. 64 - Scale</i> | 42 |
| <i>Art. 65 - Seminterrati e sotterranei</i> | 42 |
| <i>Art. 66 - Areazione ed illuminazione dei locali</i> | 43 |

CAP. II PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

| | |
|--------------------------------------------------------------|----|
| <i>Art. 67 - Protezione dall'umidità</i> | 44 |
| <i>Art. 68 - Isolamento termico ed acustico</i> | 44 |
| <i>Art. 69 - Fumi, polveri ed esalazioni</i> | 44 |
| <i>Art. 70 - Smaltimento lastre in cemento-amianto</i> | 45 |
| <i>Art. 71 - Barriere architettoniche</i> | 45 |

CAP. III FOGNATURE E SCARICHI

| | |
|------------------------------------------------------|----|
| <i>Art. 72 - Smaltimento acque reflue</i> | 46 |
| <i>Art. 73 - Rifiuti solidi urbani</i> | 46 |
| <i>Art. 74 - Attività moleste o inquinanti</i> | 46 |

CAP. IV COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE

| | |
|-----------------------------------------------------------|----|
| <i>Art. 75 - Edifici e locali di uso collettivo</i> | 47 |
| <i>Art. 76 - Edifici rurali</i> | 47 |

TITOLO V SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAP. I NORME DI BUONA COSTRUZIONE

| | |
|------------------------------------------------------------------|----|
| <i>Art. 77 - Stabilità delle costruzioni</i> | 49 |
| <i>Art. 78 - Manutenzione e restauri</i> | 49 |
| <i>Art. 79 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti</i> | 49 |

CAP. II CAUTELE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

| | |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| <i>Art. 80 - Opere provvisionali</i> | 50 |
| <i>Art. 81 - Scavi e demolizioni</i> | 50 |
| <i>Art. 82 - Responsabilità dell'esecutore dei lavori</i> | 51 |
| <i>Art. 83 - Rimozione delle recinzioni</i> | 51 |

TITOLO VI DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAP. UNICO

| | |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| <i>Art. 84 - Linee elettriche, telefoniche e telegrafiche</i> | 52 |
| <i>Art. 85 - Aperture di strade private</i> | 52 |
| <i>Art. 86 - Spazi, strade private a fondo cieco</i> | 53 |
| <i>Art. 87 - Decenza e pulizia delle opere giardinate</i> | 53 |

DEFINIZIONI URBANISTICHE 54

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I

NORME PRELIMINARI

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

Il presente Regolamento Edilizio, insieme alle Norme di Attuazione, fanno parte integrante degli elaborati del Piano Urbanistico Comunale e vigente o eventuali varianti ad esso apportati, contiene le norme che disciplinano l'attività Edilizia ed urbanistica nel territorio comunale.

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

Il presente Regolamento Edilizio e gli altri elaborati del Piano Urbanistico Comunale sostituiscono integralmente il precedente P. di F. e successive variazioni.

Art. 2 - Osservanza del Regolamento Edilizio.

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

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

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

Art. 3 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si intendono applicabili le attinenti e vigenti norme Nazionali, Regionali o Comunali e le norme di

attuazione del P.U.C. vigente. Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento alle Leggi 1150/42, 765/67, 10/77, 47/85, ed alla L.R. 23/85 nonché alle altre disposizioni vigenti.

Art. 4 - Facoltà di deroga.

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

Gli stessi poteri possono essere esercitati ai sensi dell'art. 15 L.R. 32/91, ai fini dell'abbattimento delle Barriere architettoniche, per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, in deroga agli standards, limiti e vincoli previsti.

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

CAP. II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 5 - Formazione e nomina della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri:

- a) Il Sindaco o un suo delegato - Presidente;
- b) Il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- c) Un tecnico laureato abilitato di comprovata esperienza nel campo dell'urbanistica e dell'edilizia (Architetto o Ingegnere civile), con funzione anche di esperto in materia di paesaggio;
- d) Un geometra o perito edile abilitato;
- e) Un cittadino qualificato esperto nel settore.

I membri di cui ai punti c-d-e saranno nominati dalla Giunta Comunale.

Il capo dell'Ufficio Tecnico o funzionario da lui incaricato, istruisce le pratiche e riferisce sui progetti da esaminare e assiste alle adunanze della Commissione Edilizia, stende i verbali (su apposito registro), che dovranno essere firmati da lui, dal Presidente e dagli altri membri.

L'elezione dei membri è regolata dalla L. n. 142/90, valgono per essi le norme di incompatibilità di parentela previste per gli assessori (art. 63 T.U. 267/2000), inoltre i membri non possono essere rappresentanti di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune (Circ. Min. LL. PP. n. 3968/1966).

La Commissione Edilizia dura in carica per un periodo massimo uguale al mandato, i membri designati dal Consiglio sono rieleggibili.

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

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

Art. 6 - Funzionamento della Commissione Edilizia

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

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

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

Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti dei quali uno dev'essere il Presidente.

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

Il membro della Commissione Edilizia deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o ad esso direttamente interessato in quanto proprietario dell'area oppure ad essa confinante, o in quanto l'area appartenga ad un parente entro il 4° grado o affine entro il 2° grado, oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta.

Nel caso in cui, provata la causa di astensione, il membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta o di astenersi al voto, la Commissione Edilizia deve pronunciare la ricusazione facendola risultare dal verbale.

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

Nel verbale della riunione deve riportarsi ogni volta la dichiarazione di tutti i membri sull'inesistenza di cause di astensione che li concernano.

Art. 7 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

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

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

La Commissione rispetterà negli autori libertà nella scelta dello stile architettonico. Dovrà però curare che gli edifici risultino esteticamente adatti alla località in cui dovranno sorgere, cercando di conciliare la libertà e l'utilità del

proprietario con l'abbellimento della città, col rispetto delle sue peculiari caratteristiche e col pubblico vantaggio.

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

- Sui progetti di nuova edificazione, costruzione, ricostruzione ed ampliamento;
- Sui progetti di ristrutturazione;
- Sulle proposte di demolizione;
- Sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici;
- Sulle richieste di autorizzazione, se il Responsabile dell'Ufficio Tecnico lo ritiene

necessario

- Sulle varianti al P.U.C. ed al Regolamento Edilizio;
- Sui Piani Attuativi, sia di iniziativa privata che pubblica;
- Sull'interpretazione delle norme del presente Regolamento, delle norme di attuazione del P.U.C. e di tutte le altre norme riguardanti l'edilizia.

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

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

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

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

TITOLO II

CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

CAP. I

TIPO DEGLI INTERVENTI

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

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

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

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

Come disposto dall'art. 4 comma 16 della L. 493/93, sostituito con l'articolo 2 comma 60 della L. 662/96, per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto è approvato o l'opera è autorizzata, ha i medesimi affetti della Concessione Edilizia. Pertanto i relativi progetti dovranno essere corredati da una relazione firmata da un progettista abilitato, nella quale si attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche edilizie, nonché l'esistenza dei nullastanti di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

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

Art. 9 – Interventi non soggetti al parere della Commissione Edilizia.

- Opere di manutenzione straordinaria;
- Opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- Occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;

- Mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'art. 25 ultimo comma della L. 47/85, come sostituito dal D.L. 388/96;
- Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- Varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Art. 10 - Interventi non soggetti a concessione o autorizzazione

Ai sensi dell'art. 15 L.R. 23/85, non sono soggette ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione dei lavori da realizzare legittimamente, gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, le opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato, ad esclusione delle aree sottoposte a vincoli archeologici o simili, per le quali occorre essere autorizzati e le opere interne.

Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dal decreto assessoriale di cui all'articolo 4 L.R. 17/81, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Art. 11 - Interventi di manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; essi non sono soggetti ad alcuna concessione ed autorizzazione.

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

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

Art. 12 - Interventi di manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelle opere e quelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire anche qualche parte strutturale degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni sul numero delle unità immobiliari, del loro aspetto esterno o modifiche di destinazione d'uso. Questi interventi sono soggetti ad autorizzazione.

A titolo di chiarimento sono interventi di manutenzione straordinaria:

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

Art. 13 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa, volto a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi

costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

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

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

Gli interventi di restauro sono soggetti ad autorizzazione.

Art. 14 - Interventi di ristrutturazione edilizia

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

Sono altresì ammessi alla ristrutturazione gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, prospetti e copertura, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento degli impianti.

Questi interventi sono soggetti a concessione. In genere essi tendono:

- a modificare le caratteristiche e la composizione delle sue unità e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare anche parzialmente la tipologia dell'edificio e/o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

Art. 15 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

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

Questi interventi sono soggetti a Concessione Edilizia.

Art. 16 - Nuove costruzioni

Sono gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e riguardano:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dal successivo punto;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% di quello esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- la realizzazione di depositi merci e materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 17 - Ricostruzioni

Gli interventi di ricostruzione consistono nel rifacimento parziale (intere parti o corpi di fabbrica), o totale di un edificio ove rimangono inalterate le principali caratteristiche architettoniche e dimensionali, ma non si ha una fedele riproduzione estetica, quali prospetti, coperture ecc. E' invece da considerarsi nuova costruzione se nella riedificazione si opera con nuovi sistemi costruttivi ed architettonici, ottenendo così un edificio che in comune ha solo l'area occupata. Questo tipo di intervento è sempre soggetto a concessione.

Art. 18 - Interventi di demolizioni

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

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

Art. 19 - Ampliamenti

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

Art. 20 - Interventi di limitata entità

Sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di limitata entità quali:

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

Art. 21 - Depositi all'aperto

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

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

Sono pure ammessi, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando sono correlati con l'attività agricola o domestica.

Art. 22 - Abbattimento di alberi

Gli interventi di disboscamento, abbattimento, capitozzatura e potatura di alberi in particolare quelli caratteristici della tipica flora locale nonché gli alberi da frutto come l'ulivo, il mandorlo ecc., sono soggetti ad autorizzazione sia da parte dell'Amministrazione Comunale che da parte degli altri organi preposti al controllo come l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, nonché all'osservanza delle

disposizioni di cui alla L. n. 1089/1939, n. 1497/1939 ed alla circolare del Ministero dei LL. PP. n. 8321 del 11.06.1966.

Art. 23 - Variante d'uso

Ai sensi della L.R. 23/85 art. 11, il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici in zone vincolate ai sensi della L. 1497/39, o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal consiglio comunale.

Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti dei rapporti previsti dal Decreto Regionale di cui all'art. 4 della L.R. 17/81, o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrare della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

Con autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa deliberazione del consiglio comunale, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'amministrazione comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

Nei casi non previsti dai precedenti commi i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio al Responsabile dell'Ufficio Tecnico di una relazione predisposta ai sensi dell'art. 15 comma 3 della L.R. 23/85.

Ai sensi dell'art. 12 L.R. 23/85, se viene attuato un mutamento della destinazione d'uso in casi nei quali, secondo le disposizioni di cui ai commi precedenti, non è consentito, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, qualora non venga rispettata la diffida a ripristinare entro novanta giorni la destinazione originaria, ne dispone l'esecuzione d'ufficio o, in caso di impossibilità irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento di valore dell'immobile conseguente al mutamento di destinazione d'uso.

