

INDICE

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

<u>Capo primo</u>	- oggetto del regolamento - concessioni.....	pag. 1
art. 1	- oggetto del regolamento.....	pag. 1
art. 2	- opere soggette a concessione.....	" 1
art. 3	- opere non soggette a concessione.....	" 2
art. 4	- deroghe.....	" 3
art. 5	- vigilanza e sanzioni.....	" 3
art. 6	- domanda ed allegati.....	" 3
art. 7	- procedura di esame.....	" 8
art. 8	- procedura per il rilascio della concessione, termine per le determinazioni del Sindaco.....	" 10
art. 9	- concessione edilizia.....	" 11
art. 10	- validità delle commissioni - voltura - decadenza - varianti.....	" 14
art. 11	- esecuzione della concessione.....	" 16
art. 12	- norme per i cantieri - visite di controllo.....	" 17
art. 13	- autorizzazione di abilità e di agibilità.....	" 18

TITOLO SECONDO - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

<u>Capo primo</u>	- prescrizioni igienico-edilizie e di decoro degli insediamenti.....	" 19
art. 14	- prescrizioni generali di tutela ambientale.....	" 19
art. 15	- distacchi tra fabbricati, distanze dai confini e dalle strade.....	" 20
art. 16	- elementi aggettanti.....	" 21
art. 17	- chiostrine.....	" 21
art. 18	- rientranze e loggie.....	" 21
art. 19	- parcheggi per insediamenti speciali in zone residenziali.....	" 22
art. 20	- zone a verde e parchi.....	" 23

art. 21 - recinzioni.....	pag. 23
art. 22 - mostre, vetrine ed insegne.....	" 24
art. 23 - manutenzione di edifici privati.....	" 24
<u>Capo secondo</u> - locali e pertinenze degli edifici - elementi di abi lità e agibilità.....	" 25
art. 24 - classificazione dei locali.....	" 25
art. 25 - caratteristiche dei locali.....	" 26
art. 26 - sottotetti e soffitti inclinati.....	" 27
art. 27 - scale.....	" 28
art. 28 - cucine in nicchia.....	" 29
art. 29 - uscite dalle autorimesse e rampe.....	" 29
art. 30 - marciapiedi e porticati.....	" 30
art. 31 - pertinenze degli edifici.....	" 30
art. 32 - locali per allevamento e ricovero d'animali.....	" 31
<u>Capo terzo</u> - caratteristiche costruttive degli edifici.....	" 31
art. 33 - salubrità del terreno.....	" 31
art. 34 - isolamento dall'umidità.....	" 31
art. 35 - isolamento termico.....	" 33
art. 36 - isolamento acustico.....	" 34
art. 37 - intonaci e pavimenti.....	" 36
art. 38 - coperture.....	" 36
<u>Capo quarto</u> - caratteristiche costruttive degli impianti.....	" 37
art. 39 - approvvigionamento idrico e impianti di sollevamento acqua.....	" 37
art. 40 - impianti termici.....	" 38
art. 41 - impianti di aereazione.....	" 38
art. 42 - impianti igienici.....	" 38
<u>Capo quinto</u> - caratteristiche costruttive degli impianti di smal timento dei liquami.....	" 39
art. 43 - impianti di smaltimento delle acque piovane.....	" 39
art. 44 - impianti di smaltimento delle acque luride.....	" 41
art. 45 - dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride.....	" 43

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO PRIMO - OGGETTO DEL REGOLAMENTO - CONCESSIONI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nonché le attività ad esso connesse sono disciplinate dalle prescrizioni del presente regolamento e degli strumenti urbanistici territoriali; oltre che dalle leggi e dai regolamenti applicabili in materia.

ART. 2 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

E' soggetta a concessione da parte del Sindaco l'attività concernente l'esecuzione o posa in opera delle seguenti costruzioni:

- a - nuove costruzioni, comprese quelle prefabbricate, nonché tutti i tipi di manufatti anche mobili, quali roulotte e case mobili, suscettibili di venir utilizzate per la residenza;
- b - recinzioni;
- c - ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni di fabbricati esistenti;
- d - interventi di restauro o di risarcimento conservativo o di ristrutturazione di fabbricati esistenti nonché interventi di modifiche interne o di ampliamento di superficie;
- e - impianti e attrezzature di ogni tipo necessari all'urbanizzazione primaria e secondaria;

f - interventi di manutenzione straordinaria esterni agli edifici quali:

- rifacimento di intonaci, tinteggiatura e rivestimento di facciate;
- sostituzione dei materiali di copertura;
- sostituzione di infissi, qualora si tratti di trasformazione degli stessi.

Per gli interventi di cui al punto f. solo per edifici ricadenti nelle zone omogenee A

g - Rifacimento pavimenti limitatamente alle zone Λ_1 e Λ_2

ART. 3 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE

La concessione non è richiesta quando si tratta di:

- a) opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- b) opere eseguite o fatte eseguire d'ufficio in attuazione di ordinanze contingibili e urgenti;
- c) interventi di manutenzione ordinaria, quali:
 - tinteggiatura e rifacimento di intonaci interni;
 - riparazione e sostituzione di infissi interni;
 - riparazione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni;
 - riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari e adeguamento delle relative canalizzazioni;
 - sostituzione e rifacimento di impianti elettrici, di riscaldamento e di refrigerazione;
 - sostituzione di infissi esterni purchè effettuata con materiali e caratteristiche identici a quelli originari;

ART. 4 - DEROGHE

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei componenti organi amministrativi, se richiesto dalla legislazione vigente.

ART. 5 - VIGILANZA E SANZIONI

Il Sindaco esercita, mediante i funzionari e gli agenti del Comune, la vigilanza su tutte le opere che vengono eseguite nel territorio comunale ed applica ai trasgressori le sanzioni amministrative previste dalle leggi vigenti, adottando ogni altro opportuno provvedimento.

ART. 6 - DOMANDA ED ALLEGATI

La domanda di concessione, compilata su apposito modulo di competente bollo, deve essere diretta al Sindaco.

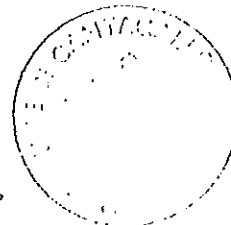
La domanda, completa di generalità e firma del proprietario o dell'avente titolo al godimento del bene e del progettista, deve essere corredata dei seguenti elaborati in duplice esemplare di cui uno in competente bollo:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
- planimetria dello stato di fatto, in rapporto 1/2000 per un raggio di ml. 200, con la indicazione delle proprietà confinanti, con le rispettive quote planimetriche e al-

timetriche dei terreni e di tutti i fabbricati, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi ad alto fuso ed ogni altro particolare di rilievo;

- planimetria in cui siano riportate tutte le indicazioni del P.d.F. per una profondità di almeno 200 metri dai confini del lotto (o dei lotti) di cui deve essere messa in rilievo l'esatta posizione;
- calcolo degli indici urbanistici consistenti in:
 - schema grafico con indicazione delle misure utili per il calcolo;
 - calcolo analitico della S_c , H_{max} , volume fuori terra, volume completamente interrato, IF;
 - tabella di raffronto tra indici previsti dal P.d.F. e gli indici del progetto;
- a discrezione degli interessati: documentazione fotografica dello stato di fatto; che può essere resa obbligatoria nei singoli casi dalla Commissione Edilizia, la quale ha anche la facoltà di richiedere, in casi particolari, il fotomontaggio del progetto su una rappresentazione fotografica dello stato di fatto;
- planimetria (o planivolumetria), in rapporto normalmente non inferiore a 1:200, dove sia rappresentata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata.

Devono essere rappresentati l'andamento altimetrico del terreno, la sistemazione dell'area non edificata



(posteggi, piazzali, giardini), le eventuali recinzioni, gli ingressi meccanizzati e pedonali, e quanto altro possa occorrere a chiarire i rapporti tra l'opera ed il suo lo circostante sia esso pubblico che privato;

- disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con indicazioni delle destinazioni, delle quote, degli ingombri, degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi, dell'ubicazione e dimensioni di canne fumarie, pluviali, scarichi.

Inoltre dovranno essere indicate le strutture portanti (c.a., acciaio, murature).

Le piante dovranno contenere indicazioni di: spazi aperti, pavimentazioni, arredi esterni, rete di fognatura bianca e nera (pozzetti, rete di fognatura bianca e nera), i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piani generali nel rapporto 1:200 corredate di piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani

contigui alla costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi;

- disegni quotati in rapporto 1:100, di sezione dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alla larghezze delle strade e degli altri spazi.

Le quote, riferite al piano di campagna originario, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e le principali parti interne ed esterne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle pareti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda.

Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

- disegni, normalmente in rapporto di 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere anche rappresentata la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente e di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati i disegni dei prospetti devono comprendere anche il profilo e le caratteristiche emergenti dagli edifici adiacenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi in

fissi con materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

- documentazione sulle destinazioni d'uso di ogni singolo vano. In caso di cambio di destinazione dei locali dovrà essere presentata documentazione relativa allo stato attuale ed allo stato di progetto;
- rilievo quotato in scala minima 1:200, degli eventuali edifici da demolire relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più significative, con documentazione fotografica;
- disegni in scala minima 1:100, indicanti con diverse campiture le murature che si intendono demolire o variare in caso di intervento su edifici esistenti o variante in corso d'opera;
- gli elaborati di progetto o variante dovranno riferirsi allo stato attuale, di progetto ed ai due stati sovrapposti;
- relazione illustrativa, se necessaria.

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti, nell'ambito delle rispettive competenze. I predetti professionisti devono essere iscritti negli albi professionali.

Tutti gli elaborati grafici e la relazione devono essere firmati dal richiedente e dal progetti-

sta, il quale dovrà opporvi anche il timbro indicante l'appartenenza all'Albo Professionale.

ART. 7 - PROCEDURA DI ESAME

La domanda deve essere indirizzata al Sindaco, e corredata dei documenti di cui al precedente art. 6, de ve essere inoltrata al Comune direttamente o per posta.

Le domande di concessione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Qualora sia necessaria, durante l'iter di esa me, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di al tri elaborati, l'Amministrazione Comunale lo comunicherà per iscritto al richiedente ed il termine di 60 (sessanta) giorni di cui all'art. 8 del presente regolamento i- nizierà nuovamente a decorrere dalla data di pre sentazio ne al Comune dei suddetti chiarimenti ed elaborati.