L'accertamento di tale incremento di valore è effettuato dall'ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'amministrazione comunale.

Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso è consentito, la mancata richiesta dell'autorizzazione comporta, oltre alla corresponsione dell'eventuale contributo dovuto, da determinarsi secondo tabelle stabilite dal consiglio comunale, l'applicazione di una pena pecuniaria che, nei casi di autorizzazione onerosa, corrisponde al medesimo contributo e comunque non può essere inferiore a lire cinquecentomila. Nelle ipotesi di autorizzazione gratuita si applica una sanzione da lire cinquecentomila a lire duemilioni.

Art. 24 - Opere di urbanizzazione

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

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle elencate nell'art. 4 della L. n. 847/1964 e degli artt. 41 e 44 della L. n. 865/71.

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

Queste opere sono sempre soggette a concessione.

Sono soggetti altresì ad autorizzazione, anche fuori dal centro abitato, le linee telefoniche, antenne di telecomunicazione, ripetitori, amplificatori e simili.

Art. 25 - Interventi di immediata esecuzione

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

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

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

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

Art. 26 - Interventi da parte di Enti Pubblici

Gli interventi da parte degli Enti Pubblici, in esecuzione dei loro compiti istituzionali, devono essere conformi al Regolamento Edilizio ed al P.U.C., di norma, soggetti a concessione o autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, salvo l'eventuale ricorso alle procedure speciali di approvazione previste dalla legislazione urbanistica.

Se gli interventi degli Enti Pubblici non riguardano compiti istituzionali, essi sono del tutto assimilati a quelli dei privati.

CAP. II

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA CONCESSIONE

Art. 27 - Domanda di concessione e di giudizio preliminare

Le domande di concessione ad eseguire le opere devono essere bollate a termini di legge e redatte su modelli a stampa rilasciati dal comune e debbono essere indirizzate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 29 e con ogni altra documentazione eventualmente richiesta dalla specialità della singola costruzione, ivi specificatamente compreso il titolo della disponibilità edificatoria dell'area. Alla domanda dovrà essere allegato il "Prospetto Riepilogativo" su "Modello Istat", redatto su appositi moduli rilasciati dal comune e deve essere firmato e compilato in ogni sua parte.

In casi particolari il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

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

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

Gli eventuali cambiamenti delle persone, del richiedente, del direttore dei Lavori o dell'Assuntore dei Lavori, devono essere immediatamente comunicati al Responsabile dell'Ufficio Tecnico mediante lettera raccomandata A.R. dagli interessati subentrati.

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

Qualora la documentazione risultasse incompleta il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà richiederne l'integrazione, con le conseguenze di cui all'art. 10 della L. n. 765 del 06/08/67.

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

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

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

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio tecnico abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della L. 241/90. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 241/90, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridico dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 12, il parere della Commissione Edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 12 e redigere una relazione scritta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Il regolamento edilizio comunale determina i casi in cui il parere della Commissione Edilizia non deve essere richiesto.

La concessione edilizia è rilasciata entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 12, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici e edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 14, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i 15 giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di 30 giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del Comune.

Nei casi di richiesta di concessione e contestualmente ad autorizzazione per apertura di esercizio commerciale di MSV, dovrà essere predisposto contemporaneamente la fase istruttoria dei due procedimenti edilizio e commerciale.

Il rilascio della relativa concessione edilizia e autorizzazione commerciale è disposto con un unico provvedimento a firma dei responsabili dei due settori.

Art. 28 - Richiesta di autorizzazione

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

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

Salvo che non si tratti di interventi di grande semplicità, la designazione dell'Esecutore e del Direttore dei Lavori è necessaria anche nel caso dell'autorizzazione.

Art. 29 - Norme per la presentazione dei progetti

Alla richiesta di concessione si allegano sempre gli elaborati di progetto come appresso indicati che restano depositati presso gli Uffici Comunali.

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

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

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

- A) *Per le nuove costruzioni:*
 - a) Relazione generale;

b) Relazione contenente la descrizione delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e conformi alla Legge 13/89 al D.M. 236/89, e negli edifici, spazi e servizi pubblici, conformi al D.P.R. 503/96 e allo stesso D.M. 236/89 nonché degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo. Si deve inoltre illustrare il grado di accessibilità e le soluzioni previste per garantire l'adeguamento degli edifici privati, come disposto dall'art. 10, comma 2, del D.M. 236/89 e nell'art. 24, comma 1 e 2 della Legge 104/92 e i relativi Elaborati grafici. La relazione deve essere accompagnata come è prescritto nell'art. 1, comma 4 della Legge 13/89 e nell'art. 21, comma 1 del D.P.R. 503/96, dalla Dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni di legge.

b) Planimetria in scala 1:500 o 1:200, rilevata topograficamente, con indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planovolumetria di progetto;

c) Planimetria in scala 1:200 o al 100, della sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione.

In questa planimetria dovranno essere indicati gli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque bianche e nere estesi fino alle reti collegatrici.

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

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

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

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

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

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

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

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

C) Per le demolizioni di edifici:

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

b) documentazione fotografica per gli edifici ricadenti in zona A.

Art. 30 - Varianti in corso d'opera

Ogni variante ai progetti approvati, che alteri la linea architettonica, la distribuzione interna degli ambienti od importanti elementi strutturali, deve essere comunicata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Le varianti si distinguono in:

- variazioni essenziali;
- variazioni non essenziali.

Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzano quando si verifica una delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazione in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal Decreto Regionale di cui all'art. 4 L.R. 17/81, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;
- b) aumento superiore al 10% della cubatura prevista dal progetto approvato.

Per le variazioni essenziali deve essere fatta richiesta prima dell'esecuzione delle opere (art. 5 L.R. 23/85).

Per le variazioni non essenziali la richiesta può essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione lavori.

La determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico sul progetto di variante non modifica in alcun modo i termini di validità o di decadenza previsti per il progetto originario; tali opere sono inoltre regolamentate dall'art. 15 L. n. 47/1985.

Art. 31 - Autorizzazioni speciali

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

- le opere in cemento armato normale o precompresso ed a struttura metallica devono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile prima del loro inizio, secondo quanto disposto dalla L. 1086/1971. L'attestato della avvenuta denuncia deve essere presentato al Comune, congiuntamente alla dichiarazione di inizio lavori, ed una copia dei relativi elaborati grafici deve essere tenuta in cantiere;
- ai sensi della L.10/91 e D.P.R. 412/93, gli edifici rientranti nelle categorie di legge relative al contenimento dei consumi energetici per usi termici negli edifici, prima dell'inizio dei relativi lavori dovrà essere depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale il progetto e la documentazione inerente l'isolamento termico;
- Per le attività soggette al controllo del C.N.VV.F, previste dal Decreto del Ministero dell'Interno 16/2/82, dovrà essere chiesto al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il parere di conformità antincendio sui progetti, ai sensi della Legge 966/65, D.P.R. 577/82, D.P.R. 37/98. A lavori ultimati sarà rilasciato il certificato di prevenzione incendi al fine della richiesta di agibilità/abitabilità.
- I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 e 1497/39 devono essere sottoposti alla preventiva approvazione delle competenti soprintendenze o organi regionali, quali l'Assessorato alla Pubblica Istruzione, Beni Culturali ecc.

Inoltre dovranno essere richieste le necessarie autorizzazioni per: concessioni in deroga nelle zone agricole, all'Assessorato Enti Locali; accessi da strade pubbliche non comunali, all'ANAS, Amministrazione Provinciale ecc.; immobili vincolati per scopi idrogeologici, all'Assessorato per la Difesa dell'Ambiente, e tutte le autorizzazioni che di volta in volta si ritengano necessarie.

Le richieste di acquisizione dei pareri ed assensi o deposito, da parte di altre Amministrazioni o Enti Interessati dovrà essere effettuata a cura del committente o dell'Amministrazione Comunale, o ove sia necessario da entrambi.

Il committente per tale scopo dovrà presentare le necessarie ulteriori copie di progetto.

Art. 32 - La concessione edificatoria

I provvedimenti del Responsabile dell'Ufficio Tecnico sono notificati al richiedente, entro novanta giorni dalla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale.

La concessione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del suo rilascio ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, ove chiunque può prenderne visione e, su

domanda al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ottenerne copia, previo pagamento dei relativi diritti di rilascio dal giorno che si richiede.

La concessione può essere impugnata da chiunque in qualunque momento.

Di ogni concessione l'U.T.C. provvede a riportare, sulla cartografia del P.U.C., il fabbricato e l'area ad esso corrispondente, al fine di essere costantemente aggiornato.

La concessione costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera pertanto il concessionario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, restando sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

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

IL richiedente la concessione o l'autorizzazione, può ricorrere contro l'eventuale diniego entro sessanta giorni dalla notifica del provvedimento stesso presentando ricorso al Responsabile dell'Ufficio Tecnico o al T.A.R. nei modi e termini prescritti dall'art. 16 L. n. 10/77 e art. 3 L.n. 241/90.

Il rilascio della concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione (art. 3 L. n. 10 del 28/01/77) fatti salvi i casi di concessione a titolo gratuito previsti dall'art. 9 della citata legge.

Per gli interventi di Edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui all'art. 3 della L. n. 10/77, è ridotto ad una sola quota di cui all'art. 5, qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo recepita con deliberazione consiliare.

Le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'alloggio dovranno corrispondere a quelle previste dal decreto 06/09/65 n. 1022 convertito con modificazioni nella L. n. 1179 del 01/11/65 e successive modificazioni ed integrazioni, con possibilità di incremento della superficie utile abitabile nella misura massima del 30%, con esclusione degli alloggi aventi caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 02/08/1969;

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

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

Tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive che si sono verificate negli ultimi 15 anni, tendesi a dotare le unità abitative di superfici destinate alla prestazione di servizi individuabili nelle attività agricole ed artigianali che sono in contrasto con norme e regolamenti igienico-sanitari, svolte anche da imprenditori agricoli o artigianali non aventi titolo principale, ai sensi dell'art. 10 1^a comma della L. n. 10 del 28/01/1977, è dovuto il solo contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione. Pertanto la destinazione d'uso dovrà risultare dai progetti presentati ai fini della ripartizione delle superfici, in superfici accessorie alle unità abitative ed in superfici accessorie rientranti nelle attività su esposte con ingresso indipendente.

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

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

Art. 33 - Validità ed efficacia della concessione edificatoria

L'efficacia ed il rilascio della concessione è sempre subordinata come condizione sospensiva al conseguimento delle eventuali autorizzazioni, o nulla-osta, richieste nel singolo caso dalla legge. La concessione comporta il pagamento degli oneri e contributi previsti dalla L. n. 10/77, salvo che per le opere esenti, ai sensi dell'art. 9 della stessa. Il pagamento dovrà essere dimostrato con la presentazione dell'attestato alla Tesoreria Comunale.

La validità è subordinata all'effettivo inizio dei lavori entro un anno dalla notificazione di cui al 1^a comma del precedente articolo ed alla loro ultimazione entro i tre anni dalla tassa data. Il concessionario potrà richiedere in qualsiasi momento l'accertamento dello stato dei lavori da parte dell'U.T.C., che gli rilascerà copia del relativo verbale di sopralluogo.

Allo scadere del triennio utile dalla data del rilascio della Concessione Edilizia, l'U.T.C. effettuerà il sopralluogo sulla costruzione oggetto della concessione e verificherà lo stato dei lavori con apposito verbale. Qualora i lavori non risultino ultimati nelle forme e modalità previste da comma 4 dell'art. 4 della L. n. 10/77, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico notificherà senza indugio, al titolare della concessione, all'assuntore e al Direttore dei Lavori, la declaratoria di decadenza della concessione e l'ordine di sospendere i lavori relativi, sotto le comminatorie di legge.

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

Il calcolo dei contributi di legge avverrà sulla base degli elaborati progettuali presentati e del verbale di sopralluogo di cui al comma precedente.

La concessione può essere annullata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico per motivi di legittimità (art. 11 della L. n. 47/85 ed art. 8 L.R. n. 23/85). Le costruzioni eseguite sulla base di una concessione poi annullata, sono soggette ai provvedimenti repressivi di cui all'art. 15 L. n. 10/77 e art. 12 L.R. 23/85.

Il mutamento di destinazione di un edificio, attuato senza previa concessione, è opera urbanistica eseguita in assenza di concessione, che rende applicabile la sanzione di cui al comma 3 dell'art. 15 L.n. 10/77 e art, 12 L.R. 23/85.

Art. 34 - Piani di lottizzazione

Alla richiesta di concessione dovrà essere allegato in triplice copia il progetto costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione tecnica illustrativa;
- b) Corografia in scala 1:25000 o 1:10000;
- c) Stralcio planimetrico del P.U.C. e Aerofotogrammetria in scala 1:2000;
- d) Stralcio delle norme di attuazione del P.U.C. relative alla zona omogenea in cui l'intervento progettato si colloca;
- e) Planimetria catastale dello stato di fatto (1:2000), con l'esatta individuazione dell'area, elenco dei mappali e relative superfici della parte interessata;
- f) Planimetria dello stato di fatto quotata, integrata con le curve di livello;
- g) Planimetria catastale di progetto (1:2000), con chiara individuazione differenziata delle aree da cedere ad uso pubblico (strade, parcheggi, piazze, verde pubblico attrezzato, ecc.) e le aree residue (superficie fondiaria) da destinare alla fabbricazione residenziale, che dovrà risultare anche dal frazionamento da allegare alla convenzione;
- h) Planimetria quotata di progetto in adeguata scala possibilmente 1:500, indicante, in maniera dettagliata, il numero del lotto, l'ampiezza delle strade e spazi pubblici, parcheggi, verde pubblico ecc.;
- i) Planimetria in scala 1:500 della zonizzazione ove vengono evidenziati la rete viaria, gli spazi pubblici previsti per istruzione, attrezzature di interesse comune, parcheggi, verde attrezzato, i singoli lotti e la tabella riepilogativa delle superfici delle suddette aree e degli indirizzi di piano;
- j) Planovolumetria ove vengono evidenziati gli ingombri massimi edificabili dei lotti, la volumetria di ciascun lotto e delle zone servizi, le aree da cedere e quella fondiaria dei lottizzanti, tabella riepilogativa degli indici;
- k) Planimetria servizi canalizzati di progetto in scala 1:500 riguardanti gli impianti tecnici di distribuzione e raccolta rete elettrica, rete idrica, smaltimento acque bianche e nere, telefonico, illuminazione ecc.);

- l) Tutti i necessari particolari costruttivi; sezioni stradali nei vari tipi, in scala 1:50 o 1:20;
- m) Tipi edilizi, anche se non vincolanti;
- n) Relazione geologica e geotecnica;
- o) Studio di compatibilità ambientale;
- p) Preventivo di spesa;
- q) Norme di attuazione con tabella degli indici e prescrizioni integrative a quelle dello strumento generale (P.U.C.) ;
- r) Schema convenzione tipo, contenente: obblighi previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali, prescrizioni sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, cessione delle aree, fidejussioni e quant'altro necessario per l'attuazione del piano.

Quando si ravvisi la necessità il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può chiedere altri elaborati, oltre a quelli presentati, nonché fotografie dei luoghi d'intervento.

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

I piani di lottizzazione sono approvati dal Consiglio Comunale, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/89 e dalla Commissione Edilizia.

Una volta approvato il Piano di Lottizzazione, verrà presentato a cura dei lottizzanti il progetto per le opere di urbanizzazione, dopo la sua approvazione il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunica agli interessati un termine per sottoscrivere la Convenzione, come da schema approvato.

Per eseguire le opere di urbanizzazione secondaria, come definite dall'art. 44 della L. n. 865/71, è richiesta separata concessione edificatoria se queste opere vengono eseguite direttamente dai proprietari lottizzanti.

Successivamente possono essere presentate le domande di concessione a edificare, il cui certificato di abitabilità o di agibilità potrà essere rilasciato solo dopo l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

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

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro cinque anni, e solo per motivazioni giustificate potrà essere concessa una proroga per un periodo massimo di altri cinque anni.

La validità del piano è di dieci anni.

Art. 35 - Evidenza dell'atto di concessione

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

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

- a) l'oggetto e la destinazione della costruzione;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei Lavori
- d) l'Assuntore dei lavori;
- e) il Responsabile per la Sicurezza;
- f) il titolare e gli estremi della relativa concessione.

Art. 36 - Vigilanza sulle costruzioni (art. 20 L.R. 23/85)

Il sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia servendosi dei funzionari dell'ufficio tecnico comunale e della polizia municipale.

Gli accertamenti possono essere effettuati anche dalla Regione servendosi del servizio Regionale di Vigilanza in Materia Edilizia, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, secondo le disposizioni di cui all'art. 20 L.R. 23/85.

Qualora vengano riscontrate delle opere eseguite in assenza di concessione, verranno applicate le sanzioni previste dalla suddetta L.R. 23/85.

CAP. III

ESECUZIONE ED USO DEI FABBRICATI

Art. 37 - Punti di perimetro e di livello

Il titolare della concessione edificatoria, prima di dare inizio ai lavori, o se necessario prima della presentazione del progetto, deve chiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico la determinazione e l'approvazione dei punti fissi di allineamento e di quote verso gli spazi pubblici che devono essere scrupolosamente rispettati.

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

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

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

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

Prima di iniziare i lavori, anche se questi non sono confinanti con spazi pubblici, l'Amministrazione Comunale può verificare sul terreno l'esatta ubicazione delle opere, il cui perimetro deve essere preventivamente segnato e picchettato. Il concessionario deve farne richiesta scritta e l'Amministrazione Comunale deve provvedere alla verifica entro sette giorni dalla richiesta.

Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico con le fondazioni, né possono trasmettergli spinte orizzontali.

Art. 38 - Inizio e termine dei lavori

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

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

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

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

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

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

Art. 39 - Interruzione dei lavori

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

Art. 40 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

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

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione di occupazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ha la facoltà di revocare la concessione di occupazione e di imporre il ripristino della situazione preesistente, provvedendovi d'ufficio ed a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori non causati da ragioni di forza maggiore.

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

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

In caso di inadempienza si procede d'ufficio, a spese dell'interessato ai sensi dell'art. 378 della L. n. 2248/1865.

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

Art. 41 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità

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

- a) dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità delle opere (art. 4 D.P.R. n. 425/95)
- b) prospetto riassuntivo dei lavori;
- c) certificato di collaudo statico delle strutture o dichiarazione del Direttore dei Lavori ove risulti che non vi sono opere in cemento armato o metalliche;
- d) certificato di collaudo o certificato di prevenzione incendi o dichiarazione del Direttore dei Lavori ove risulti che non è soggetto al suddetto controllo (D.P.R. 577/82)
- e) dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- f) dichiarazione di conformità del Direttore dei Lavori relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche (L. n. 13/89);
- g) copia della ricevuta e delle planimetrie relativa all'accatastamento rilasciata dall'Ufficio del Territorio (art. 3 L. n. 363/91);
- h) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;

il responsabile dell'Ufficio Tecnico può effettuare un'ispezione al fine di verificare l'esistenza dei requisiti necessari per l'autorizzazione di agibilità o abitabilità che dovrà essere rilasciata o negata entro quarantacinque giorni.

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

Nel caso di inutile decorso del termine, l'abitabilità si intenderà accolta.

Nei 180 giorni successivi potrà essere effettuata un'ispezione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico ed eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui si verifichi assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Art. 42 - Agibilità di edifici speciali ad uso collettivo

Per gli edifici di uso collettivo e per gli edifici speciali soggetti a particolare nullastanza, questo deve essere conseguito prima della licenza di abitabilità o di agibilità ed allegato alla relativa domanda.

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

CAP. IV

TUTELA PAESISTICA

Art. 43 – Competenze del Comune

Ai sensi della L.R. n. 28/98 e successive direttive, sono rilasciate al Comune, le autorizzazioni di cui all'art. 7 della L. n. 1497/1939, relative a:

- a) interventi su edifici privati riguardanti le categorie di opere di cui all'art. 31 L.n. 457/78, con esclusione di quelli previsti dalla lettera e) e di quelli ricadenti in aree di centro storico (zona urbanistica "A") non soggette a disciplina di piano particolareggiato o comunque attuativo, ovvero quando tale piano non sia stato precedentemente approvato ai sensi della L.n. 1497/1939;
- b) interventi di nuova costruzione ricadenti nelle zone urbanistiche di completamento "B", con esclusione di quelli comportanti la demolizione delle preesistenze edificate nel periodo anteriore al 29 giugno 1939;
- c) interventi di nuova costruzione ricadenti in aree soggette a pianificazione attuativa precedentemente approvata ai sensi della L.n. 1497/1939;
- d) posa in opera di insegne;
- e) linee elettriche di bassa tensione;
- f) trivellazione di pozzi per l'utilizzazione delle falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;
- g) opere agro-silvo-pastorali non residenziali in agro (zona urbanistica "E"), purché sia rispettato l'indice edificatorio pari a 0.03 mc/mq;
- h) attività silvo-colturali, arboricoltura da legno, potature e manutenzione del patrimonio arboreo, opere antincendio e fasce tagliafuoco, lavori di difesa forestale, con esclusione del taglio a raso degli alberi d'alto fusto o cedui e delle opere di rimboschimento interessanti superfici superiori a Ha 2.
- i) Sono parimenti rilasciati dal Comune con la stessa procedura i pareri di cui alla lettera d), comma 1, dell'art. 28 L.R. n. 23/85, richiesti anche ai sensi dell'art. 11 L.R. n. 6/95, che abbiano per oggetto le opere di cui al comma 1.