L'interruzione per richiesta di chiarimenti o di presentazione di nuovi elaborati è consentita al mas simo due volte.

Qualora il richiedente la concessione non fornisca i chiarimenti o non presenti gli elaborati che gli sono stati richiesti entro 180 (centottanta) giorni, la richiesta di concessione si intenderà abbandonata: pertanto il richiedente, se vorrà ottenere ugualmente il ri lascio della concessione, dovrà farne nuovamente domanda al Sindaco e la pratica prenderà data ed inizierà ex no vo il suo iter - ad ogni effetto - dal giorno della pre sentazione di tale sua nuova domanda.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;
- del Veterinario Comunale, per quanto di sua competenza;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano-altimetriche, allineamenti, distanze), per la verifica delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione, per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, per il controllo sull'osservanza di tutti i vigenti strumenti urbanistici, delle norme del presente regolamento edilizio e della legislazione urbanistica ed edilizia;
- della Commissione Edilizia, per il parere di competenza.

Per le arce, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi permessi o autorizzazioni.

Art. 8 - PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE. TERMINE
PER LE DETERMINAZIONI DEL SINDACO.

Il rilascio della concessione è subordinato agli adempimenti previsti dalle norme di leggi vigenti in materia nonché alla presentazione della seguente documentazione:

- ricevute attestanti la corresponsione dei contributi o tributi o diritti spettanti al Comune;
- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle Casse di Previdenza per professionisti o analoghe previdenze;
- nulla-osta, ove occorra, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- nulla-osta, nei casi in cui è richiesto, della Soprintendenza ai Monumenti;
- autorizzazione, ove nel caso, alla concessione di accessi su aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.

La concessione viene rilasciata al richiedente corredata di copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Sindaco o chi per esso.

Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia. Sono fatti salvi i diritti dei terzi.

Del rilascio della concessione è fatta immediata comunicazione al richiedente mediante notifica o a mezzo del servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno.

Del rilascio della concessione è data altresì pubblicità mediante affissione di copia della concessione medesima all'albo pretorio del Comune per la durata di quindici giorni consecutivi.

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di concessione devono essere adottate non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi o di richiesta di chiarimenti.

"ART. 9 - COMMISSIONE EDILIZIA e COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA:"

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, composta come segue:

Commissari di diritto:

- 1) il Sindaco o un Assessore da lui delegato, che la presiede;
- 2) il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o tecnico comunale dallo stesso delegato;
- 3) un tecnico comunale relatore anche con funzioni di segretario della C.E.;
- 4) il funzionario medico della U.S.L. competente per territorio, addetto alle questioni dell'igiene e della sanità del territorio e degli abitati;
- 5) un rappresentante dei VV.FF.

Commissari nominati dalla Giunta Comunale:

- 6) un Ingegnere esercitante la libera professione, iscritto all'Albo Professionale da almeno 5 anni, scelto fra i tre nominativi, forniti dal rispettivo ordine professionale, su richiesta dell'A.C.;
- 7) un Architetto esercitante la libera professione, iscritto all'Albo Professionale da almeno 5 anni, scelto fra i tre nominativi, forniti dal rispettivo ordine professionale, su richiesta dell'A.C.;
- 8) un Geologo esercitante la libera professione, iscritto all'Albo Professionale da almeno 5 anni, scelto fra i tre nominativi, forniti dal rispettivo ordine professionale, su richiesta dell'A.C.;
- 9) un Geometra, o Perito Edile esercitante la libera professione, iscritto all'Albo Professionale da almeno 5 anni, scelto fra tre nominativi, forniti dal rispettivo ordine professionale, su richiesta dell'A.C.

I Commissari di nomina della Giunta Comunale durano in carica quattro anni e possono essere rieletti.

Il Commissario di nomina della Giunta Comunale che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del quadriennio viene sostituito sempre mediante nomina della Giunta Comunale ed il sostituto resta in carica fino al compimento del quadriennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

I Commissari di nomina della Giunta Comunale decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Sindaco Presidente, è dichiarata dalla Giunta Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza.

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere parere:

- a) sull'interpretazione o sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare i beni esistenti;
- c) sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificare il territorio medesimo;
- d) sulle opere pubbliche del Comune e di altri Enti Pubblici;
- e) su tutti i progetti di opere soggette a concessione o autorizzazione del Sindaco.

La Commissione esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sull'inserimento delle opere sia nel contesto urbano che in quello naturale, sulla rispondenza alla necessità di uso delle opere con particolare riferimento alla quantità e qualità dei servizi. E' inoltre facoltà della Commissione Edilizia richiedere pareri preventivi ad organi competenti in materie specifiche.

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale, ordinariamente una volta al mese e in via straordinaria ogni qual volta il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze è necessario l'intervento di almeno la metà dei Commissari oltre al Presidente.

Le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente. I pareri negativi devono essere motivati.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per chiarimenti sui progetti all'esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame di progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

I processi verbali delle adunanze sono riportati in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti espressi (favorevoli, contrari) e l'indicazione dei membri eventualmente astenuti.

I processi verbali sono firmati dal Presidente e dal Segretario verbalizzante.

E' istituita la Commissione Edilizia Integrata, composta dalla Commissione Edilizia Comunale con l'integrazione di tre membri, nominati dal Consiglio Comunale con voto

limitato a due, e scelti tra esperti in materia paesistico ambientale, aventi i requisiti di cui all'art. 6 della L.R. 19.04.1993, n. 24.

I membri aggregati rimangono in carica per quattro anni e possono essere rieletti una sola volta.

La Commissione Edilizia Integrata è chiamata ad esprimere il proprio parere in merito alle funzioni amministrative inerenti la protezione delle bellezze naturali e le trasformazioni al paesaggio ed all'ambiente dei territori vincolati dalle LL. 1497/'39 e 431/'85.

La Commissione Edilizia Integrata esprime il proprio parere a maggioranza, distinto da quello ordinario della Commissione Edilizia, con la presenza di almeno due membri aggregati; il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

Ai membri aggregati compete il trattamento previsto per i componenti la commissione edilizia costituito dal "gettone di presenza" di cui al presente articolo."

ART. 10 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE - VOLTURA - DECA-
DENZA - VARIANTI.

La concessione è data dal Sindaco, sentita la Commissione Comunale Edilizia; al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa: la variazione dell'intestazione della concessione, se legittima, verrà autorizzata dal Sindaco.

La concessione decade nei casi seguenti:

- a) mancato inizio dei lavori entro il termine indicato nella concessione: il termine suddetto sarà normalmente di un anno dalla data di notifica della concessione;
- b) mancata ultimazione dei lavori entro il termine indicato nella concessione: il termine suddetto sarà normalmente di tre anni dalla data di notifica della concessione.

Il termine di cui alla lettera a è omprorogabile.

Il termine di cui alla lettera b potrà eccezionalmente essere prorogato con provvedimento motivato del Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia, tenuto conto della peculiarità del caso.

Restano salvi gli altri motivi di decadenza, previsti dalla legislazione vigente, con particolare riferimento all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali la concessione venga a trovarsi in contrasto.

Nel caso di decadenza della concessione, per i motivi di cui ai punti a e b del presente articolo, non si fa luogo a rimborso alcuno di contributi, tributi e diritti corrisposti per il rilascio della concessione.

Qualora si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto approvato, gli interessati devono presentare apposita domanda, corredata dei relativi elaborati: la pratica seguirà la stessa procedura prevista per la concessione originaria.

Quando i lavori non siano ultimati nel termine stabilito e si proceda al rilascio di nuova concessione per la parte di lavori non ultimati, dovranno essere nuovamente corrisposti al Comune i contributi, tributi e diritti ad esso spettanti per la parte non ultimata.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti dalla concessione originaria.

ART. 11 - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

Almeno dieci giorni prima dell'inizio effettivo dei lavori, deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici cui deve essere riferita la costruzione, oltre i punti di immissione degli scarichi delle fognature principali.

Le operazioni di cui al precedente comma sono effettuate a spese del richiedente, che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari. Di dette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare sottoscritto dalle parti.

Il titolare della concessione, prima di dare inizio ai lavori, deve comunicare al Sindaco la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché la qualifica e la residenza del costruttore. Detta comunicazione deve documentare l'accettazione dell'incarico da parte del direttore dei lavori.

Ogni variazione deve essere preventivamente comunicata al Sindaco.

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza sia delle disposizioni di leggi o di regolamenti che delle modalità esecutive eventualmente fissate nella concessione.

Il cantiere che sorga in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dan-

nosi per tutta la durata dei lavori; deve altresì essere organizzato con segnalazioni di pericolo e d'ingombro diurne e notturne, provvedute e gestite dal conduttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella chiara e visibile con l'indicazione dell'opera e il nome e il cognome del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore delle opere di cemento armato, del costruttore e dell'eventuale assistente.

In cantiere devono essere conservate la copia della concessione e la copia dei disegni approvati a disposizione delle Autorità.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda all'Autorità competente, con l'indicazione planimetrica del suolo da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.

L'ultimazione dei lavori dev'essere comunicata dal concessionario o dal direttore dei lavori al Comune a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno.

ART. 12 - NORME PER I CANTIERI - VISITE DI CONTROLLO

Si richiamano espressamente come facenti parte delle prescrizioni del presente regolamento:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, di combustibili e di macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;

- l'obbligo, a termini di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici e artistici;
- la responsabilità relativa a danni e molestia a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi e controlli e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e dei regolamenti; in caso di recidiva, possono chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

ART. 13 - AUTORIZZAZIONE DI ABILITA' E DI AGIBILITA'

L'autorizzazione di abilità e o agibilità è necessaria per le seguenti opere:

- costruzione di edifici nuovi qualunque sia la loro destinazione d'uso
- opere di ampliamento, trasformazione, restauro di edifici esistenti nei casi ove siano avvenute trasformazioni che abbiano comportato modifiche planimetriche e o volumetriche tali da aver trasformato le caratteristiche dei locali e in tutti quei casi in cui sia avvenuto un cambio di destinazione d'uso.
- per tutte quelle opere per le quali è necessario il rilascio della concessione edilizia che a parere della C.E. necessitano di una verifica circa l'abilità e l'agibilità dei locali per i quali è stata richiesta la concessione stessa.

L'autorizzazione di abilità o di agibilità deve essere ottenuta prima che sia in qualsiasi modo iniziato l'uso degli ambienti per i quali è stata richiesta. Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

Il titolare della concessione, per ottenere l'autorizzazione di abilità o di agibilità, deve indirizzare al Sindaco apposita domanda in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.