Art. 44 – Procedura per il rilascio dell'autorizzazione

Il Comune riceve le istanze di autorizzazione paesistica, corredata dalla seguente documentazione progettuale in duplice copia:

Relazione ed elaborati grafici descrittivi delle opere da compiersi;

Simulazione grafica e/o fotografica da cui risulti con immediatezza l'ampiezza dell'impatto visivo sull'area circostante e, in particolare, sulle prospettive visuali percettibili da media distanza e da luoghi o punti panoramici pubblici, qualora si tratti di interventi di nuova edificazione o ampliamento volumetrico degli edifici preesistenti;

Documentazione fotografica panoramica dell'intorno;

Abaco dei materiali e dei colori da utilizzarsi, qualora si proceda ad interventi in centro storico o in ambito urbanizzato da più di trent'anni;

Restano salvi i requisiti documentali previsti dalla regolamentazione edilizia o derivanti dalle Norme di Attuazione del P.U.C. ovvero del piano attuativo di riferimento.

L'istruttoria da parte dell'Ufficio Comunale competente deve concludersi con una proposta motivata di provvedimento.

Il rilascio dell'autorizzazione paesistica deve essere preceduto dall'acquisizione del parere della Commissione Edilizia, che si pronuncia con parere motivato e obbligatorio ma non vincolante. Quando la Commissione edilizia si pronuncia a maggioranza ed il parere non sia condiviso dall'esperto in materia di tutela paesistica, di ciò deve essere effettuata specifica verbalizzazione a cura del segretario della commissione stessa.

L'autorizzazione paesistica precede con provvedimento autonomo il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia per le opere citate al par. 2.2.1.

Nell'autorizzazione paesistica dovranno trovare indicazione:

La fonte del vincolo (decreto ministeriale o regionale, piano paesistico, ecc.);

L'esito del parere espresso dalla Commissione edilizia;

Le motivazioni finali del provvedimento;

Le eventuali condizioni modificative dell'opera progettata, chiarendone le specifiche motivazioni;

Le eventuali condizioni cui deve attenersi il richiedente in corso d'opera e nell'ambito del cantiere;

L'indicazione del periodo di validità del provvedimento entro cui dovranno essere avviate le opere assentite, che non dovrà essere comunque superiore ai cinque anni dal rilascio.

Il Responsabile del procedimento relativo al rilascio dell'autorizzazione paesistica, viene individuato con il regolamento comunale.

Il provvedimento di autorizzazione è comunicato al richiedente e, corredato di tutti gli elaborati, trasmesso alla competente Soprintendenza ministeriale per i Beni Artistici, Architettonici ed Ambientali. Contestualmente una copia del provvedimento deve essere trasmessa al competente Ufficio Provinciale Tutela del Paesaggio unitamente all'estratto del verbale della Commissione Edilizia.

Le autorizzazioni e i dinieghi di autorizzazione relativi ad interventi ricadenti in ambiti extra urbani, devono essere comunicati al competente Ispettorato del Corpo forestale e di Vigilanza Ambientale.

Per quanto non previsto nel presente articolo, si rimanda alle disposizioni della L.R. 12.08.1998, n°28 e successive direttive.

TITOLO III

NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

CAP. I

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 45 - Cortili

Nei fabbricati di nuova costruzione i cortili dovranno preferibilmente essere aperti almeno da un lato. Essi dovranno avere un'area non minore di 1/5 della somma delle superfici che li circondano. L'altezza massima dei muri prospicienti i cortili non dovrà essere superiore ad una volta e mezzo la distanza media tra essi ed il limite dello spazio scoperto che sta loro di fronte.

La distanza dei punti medi dei lati contrapposti non dovrà essere inferiore a m 4,00 (quattro).

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

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

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

Nei cortili coperti in corrispondenza di piani bassi l'altezza dei muri perimetrali si misura dal pavimento del cortile coperto e non dal livello della copertura. Per i cortili da costruire sui confini di altre proprietà, debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di minima distanza fra le pareti opposte precedentemente stabilite, tenuto conto della massima altezza che potrebbe raggiungere sulla linea di confine le costruzioni dei vicini, secondo le norme del presente regolamento in relazione alle vie su cui prospettano i lotti limitrofi, e ciò allo scopo di non creare servitù sui fondi vicini e non pregiudicare in alcun modo le possibilità costruttive dei vicini. A tali norme si può derogare soltanto quando il proprietario che vuole costruire presenti atto di costituzione di servitù a carico del fondo vicino e del proprio, dal quale risulti stabilito sul confine, per contributo a carico delle due proprietà o di una sola di esse, un cortile rispondente all'altezza dei muri che lo dovranno fiancheggiare.

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

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

Tale copertura potrà farsi soltanto con invetriate ed avrà una lanterna non minore di 1/3 della sua superficie, sopraelevata di almeno m 0,50 con sportelli laterali apribili. In nessun caso detti cortili potranno essere utilizzati per uso abitativo.

Art. 46 - Chiostrine

Nel caso di nuova costruzione saranno consentite le chiostrine, cavedi o pozzi di luce ristretti in limiti inferiori a quelli stabiliti per i cortili, se esclusivamente destinati alla diretta illuminazione ed areazione di latrine, bagni, disimpegni, scale e in generale quegli ambienti considerati vani accessori.

Dette chiostrine e pozzi di luce dovranno avere un'area non minore di 1/20 della somma delle superfici delle pareti che li circondano e la distanza dei punti medi dei lati contrapposti non dovrà essere inferiore a m 2,50. Quando trattasi di adattamenti e restauri di vecchi edifici al fine di migliorare le condizioni di ventilazione e di illuminazione potranno essere consentiti cortili e chiostrine di nuova formazione, aventi dimensioni minori di quelle soprascritte, purché rappresentino un effettivo sensibile miglioramento delle condizioni preesistenti.

Art. 47 - Costruzioni accessorie

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

Per i fabbricati nelle zone residenziali B, ove la superficie del lotto lo consenta, i suddetti locali sono ammessi staccati dal fabbricato principale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso, per una superficie coperta massima del 10% di quella esistente. I locali eseguiti sul muro di recinzione non dovranno superare l'altezza di questa.

Art. 48 - Decoro e manutenzione degli edifici

Le costruzioni sia pubbliche che private e le eventuali aree di servizio delle stessi devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà impartire direttive e stabilire limitazioni intese ad ottenere un corretto inserimento urbanistico ed architettonico ed ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, balconi ecc.), anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento.

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

Al fine di tutelare il decoro dei prospetti dei fabbricati sulle pubbliche vie, e per una migliore valorizzazione del patrimonio edilizio tradizionale della zona "A", le cassette dei contatori ESAF, ENEL e TELECOM devono essere inserite armonicamente nel contesto circostante, quando venga dimostrata l'impossibilità di realizzarle all'interno dei cortili dei privati.

Le apparecchiature quali condizionatori e simili, dovranno essere ubicati in appositi spazi non a vista, affinché non deturpino il decoro dei prospetti degli edifici.

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

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

Art. 49 - Decoro degli spazi

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico su conforme parere della Commissione Edilizia comunale, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde,

dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione o la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

L'inosservanza di tali prescrizioni costituisce contravvenzione che saranno perseguite a termini di legge.

Art. 50 - Attività estrattiva di cava

Al fine di garantire l'ordinato utilizzo del territorio ed il rispetto dei beni culturali ed ambientali, l'attività di ricerca, di coltivazione dei materiali e delle cave è regolamentata dalla L.R. del 07/06/1989 n. 30.

Art. 51 - Aggetti e sporgenze

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

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

b) gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad un'altezza inferiore a m 2,50 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di m 4,20 se la strada ne è priva;

c) balconi e pensiline sono ammessi solamente quando dette strade abbiano larghezza non inferiore a m 8,00;

d) l'aggetto dei balconi dovrà essere spiccato ad almeno m 3,20 dal piano del marciapiede o ad almeno m 4,30 dal piano stradale ove non esista marciapiede, misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Le sporgenze sono ammesse sino ad 1/10 della larghezza stradale, con un massimo di m 1,20; sporgenze maggiori sono possibili in costruzioni arretrate dal filo stradale.

L'Amministrazione Comunale può imporre che tali strutture siano ridotte od eliminate quando arrechino pregiudizio all'ambiente circostante od al traffico veicolare.

e) davanti alle aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo

esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;

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

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

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

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

Art. 52 - Comignoli e canne da fumo

Ogni focolare, camino, fornello, stufa o cucina, dovrà essere fornito di un proprio condotto per l'eliminazione del fumo e dei prodotti gassosi. Tali condotti dovranno essere distinti per ogni apparecchio di riscaldamento, dovranno avere sezione circolare od almeno spigoli arrotondati con le pareti intonacate anche all'interno quando siano ricavati nel vivo della muratura.

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

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

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

Gli sbocchi dei grossi apparecchi di fumo dovranno trovarsi a non meno di m 3,00 distanti da qualsiasi finestra, e dovranno essere di almeno m 3,00 più alti della

massima altezza che secondo le norme del Regolamento Edilizio potrà essere raggiunta dalle costruzioni entro un raggio di m 30,00.

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

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

Art. 53 - Camini industriali

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

Essi, se dimostrata la necessità, dovranno inoltre essere muniti di parafulmine.

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

Art. 54 - Recinzioni delle aree

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

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

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

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

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

In prossimità di incroci o di curve cieche, le recinzioni o la vegetazione debbono essere tali da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può imporre caso per caso delle direttive affinché vengano assicurate le suindicate finalità, con relativi allineamenti o prescrizioni.

Art. 55 - Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse pertanto, devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Nelle zone residenziali A e B sono vietate le coperture con lastre in fibrocemento, onduline, pannelli metallici e simili; sono consentite esclusivamente le coperture con tegole laterizie.

CAP. II

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 56 - Interventi in zone di interesse ambientale, monumentale e archeologico

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

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

Art. 57 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico

Qualsiasi ritrovamento di interesse archeologico o storico-artistico deve essere immediatamente denunciato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico e alla competente Soprintendenza, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

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

Art. 58 - Chioschi e cartelli pubblicitari

I chioschi di ogni specie, da collocarsi su suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso essi sono soggette ad autorizzazione.

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

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

E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni e manifesti pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese, degli edifici pubblici ed edifici vincolati e nelle facciate di edifici privati quando non autorizzati da questi.

Art. 59 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi

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

- a) tabelle indicanti nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, sbracci, ganci, paline per la pubblica illuminazione e simili;
- e) quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune, nel rispetto della legislazione vigente ed armonicamente inseriti nel contesto circostante.

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

Art. 60 - Pitture figurative, insegne e vetrine

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

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

L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte e servizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio, l'ambiente urbano, e si inseriscano armonicamente nel contesto circostante.

Art. 61 - Numeri civici

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità ed agibilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

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

TITOLO IV

NORME IGIENICO - SANITARIE

CAP. I

REQUISITI DEGLI AMBIENTI

Art. 62 - Dimensioni minime degli alloggi

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

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

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

I locali di abitazione debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. del 05/07/1975 e successive modificazioni, ovvero:

a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie di mq. 14, per i primi quattro abitanti, ed mq. 10 per ciascuno dei successivi (superficie netta dei vani utili ai quali vanno sommati i vani accessori);

b) i mini alloggi o monocalci (alloggi costituiti da un vano utile più i servizi) devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28 se dotati di un solo posto letto e di mq. 38 se per due persone;

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

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

Art. 63 - Dimensioni minime dei vani

Anche ai sensi del D.M. 05/07/1975 i locali, negli edifici residenziali, dovranno avere le seguenti dimensioni minime:

a) soggiorno mq. 14,00;

b) tinello con eventuale box cottura mq. 14,00;

c) cucina mq. 8,00 con una larghezza minima di ml. 2,00;

d) box cottura o cucinino mq. 3,00;

- e) stanza da letto mq. 9,00 se ad un letto, e mq. 14,00 se a due letti;
 - f) bagno mq. 4,00;
 - g) servizio (gabinetto) mq. 3,00;
 - h) la larghezza minima è di m 1,40 per i bagni e m 1,20 per i servizi;
 - i) i corridoi devono avere una larghezza minima di m 1,10 riducibile a m 1,00 per quelli di lunghezza inferiore a m 3,00;
 - l) l'altezza minima consentita è di m ,70 e 2,40 per i vani accessori;
 - m) l'altezza minima dei porticati o piani pilotis deve essere di m 2,50;
 - n) Nei sottotetti abitabili degli edifici con falde inclinate la minima altezza media ammessa è di m 2,70 ed in nessun punto del vano può essere inferiore a m 2,10;
- I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante devono avere un'altezza minima di m 1,90 ed un'altezza media di m 2,40 e non dovranno avere una superficie superiore al 40% del locale.

Art. 64 - Scale

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

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

Le rampe e i pianerottoli delle scale devono avere una larghezza netta minima di m 1,00. Se invece le scale sono all'interno di un alloggio la larghezza può essere ridotta a m 0,90.

Art. 65 - Seminterrati e sotterranei

Il seminterrato può essere abitabile alle seguenti condizioni:

- a) l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno m 2,70, di cui almeno m 1,50 sul piano di spiccato;
- b) il pavimento deve essere adeguatamente impermeabilizzato ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata, a partire da cm. 20 sotto il piano del pavimento interno;
- c) la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre apertisi all'interno a m 0,20 sul piano di spiccato, direttamente su spazi pubblici o privati;
- c) la profondità netta del locale non deve essere superiore al doppio della sua altezza.

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

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

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

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

Art. 66 - Areazione ed illuminazione dei locali

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

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

La superficie netta di illuminazione ed aerazione delle finestre deve essere almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale illuminato.

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

I gabinetti ed i bagni laddove non fruiscano di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un adeguato impianto di aspirazione meccanica centralizzata che vi emetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. L'impianto deve assicurare un ricambio medio orario, non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi.

Nel caso ricevano luce ed aria direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq. 0,60 e nel rispetto delle dimensioni di cui al precedente comma.

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

I bagni o servizi possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto.

Gli eventuali antigabinetti devono avere il lato minimo di almeno 1,10.

Nei servizi igienici dotati di impianti di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M. 05/7/1975.

CAP. II

PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE

Art. 67 - Protezione dall'umidità

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

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

I locali di piano terra abitabili devono essere possibilmente sopraelevati di almeno cm. 30 rispetto alla quota del terreno circostante interessato dalla costruzione e nei casi ove sia opportuno avere un dislivello inferiore.

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

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

Art. 68 - Isolamento termico ed acustico

Particolari accorgimenti ed adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico ed acustico dei locali abitabili. A tal fine devono essere rispettate le norme della L. n. 10/91 e relativi regolamenti di attuazione.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni dell'edificio.

Art. 69 - Fumi, polveri ed esalazioni

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riferendo al Medico Provinciale ed al Prefetto, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'art. 217 del Testo Unico Leggi Sanitarie.

Art. 70 – Smaltimento lastre in cemento-amianto

Qualora nelle opere di demolizione siano presenti delle lastre in cemento amianto, si deve presentare prima dell'inizio dei lavori, alla A.S.L. apposito piano di lavoro per la bonifica del cemento-amianto, ai sensi dell'art. 34 D.L. 277/91.

Art. 71 - Barriere architettoniche

Tutti gli edifici privati di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione dovranno osservare le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L.n. 13/89 e successive modificazioni e integrazioni ed al Regolamento di Attuazione del D.M. n. 236/89.

Inoltre tutti gli edifici, spazi e servizi pubblici dovranno rispettare le norme del D.P.R. n. 536/96.

CAP. III

FOGNATURE E SCARICHI

Art. 72 – Smaltimento acque reflue

Lo smaltimento delle acque reflue, nei bacini e nei condotti a cielo aperto, nelle fognature pubbliche o singole, gli allacciamenti e le relative autorizzazioni allo scarico, la depurazione degli scarichi in assenza di rete fognaria idonea, sono disciplinati ai sensi della L. n. 319/76, L. n. 690/76, L. n. 650/79, L. n. 172/95, L.R. n. 61/94, D.A.D.A. 34/97 D.A.D.A. 1699/97 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 73 - Rifiuti solidi urbani

La raccolta di rifiuti solidi urbani ed industriali è disciplinata dall'apposito regolamento comunale.

Art. 74 - Attività moleste o inquinanti

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

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

CAP. IV

COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 75 - Edifici e locali di uso collettivo

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; in ogni caso deve essere assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
- d) tutti i locali di nuova costruzione dovranno avere altezza minima di m 3,00, eventuali mezzanini o soppalchi asserviti e direttamente comunicanti con l'unità sottostante potranno eccezionalmente avere un'altezza minima di m 2,20, purché la loro superficie non superi il 30% della superficie totale ad uso collettivo.
- e) Eventuali minori altezze possono essere concesse in locali di zona "A" e "B" fino ad un minimo di m 2.80 e m 2.10 per i soppalchi, quando questi siano di limitata entità e destinate ad attività non inquinanti, moleste o simili.

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

Art. 76 - Edifici rurali

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

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

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutti i locali destinati al ricovero degli animali, devono distare dalle abitazioni non meno di m 50,00, devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di m 50 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, ad una distanza non minore di m 20 dalle strade, non minore di m 50 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di m 20 dalle stalle stesse.

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

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

Per le acque usate valgono le disposizioni del precedente art. 71.

TITOLO V

SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAP. I

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 77 - Stabilità delle costruzioni

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

Art. 78 - Manutenzione e restauri

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

Art. 79 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico ed eventualmente dell'Ufficiale Sanitario, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati, ai sensi dell'art. 153 del T.U. 04/02/1915 n. 148.

CAP. II

CAUTELE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 80 - Opere provvisionali

Per l'esecuzione di tutte le opere che comportino l'allestimento di un cantiere temporaneo o mobile, devono essere rispettate le norme stabilite dal D.Lgs n. 494/96, in attuazione della Direttiva CEE 92/57, relativo alla prevenzione degli infortuni sul lavoro e sicurezza nei cantieri ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

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

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

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

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

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

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha comunque facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spesa degli interessati.

Art. 81 - Scavi e demolizioni

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono, essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto, devono essere

adeguatamente protette, o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Sono vietati il carico, lo scarico e l'accumulo anche temporaneo, dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico. Solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite osservando, le disposizioni del regolamento di polizia urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

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

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

Art. 82 - Responsabilità dell'esecutore dei lavori

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

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

Art. 83 – 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 da ogni ingombro o impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti o puntellature.

In caso di inadempienza, l'autorità comunale potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio addebitando tutte le spese al proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAP. UNICO

Art. 84 - Linee elettriche, telefoniche e telegrafiche

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

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

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

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

Nel centro abitato non è consentita l'installazione di linee aeree se non per motivate esigenze tecniche non risolvibili con linee in cunicolo.

Art. 85 - Aperture di strade private

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

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

Tali strade non dovranno essere sottratte al passaggio pubblico.

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

Art. 86 - Spazi, strade private a fondo cieco

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico sentita la Commissione Edilizia, avrà la facoltà di applicare questa disposizione alle vie private in seguito a regolare approvazione quando, per inosservanza delle condizioni stipulate, ciò si rendesse necessario nell'interesse pubblico.

Art. 87 - Decenza e pulizia delle opere giardinate

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

DEFINIZIONI URBANISTICHE

ABITATO

Vedi "Centro abitato"

ABITABILITA' – AGIBILITA'

Situazione di un edificio in rapporto alle leggi sanitarie ed alla destinazione d'uso in atto nello stesso o prevista nel progetto approvato;

Prende il nome di "agibilità" quando si tratta di un edificio destinato ad attività diversa dalla residenza. Il relativo controllo è di competenza del Sindaco;

L'eventuale rilascio del "certificato di abitabilità" può essere sempre revocato quando non sussistano le condizioni igienico-sanitarie per l'uso dell'immobile che, dichiarato inabitabile o inagibile, dovrà essere sgombrato.

Valgono le norme riportate:

L. 1265/1934 - Artt. 218, 240 (Testo Unico Leggi Sanitarie).

L. 64/1974 - Art. 28 (Costruzioni in zone sismiche).

L. 166/1975 - Artt. 18, 20 (Interventi straordinari edilizia)

D.M. 5/7/75 - Artt. 7, 8 (altezza minima e requisiti igienico-sanitari).

L. 10/1977 - Art. 15, comma 12^a, in particolare:

Ai sensi dell'art. 221 del T.U.L.S. gli edifici o parti di essi non possono essere abitati o usati senza autorizzazione del Sindaco, il quale la concede quando, previa ispezione dell'Ufficiale Sanitario e dell'ufficio tecnico comunale, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità.

Il contravventore è punito con una ammenda determinata dalle vigenti leggi in materia con un minimo di L. 12.000.

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

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

ACCESSO CARRABILE

Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da un lotto, ad una strada pubblica oppure ad una strada privata aperta al pubblico transito. L'accesso carrabile coperto

viene conteggiato come superficie coperta e non rientra nel computo del volume purché non superi la superficie di mq. 16,00 e deve essere aperto per almeno due lati.

ALLINEAMENTO

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

ALLOGGIO O APPARTAMENTO

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

ALTEZZA DEGLI EDIFICI

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

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

L'altezza degli edifici non può superare il limite fissato per singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione dei "volumi tecnici" (vano scala, vano ascensore, canne fumarie ecc.) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta. Eventuali maggiori altezze in arretrato non si conteggiano purché siano contenute entro la sagoma limite del 35% rispetto all'orizzontale, considerando l'ingombro esterno della costruzione. Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente alla strada di maggiore larghezza, può concedersi anche per la parete sulla strada di minore larghezza per una estensione pari alla larghezza della strada minore aumentata di m 2,00.