La visita di controllo viene effettuata, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficio Sanitario.

Il titolare della concessione dovrà essere avvertito a mezzo apposita comunicazione e potrà essere presente alla visita di controllo.

L'Ufficio Tecnico Comunale verifica la corrispondenza fra il progetto autorizzato e le opere eseguite.

L'Ufficiale Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco, previo versamento da parte del titolare della concessione dei diritti dovuti al Comune e della tassa di concessione governativa.

TITOLO SECONDODISPOSIZIONI PARTICOLARICAPO PRIMO - PRESCRIZIONI IGENICO - EDILIZIE E DI DECORO
DEGLI INSEDIAMENTI.

ART. 14 - PRESCRIZIONI GENERALI DI TUTELA AMBIENTALE.

Le costruzioni a carattere permanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere reclamistico, le indicazioni stradali o turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da corrispondere a requisiti di sicurezza, di ordine e di decoro, e tali da non costituire l'elemento di disturbo e di degradazione per l'ambiente circostante.

Il Sindaco ha la facoltà, in sede di esame dei progetti, di prescrivere, su conforme parere della Commissione Edilizia, soluzioni architettoniche o tecniche per conseguire l'armonizzazione delle nuove costruzioni con gli edifici e le opere circostanti o per il raggiungimento di un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospettanti vie, piazze, o altre aree di uso pubblico.

ART. 15 - DISTACCHI TRA FABBRICATI, DISTANZE DAI CONFINI E
DALLE STRADE.

Le norme sul distacco tra fabbricati si applicano nel caso di fabbricati su lotti o fondi limitati, di fabbricati distinti nel medesimo lotto o fondo e di corpi di un unico fabbricato, salvo quanto disposto dall'art. 18.

Non sono da considerare, al fine della valutazione del distacco tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza non superiore a mt. 2,50 e destinate ad usi accessori (garages, ripostigli, centrali termiche, ecc.).

Nelle nuove costruzioni nelle zone omogenee C devono essere rispettati i seguenti distacchi minimi dai fabbricati vicini:

- metri lineari 10,00 per le nuove costruzioni con altezza superiore a ml. 11,00
- distacco pari all'altezza per le nuove costruzioni con altezza superiore a ml. 11,00

Per distacco tra edifici, di cui ai punti precedenti, si intende la distanza tra il punto più avanzato di entrambi gli edifici, ivi compresi gli oggetti di ogni genere, con l'esclusione di pensiline e gronde fino all'aggetto massimo di ml. 1,20.

- Distanze dai confini - Fermo quanto fissato in merito dagli articoli del Codice civile, nelle varie zone di Pdf, nel rispetto delle norme urbanistiche fissate negli articoli riguardanti le varie zone omogenee, la edificabilità è consentita sul confine di proprietà od a una distanza tale da poter assicurare i distacchi fra gli edifici fissati nel presente articolo e la distanza fra pareti finestrate non inferiore ai 10 ml. come previsto dal D.M. 2 aprile 1968. Nel caso di interventi singoli (intervento diretto) su lotti adiacenti ad aree edificabili (per destinazione di Pdf) ma non ancora edificate, qualora l'edificazione non avvenga sul confine, dovrà essere rispettata una distanza dal confine di ml. 5,00; per le zone C, pari al distacco minimo

stabilito nel presente articolo. La distanza dai confini sopra descritto vale anche per le costruzioni su lotti confinanti con aree pubbliche edificabili; nel caso di aree confinanti con strade, piazze, verde pubblico od altre aree di uso pubblico ma non edificabili, la distanza minima, di norma, sarà di ml. 5,00; L'A.C. sentito il parere della C.E. potrà fissare distanze diverse da questa in relazione agli allineamenti preesistenti od alle necessità pubbliche di traffico, visibilità, decoro, inserimento ambientale ecc.

ART. 16 - ELEMENTI AGGETTANTI.

Su qualsiasi porzione dell'edificio costruita a confine con spazi pubblici o di uso pubblico non sono ammessi aggetti superiori a cm. 20, anche se parti mobili d'infissi, per altezze da terra inferiori a mt. 3,50.

In particolare, balconi e pensiline sono consentiti al di sopra dell'altezza effettiva di mt. 4,00 dal marciapiede, purché tali parti aggettanti siano arretrate di almeno cm. 50 rispetto alla carreggiata.

ART. 17 - CHIOSTRINE -

Nel caso in cui, costruendo o sopraelevando uno o più edifici, venga ad essere realizzato uno spazio interno scoperto, chiuso in ogni lato, tale spazio non può essere di lunghezza inferiore al doppio dell'altezza da realizzare e la sua superficie non può essere inferiore alla metà della superficie totale dei fronti che la delimitano.

La disposizione di cui sopra non si applica nei casi di sopraelevazione in cui non si superi l'altezza complessiva di mt. 7,50.

ART. 18 - RIENTRANZE E LOGGIE

Non costituiscono distinti corpi di fabbrica,

ai fini del distacco di cui all'art. 15, le parti di un unico edificio separate fra loro da una profondità non superiore alla metà della distanza fra le pareti stesse.

Lo spazio delimitato da dette rientranze viene computato, ai fini del rapporto di copertura dell'edificio, nella sua interezza se dà luogo a terrazze, logge o è comunque coperto.

Le eventuali aperture nelle pareti dell'edificio separate dalla rientranza, qualora la distanza tra le pareti sia inferiore a 10ml., sono ammissibili per vani di categoria S (cfr. art. 24); per i vani di categoria A sono ugualmente ammesse ma in aggiunta al altre previste sulle pareti non rientranti.

E' salvo in ogni caso quanto disposto dall'art. 900 e seguenti del Codice Civile.

ART. 19 - PARCHEGGI PER INSEDIAMENTI SPECIALI IN ZONE RESIDENZIALI.

Nelle zone residenziali ove siano ammesse destinazioni ricettive, commerciali di vendita al minuto ed all'ingrosso, per uffici, magazzini e laboratori, con una superficie compresa tra mq. 300 e mq. 1.500, dovranno essere realizzati parcheggi pubblici o d'uso pubblico nella misura minima di mq. 20 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimentazione.

Se le superfici lorde di pavimento, sono superiori a mq. 1.500 si applicano le prescrizioni di cui all'articolo 5, punto 2 del D.M. del 2.4.1968.

Le aree a parcheggio, di cui ai commi precedenti, sono da reperire in aggiunta a quelle prescritte dall'art. 18 della legge n. 765 del 1967 e non possono comprendere gli spazi destinati alla manovra ed all'accesso dei vicoli.

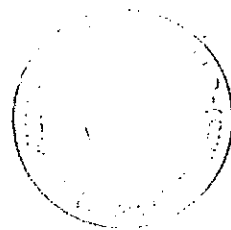
ART. 20 - ZONE A VERDE E PARCHI.

Le zone a verde, i parchi ed i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo per i proprietari della pulizia del terreno, della potatura delle piante e della loro sostituzione in caso di deperimento.

ART. 21 - RECINZIONI.

Le aree non ancora edificate nel centro urbano, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere recintate qualora l'A.C. lo ritenga opportuno. Dette recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non devono comunque impedire o disturbare la visibilità per la circolazione.

Per le aree di pertinenza di singoli edifici, salvo particolari prescrizioni contenute in licenza, le recinzioni dovranno essere realizzate con cancellata o rete metallica di altezza non superiore a mt. 2,00; la parte inferiore potrà essere realizzata con muretto, purchè di altezza non superiore a mt. 0,90. Le suddette altezze saranno misurate rispetto al piano di campagna naturale o modificato, se approvato in progetto, o, in caso di di-



slivello tra due proprietà confinanti, dalla parte che si trova alla quota più alta, salvo diverse disposizioni contenute nella concessione edilizia.

Negli altri casi, le recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto assoluto dello stato di fatto e con le modalità stabilite in sede di rilascio di concessione edilizia.

ART. 22 - MOSTRE, VETRINE ED INSEGNE.

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne e le targhe devono armonizzarsi con il prospetto dell'edificio e con l'ambiente.

ART. 23 - MANUTENZIONE DI EDIFICI PRIVATI.

Nel caso di gravi carenze nella manutenzione degli edifici e delle opere di proprietà privata, il Sindaco può obbligare i privati all'esecuzione delle opere di riparazione e di manutenzione, ordinaria e straordinaria, necessarie per la salvaguardia dell'ambiente e della sicurezza pubblica.

In caso di rifiuto, o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'ufficio a spese del privato inadempiente.

CAPO SECONDO -- LOCALI E PERTINENZE DEGLI EDIFICI -- ELEMEN-
TI DI ABITABILITA' E AGIBILITA'.

ART. 24 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI.

I locali destinati all'abitazione, alla permanenza o alla attività di persone sono classificate come segue:

- A1 - soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici d'abitazione sia individuale che collettiva;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, ambulatori;
- A2 - negozi di vendita, sale d'esposizione, sala di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifici e tecnici, servizi igienici in edifici scolastici, di cura ed ospedalieri;
- officine meccaniche, laboratori industriali o artigianali, mense;
- autorimesse destinate al posteggio delle macchine e locali ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico e scarico.

Sono da classificare come locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo, e cioè:

- S1 - servizi igienici;

- S2 - scale che collegano più di due piani;
- corridoi e disimpegni qualora non superino 12 mq. di superficie e ml. 8 di lunghezza;
 - magazzini e depositi in fienere;
 - autorimesse private o condominiali di capienza superiore a due posti- macchina;
 - salette di macchinari che necessitano di avviamento o di sorveglianza non continua;
 - lavanderie e stenditoi, privati o condominiali;
- S3 - vani scale colleganti, al massimo, due piani d'abitazione;
- disimpegni;
 - autorimesse di capienza non superiore a due posti macchina;
 - salette di macchinari con funzionamento automatico (salvo particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianti e di gestione);
 - ripostigli.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio del Sindaco, su parere della Commissione Edilizia.

ART. 25 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI.

Tutti i locali di categoria A, S1 ed S2 devono ricevere aria e luce da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.

I locali di categoria A devono avere le seguenti caratteristiche:

- rapporto tra superficie delle finestre e superficie del pavimento non inferiore a $1/8$;
- larghezza minima mt. 2,00;

- superficie minima mq. 8,00 da elevare a mq. 9,00 per le stanze da letto (ad eccezione dei locali destinati a negozio per i quali la superficie minima ammissibile è di mq. 20 esclusi i servizi);
- altezza minima utile mt. 2,70 per i locali di categoria A1 e mt. 3,00 per i locali di categoria A2.

Per i locali di categoria S1 e S2 l'altezza utile minima ammissibile è di mt. 2,40 (ad eccezione dei locali destinati a cantina per i quali l'altezza minima è di mt. 2,00); il rapporto tra superficie delle finestre e superficie del pavimento deve essere non inferiore a $1/12$ e, in nessun caso, la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,50.

I servizi igienici (S1), oltre alle caratteristiche di cui al primo comma del presente articolo, non potranno avere superficie inferiore a mq. 1,50 e lato minore inferiore a ml. 1,00 e, nel caso in cui non sia possibile realizzare illuminazione ed areazione diretta dovranno essere adottati gli impianti d'areazione di cui al successivo art. 41.

ART. 26 - SOTTOTETTI E SOFFITTI INCLINATI.

In edifici con copertura a falde inclinate, l'altezza, anche al fine del calcolo del volume, è riferita alla quota del piano di posa del tetto solo se que

sta risulti maggiore di metri 0,30 a quella del piano di posa dell'ultimo solaio.

Nel caso di soffitti inclinati è ammesso considerare, al fine della valutazione dell'altezza minima utile prescritta dal precedente art. 25, la media delle altezze; in nessun caso sono ammessi locali di categoria A se l'altezza minima è inferiore a mt. 2,00 e non sia previsto adeguato isolamento termico.

ART. 27 - SCALE.

Per gli edifici d'abitazione è prescritta almeno una scala continua, dalla base alla sommità, ogni 400mq. di superficie coperta o frazione residua superiore a 100 mq.

In generale, salvo diverse prescrizioni da parte della Commissione Edilizia in relazione al numero degli appartamenti servizi ed all'altezza degli stessi, la larghezza netta libera delle rampe non può essere inferiore a mt. 1,00, con rapportoalzata/pedata di cm. 18/27 (al finito).

Negli edifici fino a due piani fuori terra l'illuminazione e la ventilazione delle scale potrà avvenire a mezzo di lucernario e contro-lucernario a vetri, avente una superficie non inferiore ai $\frac{2}{3}$ della superficie, in proiezione, del vano scala e comunque non inferiore a mq. 2,00.

I locali di categoria A, S1 e S2 non potranno ricevere aria e luce dalle scale.

E' vietato costruire scale in legno quando queste debbano servire più appartamenti.

Dal vano scale, a servizio di più appartamenti, si deve poter accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo della copertura.

Tutte le norme sopradette si applicano anche per edifici aventi destinazione diversa da quella d'abitazione, qualora non esistano disposizioni particolari di legge o di regolamento.

Negli appartamenti unifamiliari, costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale può essere ridotta a cm. 80 e l'illuminazione e la ventilazione potrà avvenire indirettamente attraverso i vani di abitazione.

E' ammessa la costruzione di scale esterne colleganti i primi piani d'abitazione; in tal caso la superficie coperta delle scale dovrà essere computata per intero ai fini degli indici.

ART. 28 - CUCINE IN NICCHIA.

Sono consentite cucine in nicchia, con cubatura massima di cm^3 15, se comunicanti con altro vano di cubatura non inferiore a mc. 25 e superficie non inferiore a 9 mq. a mezzo di apertura di luce non inferiore a mt. 1,80.

La cucina in nicchia deve essere dotata di canna fumaria di sezione non inferiore ai 300 cm^2 .

ART. 29 - USCITE DALLE AUTORIMESSE E RAMPE.

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici, devono essere segnalate con le

indicazioni di passo carrabile; in ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad assicurare una buona visibilità.

Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, questa dovrà essere opportunamente pavimentata, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito, deve essere previsto un tratto piano della lunghezza minima di mt. 3,00.

Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, etc.) deve intercorrere una distanza minima di mt. 10,00 misurata tra gli stipiti più vicini.

ART. 30 - MARCIAPIEDI E PORTICATI.

I marciapiedi, i porticati e tutti gli spazi di pubblico passaggio devono essere lastricati con materiali scelti con l'Ufficio tecnico Comunale.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di protezione, per cortili, ballatoi, etc., comunque accessibili, che prospettino su zone pavimentate, rampe, parti d'edificio, con dislivello maggiore di mt. 0,30.

ART. 31 - PERTINENZE DEGLI EDIFICI.

Le aree di pertinenza degli edifici, sistemate con idonea pavimentazione o con manto erboso ed eventuale alberatura, devono essere dotate di appositi pozzetti e canali di raccolta delle acque meteoriche, e devono essere mantenute libere da depositi di materiali.

Nelle zone produttive, possono essere ammessi depositi di materiali purchè, a giudizio del Sindaco e sentiti i competenti servizi comunali, non costituiscano pericoli.

colo per l'igiene dei luoghi o per l'incolumità delle persone.

ART. 32 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO D'ANIMALI.

I locali per l'allevamento ed il ricovero di animali devono essere localizzati in conformità alle previsioni del P.d.F. ed alle disposizioni contenute nei Regolamenti comunali d'Igiene e di Polizia Veterinaria, e sottostanno, oltre che alle norme del presente regolamento, alle leggi particolari vigenti in materia.

CAPO TERZO - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI.

ART. 33 - SALUBRITA' DEL TERRENO

Non è ammessa l'edificazione su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiale insalubre o che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo averlo completamente risanato.

Se il terreno sul quale s'intende costruire un edificio non è sufficientemente permeabile, od esposto all'invasione di acque sotterranee, si devono eseguire preventivamente opere di drenaggio.

ART. 34 - ISOLAMENTO DELL'UMIDITA'

E' obbligatorio adottare, nell'edificazione, accorgimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

A tal fine, tutte le murature devono essere protette dalla umidità del suolo mediante stratificazioni impermeabili continue al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I locali di categoria A, qualora non siano previsti sottostanti locali interrati o seminterrati, devono avere il solaio del piano terra isolato con strato impermeabile e staccato dal terreno a mezzo di sottostante intercapedine o di vaspajo areato, di spessore in entrambi i casi non inferiore a cm. 40; il piano di calpestio deve risultare più alto del piano di campagna di almeno cm. 15.

Le parti dell'edificio interrate, e come tali valutate al fine del calcolo del volume, potranno essere utilizzate soltanto come locali accessori (categoria S) e, nel caso in cui sia previsto scannafosso di isolamento coperto o scoperto di larghezza inferiore a mt. 1,00, le eventuali finestre dovranno essere realizzate sopra il limite superiore dello scannafosso. Nel caso di scannafosso scoperto di larghezza superiore a mt. 1,00, le parti dell'edificio, prospettanti lo scannafosso stesso, non potranno essere considerate come interrate e, pertanto, dovranno essere integralmente computate come volumi fuori terra; anche in questo caso i locali prospettanti lo scannafosso potranno essere utilizzati come locali accessori (categoria S).

Nel caso di scannafosso scoperto di larghezza maggiore di metri 5,00, possono essere ammessi locali di categoria A, purchè il muro a retta fronteggiante detti locali non sia di altezza superiore a mt. 2,00.

Previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale, è ammissibile l'utilizzazione da parte di privati di striscie di terreno pubblico per la creazione d'intercapedini d'isolamento, purchè dette interca-

pedini siano lasciate completamente libere; le griglie di aerazione, eventualmente aperte sul marciapiede, devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e non costituire pericolo per i pedoni.

ART. 35 - ISOLAMENTO TERMICO.

Al fine dell'isolamento termico dei locali abitabili, o comunque destinati alla permanenza o alla attività di persone, le strutture verticali degli edifici non devono avere un coefficiente di trasmissione K superiore a 1,4 equivalente ad una muratura di mattoni pieni, intonacata da ambo le parti, dello spessore complessivo di cm. 30.

Per le strutture orizzontali; pavimenti, soffitti, solai sovrastanti porticati o portanti corpi di fabbrica, il coefficiente di trasmissione massimo ammissibile è $K = 1,3$, equivalente ad un solaio in laterizio armato e pavimento in piastrelle, con spessore del laterizio di cm. 20.

I locali abitabili, devono essere isolati dalla copertura dell'edificio mediante una intercapedine anche parallela alla falda del tetto od alla pendenza del terrazzo; detta intercapedine dovrà essere d'altezza non inferiore a cm. 10 e sufficientemente ventilata.

L'intercapedine, di cui al comma precedente, può essere sostituita da speciali materiali che assicurino un corrispondente potere termico isolante.

I dati relativi al potere termico isolante delle strutture devono essere indicate in progetto, qualora l'edificio non sia realizzato con i materiali e le mo-

dalità costruttive indicate nei commi precedenti.

Comunque dovranno essere rispettate le norme contenute nella L. n° 373 del 30 aprile 1976 e relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 28 giugno 1977 n° 1052 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 36 - ISOLAMENTO ACUSTICO.

Negli edifici adibiti in tutto o in parte ad abitazione l'isolamento acustico, assicurato dalle strutture, deve comunque garantire il rispetto dei seguenti valori limite di rumorosità globale (le misure sono da effettuarsi nel locale disturbato con porte e finestre chiuse):

- 40 dB (A) per rumori trasmessi per via aerea all'interno dei locali abitabili e provenienti da altri locali dell'edificio stesso, non facenti parte dell'appartamento disturbato, nei quali il livello sonoro di emissione non superi 80 dB (A), se si tratta di un altro locale di abitazione, ovvero 85 dB (A) nel caso di locale ad uso commerciale, artigianale ed industriale;
- 40 dB (A) per rumori trasmessi per via aerea all'interno dei locali abitabili e provenienti dall'esterno dell'edificio, per livelli sonori che, misurati nelle immediate vicinanze dell'edificio stesso, non superino 65 dB (A);
- 70 dB (A) per rumori trasmessi all'interno dei locali abitabili per calpestio e provenienti da altri locali sovrastanti o sottostanti;
- 35 dB (A) per rumori trasmessi per qualsiasi via all'in-

terno dei locali abitabili e derivanti da impianti di servizio a funzionamento continuo, di uso condominiale o privato (es. impianti di riscaldamento);

- 40 dB (A) per rumori trasmessi per qualsiasi via all'interno dei locali abitabili e derivanti da impianti di servizio a funzionamento discontinuo, di uso condominiale o privato (es. scarichi idraulici).