ALTRI VANI

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

AMBITO DI AGGLOMERAZIONE

Porzione del territorio che, secondo le indicazioni di un PTR o di un PUC, può essere occupata dagli abitati e dalle loro zone di espansione, in base a scelte pianificatorie comunali.

AMBITO D'INTERVENTO

È un ambito territoriale sul quale le previsioni del PUC si attuano con un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso può delimitarsi graficamente oppure definirsi mediante opportuni parametri urbanistici.

AMPLIAMENTO

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

AREA COPERTA

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici, principali ed accessori, compresi i corpi e i volumi a sbalzo, i porticati e le tettoie. Sono di solito esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi, verande, loggiati, pensiline, scale esterne, in genere tutti gli spazi aperti anche se coperti, le autorimesse interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere; le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona rurale; i piani caricatori in zona industriale o mista e i sotterranei.

AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE

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

AREA EDIFICABILE

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

le porzioni che, per vincoli di legge e dello strumento urbanistico-edilizio, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico ecc.) o funzioni (verde privato) di interesse pubblico;

b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;

le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente, trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di un altro proprietario;

gli spazi pubblici finitimi esistenti;

Si possono eventualmente considerare aggregate all'area edificabile: le aree confinanti, anche di altro proprietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume o in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale. E' ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti che hanno un'edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati". Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune o stradetta di accesso comune si può considerare area edificabile, anche la quota di cortile comune o stradetta che compete al lotto e con medesima destinazione urbanistica, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i comproprietari interessati. In mancanza di tali atti, si può presumere, ad es. che ai fini edificatori, il cortile sia ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso o in parti uguali.

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Sono le aree di un piano urbanistico (esistenti o previste) destinate a soddisfare gli standards urbanistici di legge, cioè a consentire le utilizzazioni pubbliche relative ad attrezzature scolastiche, ad attrezzature generali, a parcheggio, a verde pubblico e ad aree di servizio per insediamenti produttivi. Le aree computabili ai fini degli standards sono soltanto quelle di cui si prevede l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione oppure l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

AREA URBANIZZATA

Ambito territoriale provvisto di infrastrutture, servizi ed opere di viaria destinazione, tali da consentire la trasformazione del suolo da agricolo ad urbano.

ARRETRAMENTO

Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura varia o da una pubblica attrezzatura. Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica, esclusi i balconi aperti. L'arretramento, vincola la posizione

dell'edificio rispetto all'infrastruttura o pubblica attrezzatura, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di sfruttamento si applicano all'intero lotto.

ATTICO

È il piano abitabile (non necessariamente il più alto) situato immediatamente sopra i piani normali di un edificio, quando sia costruito:

con caratteristiche strutturali e distributive diverse da quelle dei piani sottostanti ed

in arretrato (almeno per una parte) rispetto al filo esterno di facciata (cioè rispetto ai muri perimetrali dell'edificio);

in modo da occupare solo una parte della superficie del piano corrente e da consentire la formazione di un terrazzo in corrispondenza dell'arretramento.

Un piano attico deve dunque avere i seguenti requisiti:

essere situato subito sopra i piani normali;

essere in tutto o in parte arretrato rispetto al filo esterno di facciata;

disporre di un terrazzo al piano, formato nella zona di arretramento.

Sopra un piano attico può aversi sia un ulteriore piano (superattico), sia una mansarda.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Atto con il quale il concessionario al fine dell'esonero della quota afferente il costo di costruzione, si impegna ad osservare le condizioni stabilite dalla convenzione tipo, ovvero ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della suddetta convenzione tipo. Valgono le norme delle seguenti:

L. 1179/1965 e successive modificazioni ed integrazioni. D.M: 2/8/1969;

L. 10/1977 - (nuovo regime dei suoli);

D.M. 10/5/1977 -(determinazione costo di costruzione)

Possono essere convenzionati: le abitazioni con incremento, della superficie utile abitabile non superiore al 30% previsto dalla legge n. 1179/65 e successive modificazioni, ovvero: mq. 95 + 30% pari a mq. 123,50.

ATTREZZATURE SOCIALI DI BASE

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

AZZONAMENTO

Operazione con cui un ambito territoriale viene suddiviso in zone omogenee e specializzate, ciascuna delle quali può essere: riservata ad una determinata funzione

(residenziale, produttiva pubblica, ecc.); vincolata ad un particolare uso; od, infine, vincolata ad una determinata tipologia edilizia od a particolari parametri di edificazione.

CAPACITA' INSEDIATIVA E RICETTIVA

Vedi RICETTIVITA'

CARTOGRAFIA DI BASE

Rappresentazione planoaltimetrica o altimetrica di un ambito territoriale, che serve di base ad un progetto architettonico o urbanistico.

CAVEDIO O CHIOSTRINA

È l'area libera scoperta delimitata da edifici lungo il perimetro, che serve ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioè non destinati a permanenza di persone.

CENTRO ABITATO

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

CENTRO EDIFICATO

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

CENTRO STORICO

Vedi norme di attuazione.

CIGLIO DELLA STRADA

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

COMPRENSORIO

Ambito territoriale comprendente più comuni e caratterizzato da una spiccata unitarietà geografica in senso lato e cioè fisica, sociale, economica ed infrastrutturale.

CONSOLIDAMENTO

Sono quelle opere necessarie per assicurare la stabilità dell'edificio e concernono quindi interventi sulle fondazioni, sulle strutture portanti e di copertura, purché non comportino modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture originarie dell'edificio.

CORTILE

È un'area libera scoperta, delimitata lungo il perimetro, in tutto o in parte, da edifici o da recinzioni destinata anche ad illuminare e ventilare locali abitabili.

Il cortile si dice aperto se confina, anche per un breve tratto, con una strada o altro spazio pubblico.

CORTILE REGOLAMENTARE

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

CORTINA EDILIZIA

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

COSTI DI URBANIZZAZIONE

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

COSTRUZIONE ILLEGITTIMA

È una costruzione eseguita in contrasto con lo strumento urbanistico o edilizio o con altra forma di legge o di regolamento in materia, oppure eseguita senza concessione o in difformità parziale o totale da essa.

COSTRUZIONE ULTIMATA

Ai fini dell'art. 17 della L. 765 la costruzione si considera ultimata allorché sono portate a compimento le strutture essenziali dell'edificio (rustico e copertura).

Per l'edilizia sovvenzionata e per gli interventi privati vedi voce "Lavori ultimati".

DENSITA' EDILIZIA

Vedi indice di fabbricabilità.

DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA

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

DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE

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

DENSITA' DI POPOLAZIONE FONDIARIA

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

DENSITA' DI POPOLAZIONE TERRITORIALE

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

DESTINAZIONE D'USO

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

DIRITTO DI SUPERFICIE

Diritto costituito a tempo determinato o indeterminato, dal proprietario di un terreno a favore di un altro soggetto di fare (o di mantenere) sul terreno stesso (o sul

sottosuolo) una costruzione, la quale, in deroga al principio d'accensione, rimane di proprietà di chi ha costruito sino alla scadenza convenuta.

DISTACCO

Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici o opere preesistenti o dal confine. La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la minima distanza tra gli elementi che si considerano. Nel misurare la distanza, non si considerano i balconi aperti, pensiline, cornicioni, gronde e simili; tali sporgenze, non devono comunque essere superiori al 30% del distacco dal confine prescritto dalle norme di attuazione ai piani superiori ed il 50% per le sporgenze, pianerottoli, balconi e simili ubicati ad una quota non superiore a m 1,20. Per le costruzioni che usufruiscono della riduzione delle distanze dal confine (decreto Floris), la distanza minima prescritta dal c.c. si applica anche ai balconi, pensiline, verande e simili con esclusione solo dei cornicioni di copertura per una larghezza massima di cm. 50.

DISTANZA DI PROTEZIONE DELLE STRADE

E' la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio stradale a protezione della strada, a norma del D.P.R. n. 495/92 art. 26 (escluse le strade vicinali carrabili e di bonifica). Si applica fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico (PUC) in quanto l'edificazione in tali zone non costituisce insediamento; essa non si applica per le zone A e B.

La distanza di protezione non va osservata dai manufatti, i quali osservano le distanze minime fissate dal R.D. 08/12/1933 n. 1740 art. 1 a quelle maggiori eventualmente fissate dallo strumento urbanistico.

EDIFICAZIONE

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

EDIFICAZIONE APERTA

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

EDIFICI FRONTEGGIANTI

Due edifici situati da parte opposta ad una strada o ad una linea di confine si fronteggiano quando, proiettando ortogonalmente le rispettive fronti sull'asse (attuale o

previste) della strada o sulla linea (reale o ipotetica) di confine, il segmento di sovrapposizione supera il 20% dell'intero segmento delle proiezioni.

EDIFICI PREFABBRICATI

Vedi " edificazione ".

EDIFICI ULTIMATI

Ai fini della sola sanatoria delle opere abusive, si intendono ultimati gli edifici residenziali nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura; nonché gli edifici non residenziali (e le opere interne ad edifici esistenti) quando siano stati completati funzionalmente.

EDIFICIO O FABBRICATO

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

EDIFICIO O FABBRICATO RESIDENZIALE

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

EDILIZIA AGEVOLATA

Edilizia finanziata con muti agevolati, cioè concessi da istituti di credito fondiario ed edilizio ed assistiti dal contributo finanziario dello stato.

EDILIZIA CONVENZIONATA

L'edilizia nuova o esistente si dice convenzionata allorché il concessionario si impegna verso l'amministrazione comunale (mediante una convenzione o atto unilaterale d'obbligo) ad applicare per un certo periodo di tempo prezzi di vendita e canoni di locazione determinati.

EDILIZIA SOVVENZIONATA

Concerne gli interventi edilizi d'iniziativa pubblica, cioè promossi e attuati da enti pubblici.

FABBRICATO ACCESSORIO

Vedi art. 46 Regolamento Edilizio.

FASCIA DI PROTEZIONE STRADALE

E' l'area latitante ad una strada, su cui, a norma D. L. 01/04/1968 n. 1404, non è consentita l'edificazione. Vi sono però ammesse, di norma, le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le normali recinzioni, le siepi, le opere di sostegno di altezza limitata, nonché:

i distributori di carburanti con relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;

le cabine di distribuzione elettrica.

FRONTE DI UN EDIFICIO

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

INDICE DI AFFOLLAMENTO

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

INDICE DI FABBRICABILITA'

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

INDICE (O PARAMETRO) DI EDIFICAZIONE

E' una qualsiasi delle limitazioni (di densità, di sfruttamento, di copertura, di altezze, di distanze, di distacchi, di arretramento ecc.) imposta ad un lotto da uno strumento urbanistico-edilizio per disciplinarne l'utilizzazione.

INDICE DI PIANTUMAZIONE

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

- a) parco pubblico e giardino privato = 200;
- b) verde primario e area scoperta privata = 100.

INDICE DI SFRUTTAMENTO

E' utile per definire la possibilità edificatoria di un lotto nelle zone produttive, in cui le altezze dei locali non sono normalizzabili in quanto dipendenti da esigenze tecnologiche (zone industriali, artigianali, commerciali, rurali, speciali). E' il rapporto

numerico tra la superficie utile lorda complessiva in mq. di tutti i piani degli edifici e l'area edificabile del lotto, anch'essa espressa in mq.