Il potere fonoisolante delle strutture non può essere, in ogni caso, inferiore ai seguenti valori (misure effettuate in laboratorio su strutture tipo per la banda di ottava definita dalla frequenza nominale di 500 Hz.):

- strutture verticali interne (escluso i divisori dello stesso appartamento).....40 dB
- strutture verticali esterne.....40 dB
- strutture orizzontali.....40 dB

Il livello di rumore di calpestio normalizzati per la citata banda di ottava non può essere superiore a 71 dB.

Nei progetti di edifici, destinati ad attività produttive o commerciali, devono essere specificate le caratteristiche del potere fonoisolante delle strutture, in rapporto alla specifica destinazione d'uso dei locali e alla zona circostante.

ART. 37 - INTONACI E PAVIMENTI.

Tutte le pareti dei locali, che non siano rivestite di materiali idonei, dovranno essere interamente intonacate.

Tutti i locali, comprese le soffitte praticabili, i sotterranei e le cantine, dovranno essere pavimentate.

I pavimenti devono avere la superficie resistente all'usura e priva di fessure; gli eventuali giunti dovranno essere suggellati.

Pavimentazioni con particolari materiali potranno essere autorizzate in sede di rilascio delle concessioni per locali con destinazioni d'uso speciali.

ART. 38 - COPERTURE.

Le coperture, quali elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio, devono essere analiticamente descritte nel progetto.

Le coperture dovranno assicurare la perfetta tenuta d'acqua e garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti; in particolare, nel caso di copertura a terrazzo; la superficie esterna dovrà avere una pendenza minima del 2% ed essere impermeabilizzata estendendo lo intervento anche alle strutture verticali per almeno cm. 15.

La pendenza massima delle coperture non può superare la misura del 35%.

CAPO QUARTO - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMPIANTI.ART. 39 - APPROVIGIONAMENTO IDRICO E IMPIANTI DI SOLLE-
VAMENTO ACQUA.

In ogni fabbricato deve essere assicurato l'approvigionamento idrico con acqua potabile corrente.

Nelle zone servite dall'acquedotto comunale, i fabbricati devono essere allacciati allo stesso.

Gli impianti interni per la distribuzione dell'acqua devono essere realizzati a regola d'arte e garantire, negli edifici per abitazione, un regolare rifornimento ad ogni appartamento.

Per l'installazione di autoclavi, o di depositi di capacità superiore a mc. 2,00, è prescritta l'autorizzazione del Sindaco, il quale ha facoltà di revocarla in relazione a particolari sopravvenute situazioni di distribuzione dell'acqua.

Nelle zone di acquedotto comunale, l'acqua può essere prelevata da sorgenti o pozzi privati e destinata ad uso potabile qualora sia riconosciuta idonea dall'Ufficio di Igiene, sulla base di analisi chimica e battereologica eseguita dal Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi a cura e spese del proprietario.

L'Ufficio di Igiene prescriverà, al momento del rilascio del permesso di abitabilità o di agibilità, la periodicità delle analisi di controllo.

In ogni caso, gli impianti privati di captazione di acqua, per usi alimentari e domestici, devono essere autorizzati dall'Ufficio d'Igiene.

Qualsiasi ricerca d'acqua deve essere autorizzata dall'Ufficio Acquedotto.

ART. 40 - IMPIANTI TERMICI.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle disposizioni vigenti in materia, con particolare riguardo alle norme di sicurezza ed a quelle contro l'inquinamento atmosferico di cui alla legge n. 615 del 13/7/1966 e successivo D.P.R. del 22/12/1970 n. 1391 e inoltre dovranno essere rispettate norme di cui alla legge n° 373 del 30/4/1977 e del D.P.R. 28/6/1977 n° 1050.

ART. 41 - IMPIANTI DI AEREAZIONE.

Nei casi d'adozione di impianti di aereazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A ed S.

In questo caso, alla domanda di concessione edilizia deve essere allegato uno schema dell'impianto e, prima dell'effettivo rilascio della concessione, deve essere presentato il progetto esecutivo dell'impianto stesso. Il rilascio dell'autorizzazione d'abilità o agibilità dei locali è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dell'Ufficiale Sanitario.

ART. 42 - IMPIANTI IGENICI

Ogni edificio deve avere un numero sufficiente di gabinetti collocati in modo da non aprirsi direttamente su locali di abitazione o di lavoro (categoria A).

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti dei locali adibiti a servizi igienici devono essere realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

fino all'altezza di almeno mt. 1,50.

Ogni impianto igienico (cesso, lavandino, acquaio, bagno, doccia e simili) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I cessi dei gabinetti devono essere muniti di apparecchi a sciacquone, capaci di scaricare non meno di otto litri di acqua per volta, salvo l'adozione del sistema di lavaggio con velo di acqua continuo per gli orinatoi.

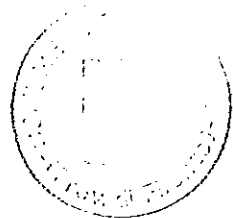
Tutti gli impianti igienici devono essere forniti di sifone o altro apparecchio a chiusura idraulica e comunque ispezionabili, atto a impedire ogni cattiva esalazione proveniente dalle condutture verticali di scarico.

La camera del sifone di ciascun cesso deve essere ventilata mediante una conduttura di aereazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aereazione; la conduttura verticale di aereazione può essere collegata alla conduttura verticale di scarico di cessi del piano più elevato dell'edificio.

CAPO QUINTO - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMPIANTI DI SMALTIMENTO DEI LIQUAMI.

ART. 43 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE.

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente e impermeabile, avere giunture a



perfetta tenuta ed essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura, o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio di Igiene e dall'Ufficio Tecnico.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili od altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente ai muri perimetrali dell'edificio eccetto che per l'altezza minima di mt. 3,50 dal suolo nel qual tratto devono essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono inoltre essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale di ispezione, purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizza-

zione separata per acque piovane e acque luride.

ART. 44 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE.

Le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le "calate" che servono allo scarico dei cessi e degli orinatoi (acque "nere") devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici (acque "chiare" o "bionde").

Le calate delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto oltre la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

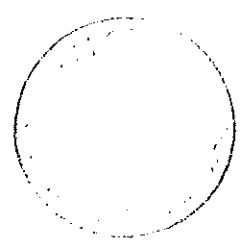
Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale, le calate delle acque "nere" devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera di una fossa settica pluricamerale (cfr. successivo art. 45);

le calate delle acque "chiare" o "bionde" devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrate alla seconda camera della fossa settica che serva alla chiarificazione delle acque "nera"; le condutture interrate che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono collegarsi alla pubblica fognatura previo passaggio in un pozzetto finale di ispezione situato ai limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita solo a livello del citato pozzetto finale, purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane e acque luride.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride, sia "nera" che "chiare" o "bionde", devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica muniti di bocchette di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione (cfr. successivo art. 45); la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate come di quelle piovane, dovrà essere approvata dall'Ufficio di Igiene e dall'Ufficio Tecnico.

Nelle località servite da pubblica fognatura



fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno volta per volta impartite dall'Ufficio di Igiene e dall'Ufficio Tecnico.

ART. 45 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE.

Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli "abitanti equivalenti" serviti.

Corrisponde a un abitante equivalente:

- un abitante in edifici di civile abitazione corrispondente a mc. 100 di volume residenziale;
- un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- tre dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna.

Ogni fossa settica di nuova installazione deve possedere i seguenti requisiti:

- essere a tre camere se serve alla chiarificazione di acque nere e bionde, essere a due camere se serve alla chiarificazione delle sole acque bionde;
- avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50

per abitante equivalente;

- presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt.

1,50;

- avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati con tubi a "T", a "H" o a "U" rovesciato, in gres, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;

- avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e amta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, e intonaci a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manu fatti prefabbricati in cemento compresso previa installazione di platea e rin fianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15..

Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione di abilità o agibilità verrà rilasciato il rispetto della presente prescrizione.

Gli impianti di depurazione per le acque luride domestiche devono assicurare almeno il trattamento primario (chiarificazione) e secondario (ossidazione biologica delle stesse); tali impianti possono essere dei seguenti tipi:

- fanghi attivi;
- a letto batterico percolatore;
- a dischi o spirali biologiche.

Al progetto di impianto di depurazione per acque luride domestiche deve essere allegata una relazione tecnica illustrante le modalità di funzionamento dell'impianto e le caratteristiche di qualità e quantità dei liquami prima e dopo il trattamento. Di norma deve essere previsto un apporto di acqua lurida per abitante equivalente non inferiore a 54 grammi di B.O.D.₅ per giorno.

ART. 46 - IMPIANTI DI DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI INDUSTRIALI.

Nella realizzazione di impianti di depurazione per acque luride, derivanti da cicli lavorativi industriali o artigianali, va osservato quanto prescritto dal D.P.R. del 10/6/1955, n. 987 e dal D.M. del 18/2/1958 relativamente al permesso di scarico del Presidente della Giunta Provinciale.

I progetti di costruzione di tali impianti devono essere corredati da copia conforme di tutti gli elaborati richiesti dal Presidente della Giunta Provinciale per la concessione del citato permesso e da copia del permesso medesimo.

TITOLO TERZODISPOSIZIONI VARIE, FINALI E TRANSITORIECAPO PRIMO - DISPOSIZIONE VARIE

ART. 47 - SERVITU' PUBBLICHE

Il Comune, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare sui muri esterni di fabbricati o sulle recinzioni di aree, i cartelli della segnaletica stradale, le targhe dell'onomastica stradale, i numeri civici, i capisaldi altimetrici, gli apparecchi relativi a servizi pubblici ed eventuali lapidi commemorative.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino in caso di danneggiamento o distruzione per fatti loro imputabili.

ART. 48 - LAVORI PRIVATI SU STRADE PUBBLICHE O VICINALI.

Nel caso di interventi su strade pubbliche o vicinali, il ripristino della sede stradale dovrà avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal Sindaco al momento del rilascio della autorizzazione; con l'autorizzazione stessa saranno indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento, presso la Tesoreria comunale a titolo di cauzione, di una somma, corrispondente a quella necessaria per il ripristino, determinata sulla base del preven-

tivo dall'Ufficio Tecnico.

Lo svincolo di tale cauzione avverrà dopo l'accertamento, da parte dell'Ufficio competente, dell'osservanza delle modalità e prescrizioni poste nell'autorizzazione.

E' salvo, in ogni caso, il diritto del Comune, nel caso di strade comunali, a percepire apposita tassa per occupazione di suolo pubblico.

ART. 49. - OPERE ESISTENTI SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONI TEMPO
RANEE.

La modifica o la demolizione di opere, che il presente regolamento sottopone ad autorizzazione temporanea, può essere ordinata, qualora le opere siano state autorizzate, solo per comprovate esigenze di sicurezza pubblica e di tutela ambientale.

CAPO SECONDO - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 50 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO.

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione di cui all'art. 36 della legge 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni, ed a seguito della prescritta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Al momento dell'entrata in vigore del regolamento sono abrogate le norme di regolamenti comunali che siano in contrasto o incompatibili con le presenti disposizioni.

P A R T E S E C O N D A

NORMATIVA URBANISTICA DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE (P.d.F.)

CAPO TERZO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE.

ART. 51 - OPERE AUTORIZZATE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO.

L'entrata in vigore del presente regolamento determina la decadenza delle concessioni in contrasto con le disposizioni del regolamento stesso ed impedisce il lo ro rinnovo, salvo che, in entrambe le ipotesi, i relativi lavori siano stati iniziati e vengono completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

In sede di proroga della concessione, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere, per le parti ancora da eseguire, le modifiche e le integrazioni necessarie a rendere l'opera conforme al presente regolamento.

ART. 52 - DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA PRESENTATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

Le domande di concessione edilizia presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, e non ancora concesse, saranno esaminate sulla base delle disposizioni contenute nel regolamento stesso.

Pertanto, gli interessati dovranno modificare i progetti presentati, ove siano in contrasto con le nuove disposizioni e, se necessario, integrare gli elaborati secondo le disposizioni contenute nel precedente articolo 6.

TITOLO QUARTODISPOSIZIONI GENERALI - CONTENUTO DEL P.d.F.INDICI URBANISTICICAPO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI.ART. 53 - CONTENUTO ED OSSERVANZA DEL P.d.F. E DELLE NORME DI ATTUAZIONE.

- a) Il P.d.F. determina l'assetto di tutto il territorio comunale e dà indicazioni per l'attuazione delle previsioni in esso contenute.

Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale è disciplinata dalle norme seguenti, che costituiscono parte integrante del Regolamento Edilizio, oltre che dalle indicazioni ricavabili dagli elaborati grafici del P.d.F.

- b) Gli elaborati grafici sono costituiti da tavole in scala 1:10.000, 1:2.000 e 1:1000.

La tavola 1:10.000, relative all'intero territorio comunale, fissa le grandi zone territoriali omogenee; le tavole 1:2.000 interessano i centri abitati più importanti in esse sono fornite le destinazioni d'uso del suolo, e le possibilità edificatorie attraverso apposite campiture, simboli e tabelle che fissano le principali caratteristiche urbanistiche.

ART. 54 - EDIFICI ESISTENTI E COSTRUZIONI PRECARIE.

a) EDIFICI ESISTENTI.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona stabilite dal P.d.F., in mancanza di piani particolareggiati, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Gli edifici esistenti aventi destinazioni conformi alle prescrizioni di zona, ma indici urbanistici superiori a dette prescrizioni, potranno essere demoliti, previa autorizzazione del Sindaco, ma ricostruiti nel rispetto della normativa della zona di appartenenza. Potranno essere consentite trasformazioni interne che non alterino la tipologia e gli elementi strutturali, che non aumentino il carico urbanistico e che siano giustificate da esigenze funzionali ed igieniche; salvo prescrizioni particolari nelle normative delle zone omogenee.

b) Costruzioni precarie esistenti.

Al fine di liberare giardini, cortili e chioschine e in genere di ripristinare gli originali spazi esterni occupati nel tempo da manufatti fatiscenti o costruzioni precarie, il Comune potrà obbligare i proprietari a demolire le suddette opere ed eventualmente consentire la edificazione di volumi che permettano di soddisfare le stesse esigenze di uso, nella quantità e nelle ubicazioni più idonee sentito il parere della commissione edilizia entro 5 anni dalla approvazione di P.d.F.

Quanto sopra si applica anche a quelle zone ove la capacità edificatoria non lo permetterebbe.

ART. 55 - COMMISSIONE URBANISTICA

Per il controllo dell'ordinata attuazione del P.d.F., L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE potrà avvalersi del parere della COMMISSIONE URBANISTICA che potrà essere costituita con apposita delibera comunale. Il parere della Commissione Urbanistica è obbligatorio per tutti i progetti relativi ad interventi urbanistici preventivi ed ogni qual volta è citato nelle presenti norme.

CAPO SECONDO - INDICI URBANISTICI.

ART. 56 - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.

L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate secondo le seguenti definizioni:

1) - S1 - Urbanizzazione primaria

l'art. 4 della legge 29/9/1964 n° 847 dichiara opere di urbanizzazione primaria le seguenti:

- strade residenziali
- spazi di sosta e di parcheggio
- fognatura
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato

2) - S2 - Urbanizzazione secondaria

Sono le opere indispensabili alla vita del quartiere e poste al suo diretto servizio: scuole, chiese, centri sociali e culturali, ambulatorio,

PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE SI PRENDE SOLO IL LOTTO EDIFICABILE.
PER IL CALCOLO DEL VOLUME SI PUO' PRENDERE ANCHE LA STRADA ADIACENTE.

52.

mercati, attrezzature sportive, parchi di quartiere, etc.

3) - Sf - Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende l'area edificatoria, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2.

4) - St - Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende l'area comprendente le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1, secondaria S2 e la superficie fondiaria Sf $St = S1 + S2 + Sf$.

La superficie territoriale St è misurata comprendendo la superficie delle strade di P.d.F. di Progetto escluso le strade esistenti demaniali.

5) - P.A. valore percentuale delle superfici per le opere di urbanizzazione primaria S1, rispetto alla superficie territoriale St.

6) - Sc - Superficie coperta.

E' la proiezione sul terreno della superficie esterna del piano di maggiore estensione, anche se detto piano risulta essere quello interrato; con la esclusione dei soli aggetti, costituiti da balconi, pensiline, gronde, scale esterne scoperte, purchè detti aggetti non siano superiori a ml. 200.

7) - H - Altezza.

Per altezza dei fabbricati si intende la distan-

za intercorrente fra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

Per riferimento alla sommità si intende:

- l'incontro dell'estradosso alla copertura con il piano della facciata, quando la copertura è piana;
- l'incontro dell'intradosso del piano di posa dell'ultimo solaio della copertura con il piano della facciata quando la copertura è inclinata;
- qualora nel sottotetto i locali abbiano altezza media superiore a m. 2,40 e quindi siano abitabili si assumerà come punto di riferimento alla sommità l'intradosso della soffittatura all'altezza media dei vani abitabili.

Per riferimento alla base si intende:

- l'incontro della costruzione con il marciapiede di protezione del fabbricato;
- l'incontro della costruzione con il terreno (considerato allo stato naturale).

Il riferimento alla sommità deve essere a quota non superiore a quella della superficie parallela al riferimento alla base, presa come fondamentale, e posta all'altezza massima consentita.

Solo i volumi tecnici, cioè i camini, gli extracorsa degli ascensori, possono derogare.

8) - V - Volume.

Il volume fuori terra è rappresentato la misura del solido costituito dall'edificio per la parte

fuori terra. Il suo valore si ottiene dal prodotto della superficie delimitata dalla proiezione dell'edificio su un piano orizzontale per le altezze misurate dal piano campagna comunque modificato al riferimento in sommità come specificato al punto 7.

Sono esclusi dal calcolo dei volumi:

- gli aggetti costituiti da elementi decorativi;
- i volumi tecnici al di sopra della linea di gronda (come: extracorsa ascensori, vani scale, camini);
- i volumi interrati fino a un massimo del 40% del volume fuori terra. L'eccedenza è considerata come volume agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità.
- Logge: quando nel fabbricato siano previste logge queste saranno considerate per $\frac{1}{2}$ agli effetti del volume, qualora non superino la profondità massima di mt. 2,00 compreso lo spessore del parapetto; la parte eccedente i 2 mt. verrà computata per intero. Le logge non dovranno essere chiuse in alcun caso neppure con vetrate provvisorie.
- Edifici con pilotis - negli edifici con pilotis, a qualunque piano questi siano previsti il volume corrispondente sarà escluso dal calcolo unicamente quando siano destinati ad uso pubblico o collettivo o con atto pubblico o per prescrizione di piano particolareggiato o di lot-

tizzazione convenzionata.

In tutti gli altri casi il volume delle zone a pilotis sarà computato per metà.

Le parti a pilotis non potranno essere chiuse con pareti sia pure vetrate o provvisorie.

9) - Rc - Rapporto di copertura.

E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

10) - If - Indice di fabbricabilità fondiaria.

Esprime il volume in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria edificabile.

11) - It - Indice di fabbricabilità territoriale.

Esprime il volume in mc. costruibile per ogni mq. di superficie territoriale.

ART. 57 - AREA PERTINENTE - AREA EDIFICABILE.

Per area pertinente si intende la superficie di terreno vincolata al fabbricato esistente, o progettato, o da ampliare o da ricostruire.

Tale area deve essere continua; a questo fine non potranno essere sommate aree non continue, anche se facenti parte della stessa proprietà ed aventi uguale destinazione prevista dal P.d.F..

L'area di pertinenza dovrà avere dimensioni tali da rispettare gli indici urbanistici di zona, cioè il rapporto di copertura Rc; e l'indice di fabbricabilità If.

Non possono essere considerate come facenti parte dell'area pertinente le aree pubbliche, nè le aree di proprietà privata, ma di uso pubblico, come le strade

e le piazze private.

Qualsiasi area di pertinenza di costruzioni già eseguite o autorizzate non potrà essere computata per le altre costruzioni, qualora con la sua sottrazione vengano superati, per i fabbricati esistenti o autorizzati, gli indici e le caratteristiche urbanistiche di zona.

Il Comune si riserva in ogni caso e in ogni momento la facoltà di chiedere la trascrizione sui registri ipotecari, a spese del proprietario, di un atto di vincolo in soddisfazione dei commi precedenti.

Area edificabile - La sola destinazione di un terreno ad area edificabile secondo le previsioni del P.d.F., non conferisce il titolo di edificabilità al terreno che manchi totalmente delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 10 (Legge 6/8/1967 n° 765).

TITOLO QUINTOMODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.d.F.CAPO PRIMO - ATTUAZIONE DEL PIANO.

ART. 58 - MODALITA' DI ATTUAZIONE.