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

È il parametro urbanistico che esprime la percentuale massima di superficie fondiaria rispetto alla superficie territoriale.

INDICE VOLUMETRICO CAPITARIO

E' il volume edilizio medio per abitante. Varia tra i 70 e i 300 o più mc pro-capite. E' conveniente che esso non sia determinato univocamente, ma venga riferito a misure variabili a seconda della destinazione dell'edificio; i 150 mc. per abitante possono rappresentare un utile riferimento intermedio, vicino alle condizioni reali nei fabbricati ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale.

INFRASTRUTTURE URBANISTICHE

Complesso di opere omogenee necessarie alla vita di relazione ed alla struttura economico-produttiva di un territorio.

ITER PROCEDURALE

Iter amministrativo che deve seguire un determinato procedimento per giungere alla sua conclusione.

LASTRICO SOLARE

È la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti.

LAVORI AUTORIZZATI O CONCESSI (Opere Progettate)

Si dicono lavori concessi o autorizzati i progetti di edifici di abitazioni private oppure a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti Locali, la cui esecuzione sia stata approvata dagli organi comunali o altri superiori organi competenti. Per i lavori di esclusiva competenza dei privati (cioè senza alcun contributo dei suddetti Enti) si applicano le norme dell'art. 220 del T.U.L.S., approvato con R.D. 27/07/1934 n. 1265, ed agli artt. 31 e seguenti della legge urbanistica n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

LAVORI IN CORSO

Si dicono tali i lavori iniziati e non ancora ultimati.

LAVORI INIZIATI

I lavori si dicono iniziati allorché, predisposto il progetto esecutivo, siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, l'avviamento dei lavori di scavo e fondazione a seguito della messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi.

LAVORI ULTIMATI

Per le costruzioni di abitazione a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti locali, i lavori si dicono ultimati quando il fabbricato è immediatamente utilizzabile.

Per le costruzioni private i lavori si dicono ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità a norma degli artt. 221 e seguenti del T.U.L.S., approvato con R.D. 27/07/1934 n. 1265. Ai fini dell'art. 17 legge 765 vedi voce "costruzione ultimata".

LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI

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

MANSARDA

È l'ultimo piano abitabile di un edificio, ricavato sopra il piano d'imposta e nella sagoma del tetto a falde inclinate, il quale assume allo scopo un'ideale forma e viene adeguatamente finestrato nelle pareti o nelle falde inclinate onde illuminare ed aerare i vani sottotetto.

MANUFATTO

Si dice manufatto qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Vedi art. 11 Regolamento Edilizio.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Vedi art. 12 Regolamento Edilizio.

MISURA DELLA DISTANZA

Si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli edifici o gli elementi che si considerano, esclusi i balconi aperti, i cornicioni e le gronde. La distanza dalle strade si misura dal punto dell'edificio più vicino al confine della proprietà stradale.

MODIFICA NOTEVOLE DI UN FABBRICATO

I lavori di modifica di un fabbricato si dicono “notevoli”, ai fini dell’applicazione della normativa urbanistico-edilizia, se il valore delle opere autorizzande supera il 30% del valore attuale del fabbricato o del valore dei fitti percepibili a lavori ultimati, capitalizzato al tasso legale di sconto.

NUCLEO COMMERCIALE

Gruppo accentrato di negozi (generalmente d’uso continuativo ed occasionale) che ha lo scopo:

- di concentrare in uno spazio ristretto una soddisfacente gamma di offerta;
- ridurre i costi d’installazione e di gestione del servizio distributivo (magazzinaggio, riscaldamento, illuminazione, parcheggio, affitti, ecc.);
- di ridurre i tempi d’acquisto del consumatore, anche attraverso una maggiore facilità d’accesso.

NUCLEO D’INDUSTRIALIZZAZIONE

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

NUOVA COSTRUZIONE

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

OPERE INTERNE

Sono le opere che vengono realizzate all’interno degli edifici e che pertanto:
non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari; non modifichino la destinazione d’uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari; non rechino pregiudizio alla statica dell’immobile; rispettino, ove l’immobile ricada in zona “A” le originarie caratteristiche costruttive; e non siano infine in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati o con regolamenti edilizi vigenti.

PARAMETRI EDILIZI

Sono quei parametri (densità edilizia fondiaria, indice di sfruttamento, rapporto di copertura, numero dei piani fuori terra, altezza fuori terra, arretramenti, distacchi, distanze ecc.) che, regolano l’uso edilizio di un lotto.

PARAMETRI URBANISTICI

Sono quei parametri (densità demografica, densità edilizia territoriale, standards urbanistici, ecc.) che, regolando l'urbanizzazione di un'area, servono a strutturare l'organismo urbano e a promuovere le strutture e le infrastrutture.

PARCHEGGI

In tutte le zone omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale per la costruzione di nuovi edifici, per l'ampliamento, per la sopraelevazione, per il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di quelli esistenti che comportino la modifica di destinazione da usi residenziali a quelli non residenziali ammessi deve essere assicurata la dotazione di parcheggi così come previsto dall'art. 2 della Legge 122/89.

La dotazione di parcheggi è prevista in misura non inferiore ad un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione.

I volumi destinati a posto macchina coperto e locali non residenziali, quali cantine, locali di sgombero ecc., non vanno computati ai fini del calcolo della superficie per parcheggi.

Nei piani attuativi delle diverse zone omogenee dovranno essere previsti gli spazi per parcheggi pubblici secondo quanto indicato nelle specifiche norme.

Per le dotazioni di parcheggi relativi ad attività commerciali, si fa riferimento all'art. 20 delle Norme di Attuazione.

Per gli interventi nelle Zone A e B, relativi ad attività commerciali, fatti salvi i limiti dell'art. 2 L. 122/89, nei casi di impossibilità di reperimento delle previste aree di parcheggio la concessione edilizia può essere rilasciata qualora vengano soddisfatte delle seguenti prescrizioni;

- Versamento in denaro, dell'equivalente valore dell'area che avrebbe dovuto destinarsi a parcheggi, stimato dall'Ufficio Tecnico comunale con criteri riferiti al prezzo di mercato.

- I criteri di scelta delle suddette modalità di deroga saranno valutati di volta in volta dall'Amministrazione comunale in sede d'esame istruttorio, tenendo conto delle effettive necessità e situazioni. I fondi così introitati, saranno depositati in apposito capitolo di bilancio con destinazione specifica:

"Reperimento e acquisizione aree per parcheggi pubblici", alla stregua dei criteri d'incameramento dei contributi di cui all'art. 5 della Legge n. 10 del 28/01/1977.

PEDONALIZZAZIONE

Complesso intervento urbanistico, edilizio, d'arredo urbano e di disciplina del traffico, avente lo scopo di privilegiare (in un'area urbana di opportune dimensioni) la circolazione e la sosta dei pedoni.

PERIMETRO DI AGGLOMERAZIONE

È la linea continua che contorna ogni insediamento urbano significativo, esistente o previsto. Tale area delimita l'agglomerato urbano verso la zona rurale o verso un corpo d'acqua, comprendendo tutte le zone edificate esistenti e tutte le zone edificabili previste dal piano urbanistico, comprese le aree necessarie per soddisfare gli standards.

PERIMETRO URBANO

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

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

PERIMETRO DI AGGLOMERAZIONE

È la linea continua che contorna ogni insediamento urbano significativo, esistente o previsto. Tale linea delimita l'agglomerato urbano verso la zona rurale o verso un corpo d'acqua, comprendendo tutte le zone edificate esistenti e tutte le zone edificabili previste dal piano urbanistico, comprese le aree necessarie per soddisfare gli standards.

PIANI FUORI TERRA

E' il numero totale dei piani interamente fuori terra.

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

PIANO BILANCIO

E' una forma particolare di piano processo in cui si tende ad agganciare il momento della pianificazione urbanistica territoriale al momento della programmazione economica regionale, traducendo e scelte urbanistiche in progetti attuativi, finanziati in sede di bilancio.

PIANO PROCESSO

E' un metodo sperimentale di pianificazione urbanistica per cui, fissati come elementi invarianti gli obiettivi da raggiungere, si studiano le migliori combinazioni d'interventi sui territori che si ritengono idonei a conseguirli. Stimando gli effetti

possibili di ogni intervento, si agisce passando dall'una all'altra combinazione o nell'ambito di una stessa combinazione sul dosaggio, la sequenza o la natura degli altri interventi (elementi variabili), in modo da assicurare costantemente la raggiungibilità degli obiettivi prefissati, in un continuo processo di aggiustaggio degli interventi stessi alla mutevole situazione congiunturale o alle mutevoli esigenze programmatiche.

PIANO SOCIO-ECONOMICO

È un elaborato che basandosi su uno studio di fatto della situazione di fatto demografica, sociale ed economica, nonché delle tendenze evolutive in atto, indica le linee concrete d'intervento per uno sviluppo armonico dei settori economici, produttivi, organizzativi, sociali e culturali. Il piano indica, per i singoli interventi proposti, la priorità, gli eventuali incentivi, l'entità delle risorse occorrenti.

PIANO URBANISTICO

Strumento di pianificazione e di disciplina urbanistica previsto dalle leggi vigenti.

Si distinguono in:

- Piani quadro: P.T.R., ecc.
- Piani generali: P.U.C., ecc.
- Piani esecutivi: P.P., P.L., P.I.P., ecc.

POPOLAZIONE

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

residente: è il numero di abitanti risultante dal registro di popolazione al momento della rilevazione;

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

fluttuante: è il numero di abitanti abitualmente presenti sul territorio per brevi periodi di tempo (alcune ore del giorno, alcuni giorni della settimana), ma residenti altrove;

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

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

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

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

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

POSTEGGIO

E' lo spazio riservato alla sosta di un autoveicolo.

PRESCRIZIONE

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

PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

È uno strumento programmatico, in base al quale l'amministrazione comunale, in coerenza con la programmazione generale del comune e con le sue previsioni di bilancio, individua le aree (di ristrutturazione o di espansione) in cui (nel periodo di validità fissato) sarà avviata l'attuazione del piano urbanistico ed in particolare:

saranno studiati e approvati i piani attuativi;

saranno attuati gli interventi urbanizzativi;

saranno attuati gli interventi di tutela ambientale.

Con il programma pluriennale d'attuazione l'amministrazione comunale determina le spese occorrenti per gli interventi previsti e ne determina la ripartizione tra comune ed operatori pubblici o privati.

RAPPORTO DI COPERTURA

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

RESTAURO

Vedi art. 13

RIATTAMENTO

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

RICETTIVITA'

Per ricettività si intende la quantità teorica di abitanti insediabili in un piano urbanistico secondo le norme tecniche di attuazione che ne regolano l'attuazione. Salvo specifiche diverse indicazioni, la ricettività si calcola moltiplicando l'area di ciascuna zona residenziale urbana (non rurale) per la densità edilizia (fondiaria o

territoriale) che la concerne e dividendo ciascuno dei prodotti così ottenuti per l'indice volumetrico capitaro (di norma 150 mc/ab). Si otterranno così delle capacità ricettive parziali in abitanti, che sommate, daranno la ricettività globale.