Nel rispetto delle leggi vigenti, del Regolamento Edilizio e delle presenti norme, l'attuazione del piano avverrà:

- a) - mediante interventi edilizi diretti,
- b) - mediante interventi urbanistici preventivi che si distinguono nei seguenti:
 - 1) - piani particolareggiati (art. 13 della Legge 17/8/1942 n° 1151; e della Legge 22/10/1971 n° 865 e corrispondenti successive modifiche e integrazioni);
 - 2) - piani planivolumetrici di lottizzazione di iniziativa dei privati (art. 8 della Legge 6/8/1967 n° 765 e successive modifiche e integrazioni);
 - 3) - piani di zona per l'attuazione della legge 18/4/1962 n° 167 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 59 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO.

L'intervento urbanistico preventivo è obbligatorio in tutte le zone nelle quali l'indice di fabbricabilità supera il valore $I_f - 3 \text{ mc/mq.}$, come stabilito dal sesto comma dell'art. 17 Legge 6/8/1967 n° 765, e nei casi ove espressamente richiesto nella stesura della presente normativa.

Nelle zone dove è previsto l'intervento urba-

nistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinato alla approvazione di un progetto urbanistico consistente in un piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica o di una lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, secondo le procedure previste dalla legge urbanistica 6/8/1967 n° 765 e successive modificazioni.

59a - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

Il piano particolareggiato è costituito da:

- 1) la relazione illustrativa degli obiettivi, dei criteri e delle modalità attuative degli interventi previsti nel piano;
- 2) l'estratto dello strumento urbanistico comunale;
- 3) le analisi socio-economiche e storiche;
- 4) le rappresentazioni fotografiche;
- 5) la documentazione cartografica, in scala adeguata, dello stato di fatto, ivi compresi gli spazi, le attrezzature e le infrastrutture pubbliche con particolare riferimento agli acquedotti, gasdotti, elettrodotti, fognature, con la indicazione di un caposaldo cui riferire le quote e le curve di livello;
- 6) le tavole di progetto, in opportune scale, con la destinazione d'uso e le indicazioni tipologiche e costruttive delle opere e delle attrezzature oggetto degli interventi, in relazione alle previsioni dei programmi pluriennali di attuazione;
- 7) le norme di attuazione del piano, gli elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio, nonché

- l'ordine di successione degli espropri e dei lavori;
- 8) la relazione indicante le quote e i temi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli operatori pubblici e privati, nonchè le relative previsioni finanziarie di massima;
- 9) gli schemi di convenzione tra Comune e operatori per regolare, fra l'altro:
- i tempi di esecuzione dei lavori;
 - i criteri per la determinazione del prezzo di cessione e/o del canone di locazione degli immobili oggetto degli interventi;
 - le destinazioni d'uso;
 - i contributi per le opere di urbanizzazione, che possono essere assolti attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;
 - le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza;
- 10) la dichiarazione del Sindaco attestante che le aree interessate al piano particolareggiato ricadono o meno:
- all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n° 1497;
 - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico;
 - in area soggetta a consolidamento di abitati;
 - in area dichiarata sismica;
 - all'interno di aree vincolate ai sensi della legge 1 giugno 1939 n° 1089.

59b - Piani di lottizzazione

Il loro contenuto è analogo a quello dei piani particolareggiati e sono costituiti dagli elementi indicati ai nn. 1,3,4,5,6, del paragrafo a) e inoltre da:

2) planimetria di P.D.F. nella quale sia delineata l'area da lottizzare e planimetria in scala 1:2.000 aggiornata estesa alla zona compresa entro ml. 100 del perimetro dell'area da lottizzare.

7) Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano di lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare;

8) Schema di convenzione a norma del 5° comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, L. 10 e n° 60 regionale.

9) Gli elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste nella lottizzazione.

La documentazione cartografica dello stato di fatto dovrà comprendere una planimetria in scala 1:2000 aggiornata estesa alla zona compresa entro ml. 100 dal perimetro dell'area da lottizzare; e pianta quotata del terreno in scala 1:500 con quote altimetriche riferite ai capisaldi dell'I.G.M. e curve di livello con equidistanza non superiore a m. 1,00.

59c - Progetto planivolumetrico

Le tavole di progetto della lottizzazione di cui al punto 6 del precedente paragrafo a), dovranno of

fruire una sufficiente illustrazione del progetto planivolumetrico, pertanto dovranno comprendere i seguenti elaborati:

- 1 - planimetria esaurientemente elaborata in scala 1:500 della lottizzazione progettata. Tale planimetria dovrà riportare le aree destinate all'urbanizzazione primaria, secondaria e quelle destinate alla edificazione.

Le aree destinate alla urbanizzazione primaria dovranno essere distinte in 1) strade di lottizzazione componenti la sede viabile (sia veicolare che pedonale) e le fasce verdi a corredo; 2) spazi di sosta e parcheggio; 3) aree destinate a particolari impianti di urbanizzazione primaria e 4) aree di verde attrezzato nella misura prevista dalle presenti norme per ciascuna zona.

Le aree destinate alla urbanizzazione secondaria di pertinenza della lottizzazione dovranno contenere le indicazioni delle destinazioni delle attrezzature previste nel complesso residenziale e industriale o artigianale, dei volumi e delle superfici coperte di ciascuna.

Le aree destinate alla residenza o agli impianti industriali o artigianali dovranno riportare la distribuzione delle superfici coperte massime con la indicazione delle distanze minime fra gli edifici e di questi dai confini della lottizzazione, l'indicazione delle aree di pertinenza dei singoli edifici con precisazione delle parti destinate alla viabilità e ai parcheggi, il numero dei piani e le altezze dei singo

li edifici o corpi di fabbrica.

In apposite tabelle dovranno essere indicate:

- L'area totale della lottizzazione con i coefficienti urbanistici proposti a confronto con quelli del P.d.F.
 - Le misure delle varie aree sopra descritte con la precisazione della loro incidenza percentuale; il totale dovrà corrispondere a quello dell'area complessiva della lottizzazione.
 - I volumi proposti per i singoli lotti con precisazione della destinazione ad alloggi, a commercio, a impianti produttivi, ad autorimesse o distinti fra interati e fuori terra nonché rispettivi totali.
 - La superficie coperta nei singoli lotti.
 - Le superfici lorde dei pavimenti distinti in alloggi, commercio, autorimesse, impianti produttivi.
 - Il numero complessivo dei vani e degli abitanti computati nella misura di un vano-abitante ogni 25 mq. di superficie lorda di pavimento della parte destinata ad alloggi.
 - I mq. per abitante destinate ad attrezzature collettive, a verde collettivo attrezzato, a parcheggi, oppure per le lottizzazioni industriali od artigianali, la percentuale delle aree aventi le suddette destinazioni sulla intera superficie.
- 2 - Planimetria in scala 1:500 delle aree destinate a verde con specificazione della ubicazione delle alberature e delle varie assenze.
 - 3 - Profili e sezioni in scala 1:500
 - 4 - Progetto in scala 1:500 della rete di smantellamento

liquami degli edifici raccordata con la fognatura prin
cipale.

- 5 - Ubicazione delle cabine per l'energia elettrica con indicazione della rete di distribuzione da studiarsi in collaborazione con i tecnici dell'ENEL.
- 6 - Relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra.
- 7 - Disegni delle eventuali sistemazioni previste al fine di raggiungere le idoneità dei terreni oggetto della lottizzazione.

Il Sindaco potrà richiedere anche i tipi edilizi previsti nella lottizzazione, i profili e le sezioni in scala 1:200 e il plastico in scala adeguata.

ART. 60 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.

Nella zona dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio di una concessione da parte del Sindaco, nel rispetto della legge 10 del 28/1/1977 e della Legge Regionale n° 60 del 24/8/1977.

ART. 61 - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO.

I piani particolareggiati e le lottizzazioni dovranno essere estesi all'intera zona urbanistica individuata nelle tavole P.d.F.. Potranno essere prese in considerazione proposte limitate ad una parte della zona individuata nelle tavole di P.d.F., in tal caso la

C.E. ~~integrata dalla C.U.~~ dovrà esprimere parere circa l'UNITA' MINIMA DI INTERVENTO che dovrà comprendere tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessaria all'attuazione dell'intervento urbanistico programmato.

ART. 62 - DESTINAZIONE DEI SUOLI E DEI FABBRICATI.

La destinazione dell'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto, come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo.

TITOLO SESTOZONIZZAZIONE - NORME URBANISTICHECAPO PRIMO - ZONIZZAZIONE

ART. 63 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Le tavole di P.d.F. suddividono il territorio comunale ai sensi dell'art. 17 della Legge 6/8/1967 n° 765.

- 1) - ZONE A - di particolare interesse storico - architettonico - ambientale.
- 2) - ZONE B - di completamento-ristrutturazione.
- 3) - ZONE C - di espansione.
- 4) - ZONE D - destinati ad insediamenti produttivi.
- 5) - ZONE E - destinati ad uso agricolo.
- 6) - ZONE F - destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

La normativa delle suddette zone è contemplata nei successivi articoli. Per quanto non espressamente citato nelle presenti norme, vale quanto prescritto dal D.M. 1/4/1969 n° 1404 e 2/4/1968 n° 1444.

ART. 64 - ZONE A

Sono le parti del territorio interessate ad insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche, parte integrante degli stessi.

All'interno delle zone omogenee A il Comune potrà redigere P.P. sulla base minima di un isolato aventi per fini: la salvaguardia fisica morfologica, la sal-

vaguardia funzionale e la salvaguardia sociale degli insediamenti.

I privati possono presentare proposte di P.P. sulla base minima di una intera unità architettonica, giudicata tale dalla A.C., sentito il parere della C.E. e C.U. sulla base del criterio della continuità degli edifici.

Nelle zone A sono consentite le seguenti classi di intervento:

- 1) - opere di manutenzione ordinaria e le altre opere da eseguirsi senza concessione a norma dell'art. 3 del R.E.;
- 2) - opere di manutenzione straordinaria
 - tinteggiatura, pulitura e rifacimento delle facciate;
 - rifacimenti di manti di copertura e di pavimentazione esterne;
 - riparazioni di infissi esterni, ecc....

3) - Realizzazione di impianti tecnologici ed igienici tecnici e dei volumi che si rendono indispensabili; essi, negli edifici sottoposti a restauro, non dovranno modificare le caratteristiche strutturali ma inserirsi nel modo più rispettoso dei valori architettonici e spaziali esistenti.

- 4) - Interventi di restauro e consolidamento:

gli interventi di restauro sono finalizzati alla valorizzazione delle strutture e degli spazi che abbiano un valore architettonici e storici.