RICOSTRUZIONE

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

RICOSTRUZIONE PARZIALE

Per ricostruzione parziale si intende quel complesso di lavori di ricostruzione indispensabile per ripristinare uno o più alloggi o altri locali, utilizzando una parte non irrilevante della costruzione esistente.

RISANAMENTO INTEGRATO

Si dice un intervento di risanamento quando, insieme alla salvaguardia delle strutture fisiche e dell'ambiente architettonico, preservi anche il tessuto sociale.

RISTRUTTURAZIONE COMPOSITA O TOTALE

Si ha un intervento di ristrutturazione composita o totale, quando l'intervento concerne tutto il volume e le opere sono suscettibili di alterare la fisionomia originaria dell'edificio; cioè: le caratteristiche volumetriche sia formali che quantitative, la superficie lorda di piano complessiva, l'aspetto esterno, l'estetica, le destinazioni d'uso. Talvolta questo intervento viene assimilato ai fini della concessione edilizia e degli obblighi ad essa connessi, ad un intervento di ricostruzione.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

RISTRUTTURAZIONE SEMPLICE OD ORIZZONTALE

Un intervento si dice di ristrutturazione semplice od orizzontale se l'intervento concerne solo il distributivo, cioè se nell'edificio si rispettano: le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma), che quantitative; l'entità complessiva della superficie lorda di piano; l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali

modifiche; le destinazioni d'uso in atto, anche in riferimento al tipo di utenza prevalente o specifica.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

SALVAGUARDIA

Situazione in cui si trova uno strumento urbanistico adottato ma non ancora approvato, cioè *in itinere di approvazione*.

SOGGETTI DI PIANIFICAZIONE

Sono i destinatari primi di un piano urbanistico.

SOPRAELEVAZIONE

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

STANDARD O DOTAZIONE

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

STANZA O VANO UTILE

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

STRADE APERTE AL PUBBLICO TRANSITO

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

STRUTTURA URBANISTICA

È l'insieme delle aree o degli edifici o manufatti su di esse realizzati, al fine di svolgere una determinata funzione (abitativa, produttiva, ecc.).

SUPERFICIE ABITABILE

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

SUPERFICIE COMPLESSIVA

Al fine della determinazione del costo di costruzione di un edificio residenziale o di un alloggio, la superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori. Nella formula da utilizzare:

$$Sc = Su + 0.60 \times Snr$$

Su = *superficie utile abitabile*, è la superficie di pavimento dell'alloggio (o degli alloggi dell'edificio) misurata al netto di murature, pilastri tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

Snr = *superficie non residenziale*, è quella destinata a servizi ed accessori, misurata con i criteri predetti; essa concerne:

cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;

autorimesse singole o collettive;

androni d'ingresso o porticati liberi di uso privato;

logge e balconi.

SUPERFICIE DI URBANIZZAZIONE

Misura la superficie totale delle aree di urbanizzazione (primaria e secondaria) relative all'ambito di un intervento.

SUPERFICIE DI VENDITA (Commerciale)

Si intende la superficie adibita alle operazioni di vendita, sia destinata all'accesso del pubblico e del personale addetto alla vendita, sia occupata da banchi, scaffalature ecc.

SUPERFICIE FONDIARIA

È la porzione di superficie territoriale avente destinazione omogenea di zona, destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico.

SUPERFICIE LORDA (Commerciale)

S'intende la somma della superficie di vendita e della superficie dei locali destinati ad altri usi, come depositi, servizi igienici, locali di lavorazione, ecc., contigui al negozio.

SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Definisce, per ciascuna zona a destinazione omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo, d'iniziativa pubblica, privata o mista, da attuare in modo unitario. Può essere indicata graficamente o definita parametricamente.

SUPERFICIE TERRITORIALE

È la superficie totale di un ambito d'intervento, interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

SUPERFICIE TERRITORIALE UTILE

Si ottiene dalla superficie totale sottraendo:

le superfici bagnate (mari, laghi, bacini, fiumi e relativi alvei);

le aree che per motivi naturali (orografico, geomorfologico, idrologico, igienico) non sono utilizzabili ai fini edilizi;

le aree soggette a vincolo (paesistico, aeronautico, militare, forestale ecc.) a norma di legge;

le aree che per destinazione del piano urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio privato e/o pubblico.

SUPERFICIE UTILE

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

SUPERFICIE UTILE LORDA

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o seminterrati, misurate al perimetro esterno, compresi i porticati, le tettoie, i balconi e le logge.

TERRAZZA

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

TERRAZZO

E' un manufatto piano aperto sporgente o rientrante rispetto al muro esterno di un edificio, cinto da parapetto pieno o ringhiera ad aria passante sul quale comunicano una o più porte-finestre che collegano direttamente con l'alloggio.

Questi spazi non vengono conteggiati come volumi o superficie coperta quando le pareti dell'edificio che lo delimitano non superano i 2/3 dell'intero perimetro e sempre nel rispetto, dei distacchi; vedi "Distacchi".

Quando vengono superate le suindicate caratteristiche si conteggia come volume la sola differenza.

TERRENO SISTEMATO

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

TERRITORIO O AMBITO TERRITORIALE

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

Se ne distingue la superficie in:

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

TESSUTO URBANO

Insieme delle aree edificate e degli spazi liberi interposti; disposizione dell'edificato sul territorio, in analogia alla trama di un tessuto.

TIPO EDILIZIO

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

TITOLO A EDIFICARE

Titolo idoneo a richiedere la concessione edilizia ai sensi della L. n. 10/1977. Può essere sostituito da qualunque titolo comprovante la possibilità di operare trasformazioni nel territorio, deve risultare da atto pubblico registrato e trascritto, deve essere comunque dimostrata la disponibilità dell'area stessa (concessione dell'area, titolare del diritto di superficie o di altri diritti reali) al momento dell'emanazione del provvedimento stesso. La falsità del titolo, oltre alle responsabilità penali comporta

automaticamente l'annullamento della concessione e l'eventuale immediata sospensione dei lavori.

A maggior garanzia l'Amministrazione Comunale potrà chiedere che venga allegata una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ove viene evidenziata la piena disponibilità dell'immobile.

TRASFORMAZIONE

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

URBANIZZAZIONE

Insieme delle opere necessarie per rendere un'area inedificata idonea ad accogliere degli insediamenti abitativi e/o produttivi e perciò idonea ad usi edilizi.

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

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

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

VANI ACCESSORI

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

VANO

Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro ecc.) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni non risulti in modo indubbio, parte integrante dell'altro.

VARIANTI DI RECUPERO

Si dicono tali le varianti ai piani urbanistici generali finalizzati al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi e intesi a realizzarvi un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria e a promuoverne il razionale inserimento territoriale ed urbano, rispettando gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico.

VARIANTI IN CORSO D'OPERA SANABILI

Sono tutte le varianti al progetto approvato che: sono conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati; non comportino modifiche della sagoma e delle Slp; non modificano la destinazione d'uso dell'edificio e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime. Queste varianti, quando non concernano immobili vincolati ai sensi delle L.L. 1089/39 e 1497/39, sono suscettibili di sanatoria (art. 15 L. 47/85).

VARIAZIONI ESSENZIALI

Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzano quando si verifica una almeno delle seguenti condizioni:

- mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dalla normativa vigente, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;
- aumento superiore al 10% della cubatura prevista dal progetto approvato.

Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.

VERDE PRIMARIO

Concerne le aree verdi pubbliche eventualmente attrezzate (per il gioco o per il soggiorno) che, per la loro ubicazione e per la loro limitata estensione, si ritengono a servizio di un limitato gruppo di edifici.

VINCOLO

E' una qualsiasi limitazione all'utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da una legge per conseguire finalità estranee a quelle urbanistiche.

L'esistenza di un vincolo non pregiudica l'azzoneamento, pertanto un piano urbanistico può stabilire per una stessa area vincolata destinazioni d'uso diverse purché non contrastanti col vincolo.

VOLTURA

Atto amministrativo attraverso il quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico accetta il trapasso della concessione edilizia dal precedente titolare a chi abbia acquistato la proprietà o altro titolo idoneo.

- Ha effetti dichiarativi senza che venga riapprovato il progetto dovendosi far sempre riferimento alle norme in vigore al momento del rilascio della originaria concessione.

- Non produce rinnovo dei termini di validità della concessione oltre a non costituire variante alla concessione originaria.

- E' illegittimo il diniego di voltura motivato dalla sopra evenienza di una nuova e diversa normativa urbanistica, in quanto il provvedimento di voltura non può considerarsi una nuova concessione.

- Poiché la volturazione della licenza consiste esclusivamente nella estinzione del suo titolare, senza con ciò dare luogo ad una nuova autorizzazione, l'annullamento di una licenza coinvolge anche la sua voltura col suo nuovo titolare.

VOLUME COSTRUIBILE

E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, rispettando tutti gli altri indici di edificazione.

Per il calcolo del volume si applicano le disposizioni contenute nel D.P.G.R. n. 9743/271 e relative note esplicative della circolare pubblicata nel B.U.R.A.S. del 18/05/1978.

Dal conteggio si escludono i cosiddetti volumi tecnici.

Ai sensi della Circolare Ministero LL.PP. 31/1/73 n. 2474, si intendono per volumi tecnici, quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio, realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto termosifone, le canne fumarie di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, impianti idrici, termici, elevatori, televisivi, parafulmine, ventilazione ecc.

Ai sensi della Circolare del Coordinatore del Servizio Urbanistico dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 13/12/88 n. 4501/U, sono inoltre considerati volumi tecnici gli impianti connessi alle opere di urbanizzazione primaria quali ad esempio le centrali modulari TELECOM telegestite, le antenne radio televisive, le cabine ENEL, le stazioni di trasformazione di energia elettrica, i serbatoi idrici, le stazioni di pompaggio, gli impianti di potabilizzazione, gli impianti di sollevamento e di depurazione della rete fognaria, gli impianti di produzione del gas, le case cantoniere ecc.

VOLUME LORDO

E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura.

Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione

principale e siano stati costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

ZONA

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

ZONA DI RECUPERO

È una zona urbana dove le condizioni di degrado del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente impongono interventi idonei a conservare, risanare, ricostruire e utilizzare al meglio il patrimonio stesso.

ZONA INDUSTRIALE

Nell'accezione urbanistica corrente è un'area pianificata attrezzata per accogliere un certo numero di attività produttive, nel rispetto dei criteri e dei parametri insediativi dettati dalle norme attuative di uno strumento urbanistico.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Sono le zone in cui deve essere suddiviso il territorio comunale ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e del calcolo degli standards urbanistici minimi, a norma del D.I. 02/04/1968, n. 1444.