Gli interventi di consolidamento sono finalizzati al recupero storico degli elementi o della lo-

ro parziale sostituzione, nel caso non siano recuperabili, senza modificarne la posizione, la quota ed il materiale.

Gli interventi di restauro sono comunque obbligatori in qualunque edificio o particolare architettonico che presenti un interesse artistico, qualunque sia la classificazione data dal P.d.F.

5) - Interventi di risanamento conservativo.

- Si definiscono interventi di risanamento quegli interventi che tendono al miglioramento delle condizioni abitative nel rispetto dei caratteri degli edifici.

Essi riguardano gli edifici che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono parte del patrimonio edilizio dell'insediamento storico.

Sono compresi negli interventi di risanamento:

- a) Le modifiche interne che tendono al ripristino delle caratteristiche tipologiche originarie.
- b) Le modifiche interne compatibili con le caratteristiche tipologiche da conservare.

c) Rialzamenti delle coperture dei locali sottotetto fino ad massimo di m. 2,40 all'imposta della copertura misurato dal piano di calpestio presente; solo per quei vani realmente abitati ma privi dei necessari confort igienico sanitari.

6) - Interventi di ristrutturazione, subordinata alla

preventiva approvazione distributiva igienica e funzionale dell'unità e/o dei complessi edilizi, che non presentano particolari caratteristiche storico-ambientali e che non sono recuperabili attraverso interventi di restauro e di risanamento.

Essi possono comportare modifiche interne e esterne anche consistenti, compresi limitati aumenti di volume eventualmente ammessi da P.P., ma dovranno comunque tendere al rispetto delle caratteristiche urbane, architettoniche ambientali prevalenti.

7) - Cambiamenti di destinazione d'uso.

Le destinazioni d'uso delle zone A sono principalmente le seguenti:

- a) residenza;
- b) botteghe artigiane;
- c) commercio al dettaglio;
- d) ristoranti, bar;
- e) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, sportive;
- f) attrezzature sociali e religiose;
- g) uffici pubblici e privati;
- h) teatri e cinematografi;
- i) alberghi e pensioni;

Può essere negata la concessione che comporta i cambiamenti di destinazione d'uso se la nuova destinazione è giudicata inammissibile dalla C.E. per uno dei seguenti motivi:

- incompatibilità con la tipologia della struttura edilizia esistente,
- aumenti inammissibili del carico urbano,
- concorso a un inammissibile mutamento del tessuto sociale,

Nuove destinazioni d'uso sono indicate dal P.d.F. e possono essere indicate dai P.P.

EDIFICI E INSEDIAMENTI CLASSIFICATI A 1

Il P.d.F. individua con apposita campitura e lettera A1 gli edifici singoli, i complessi edilizi, gli insediamenti di particolare valore storico-architettonico e urbanistico.

Prima della redazione di piani particolareggiati di iniziativa dell'amministrazione comunale o di privati sono ammessi gli interventi di cui ai punti:

- 1) Manutenzione straordinaria.
- 2) Manutenzione ordinaria.

3) Realizzazione di impianti tecnologici.

4) Restauro consolidamento.

Gli interventi di cui ai punti 5 - 6 - 7 potranno essere autorizzati solo dopo la redazione da parte del Comune di P.P. di intervento o di analoghi piani da parte dei privati e solo sugli immobili che non presentano particolari caratteristiche storico-architettoniche e per destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'immobile stesso.

EDIFICI E INSEDIAMENTI CLASSIFICATI A2

Il P.d.F. individua con apposita campitura e lettera A2 gli edifici singoli, i complessi edilizi e gli insediamenti che non presentano particolare valore storico-architettonico che tuttavia devono essere mantenuti in quanto fanno parte del patrimonio storico-ambientale e pertanto non possono subire trasformazioni radicali tali da snaturare l'aspetto architettonico o quello funzionale.

Sono ammessi gli interventi di cui ai punti 1-2 - - 4 - 5 - - 7.

Negli edifici risultanti carenti o privi dei comforts igienici è consentita la realizzazione dei servizi igienici indispensabili, purchè questi non modifichino le caratteristiche strutturali dell'edificio; inoltre gli stessi dovranno inserirsi, nel modo più rispettoso, nei valori architettonici e spaziali esistenti.]

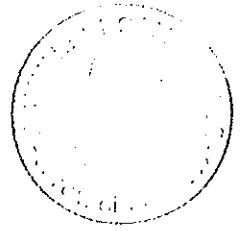
ZONE CLASSIFICATE A3

Sono le parti del territorio aventi preminentemente valore ambientale, naturalistico o paesaggistico, o sono di protezione agli insediamenti storici classificati A1 e A2.

Per gli edifici di civile abitazione esistenti nella zona A3 sono ammessi gli stessi interventi della zona classificata A2, per gli edifici ad uso agricolo valgono le norme relative alle zone agricole E nel rispetto dei valori ambientali.

NON SONO CONSENTITE NUOVE COSTRUZIONI.

- Sono possibili P.P. inseriti o meno nei piani di zona a norma delle leggi regionali n° 16 e 17.
- Inoltre, anche i manufatti esterni agli edifici (come i muri a retta, tabernacoli, etc...), nonché le colture e la vegetazione a corredo di ville, caseggiati e case coloniche, dovranno essere mantenute o sostituite nel caso di deterioramento naturale.



ART. 65 - ZONE B.

- COMPRENDONO LE PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE totalmente o parzialmente edificate ma prive delle caratteristiche STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALI peculiari delle zone A secondo la definizione dell'art. 2 punto B del D.M. 2 aprile 1968.

DESTINAZIONE - SONO DESTINATE ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ
D'USO

ZATURE SOCIALI, sono consentiti inoltre insediamenti commerciali e botteghe artigiane SONO VIETATI NUOVI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI.

Possono essere ammessi ampliamenti solo di edifici adibiti ad attività produttiva esistenti qualora non rechino disturbo alle residenze vicine e siano compatibili con le esigenze del traffico e il carattere prevalentemente residenziale delle varie sottozone.

Per tutte le zone B valgono le prescrizioni contenute nel D.M. 2 aprile 1968 relative alle zone omogenee B.

SOTTOZONE

Il P.d.F. articola le zone B in sei sottozone specificando interventi e normative differenziate a seconda delle esigenze particolari di recupero del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione del tessuto abitativo, di reperimento di spazi pubblici.

SOTTOZONE (B1)(B2)(B3)(B4) di SATURAZIONENORME COMUNI ALLE SOTTOZONE .

INTERVENTI AMMESSI:

- A) PIANI DI RISTRUTTURAZIONE, RISANAMENTO
BONIFICA EDILIZIA
- B) DEMOLIZIONE e/o DEMOLIZIONE E RICOSTRU-
ZIONE
- C) AMPLIAMENTI DEGLI EDIFICI ESISTENTI
- D) AMPLIAMENTI UNA TANTUM
- E) INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NEI LOTTI
ANCORA INEDIFICATI

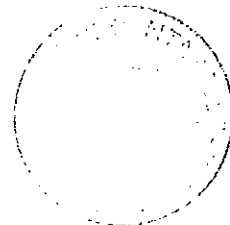
A) - PIANI DI RISTRUTTURAZIONE - RISANAMENTO - BONIFICA
EDILIZIA:

Ferma restando la facoltà dell'amministrazione comunale di disporre di piani particolareggiati è consentito ai privati sia singolarmente che in con-
sorzio di redigere piani urbanistici di ristrutturazio-
ne - bonifica estesi ad interi isolati o singoli edi-
fici nel rispetto delle caratteristiche delle varie
sottozone.

Il volume massimo edificabile non potrà supe-
rare il volume esistente nei casi in cui è prevista
la demolizione e la ricostruzione o fino al raggiun-
gimento degli indici delle varie sottozone.

B) - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:

E' AMMESSA la demolizione e la eventuale ricostru-
zione a pari volume o fino al raggiungimento degli
indici urbanistici di zona solo nel caso di edifici
privi di valore storico, artistico, ambientale, sal-



vo quanto disposto dalla normativa delle varie sottozone e nel rispetto delle norme igienico sanitarie del R.E.

C) - AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI.

E' AMMESSO L'AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI, con destinazione d'uso AMMESSE nelle zone omogenee B, fino al raggiungimento degli indici urbanistici delle varie sottozone.

Sono consentiti rialzamenti dei locali sottotetto realmente abitati fino a un massimo di m. 2,40 all'imposta di copertura misurata dal piano di calpestio nel rispetto delle caratteristiche tecniche della copertura esistente, indipendentemente dagli indici urbanistici di zona, ma nel rispetto delle altezze degli edifici circostanti.

D) - AMPLIAMENTI UNA TANTUM.

Constatata l'esistenza di mediocri condizioni igieniche di molte unità edilizie, allo scopo di permettere il loro pieno "recupero" ed agevolare il loro adeguamento alle necessità e condizioni della vita di oggi, è AMMESSO, "UNA TANTUM" indipendentemente dagli indici di zona, un aumento di volume nei seguenti limiti:

PER UNITA' ABITATIVA DI SUPERFICIE NETTA inferiore a mq. 90,00 (30% di incremento di volume fino a un massimo di 100 mc.).

SUP. NETTA compresa fra i mq. 90,00 e i mq. 110,00
(20%; 75 mc.)

SUP. NETTA compresa fra i mq. 110,00 e i mq. 130,00
(10%; 50 mc.)

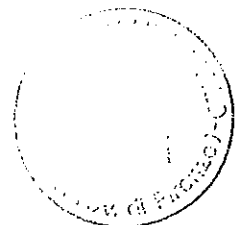
NESSUN INCREMENTO PER UNITA' ABITATIVE ATTUALI DI
SUPERFICIE NETTA ABITABILE SUPERIORE AI 130,00 mq.

Per gli edifici adibiti ad alberghi, pensioni e ristoranti, indipendentemente dagli indici di sottozona di appartenenza l'amministrazione comunale potrà concedere ampliamenti una tantum per massimo del 30% del volume attuale per motivare esigenze legate al potenziamento e al miglioramento delle attività in atto; a tale scopo dovrà essere inoltrata al Sindaco una preventiva richiesta motivata, dopo di che il Sindaco potrà, sentito il parere della C.L., dare indicazioni per la redazione del progetto.

Per gli interventi di cui ai punti A - B - C - D qualora le distanze tra le pareti finestrate fossero, prima degli interventi, inferiori a ml. 10,00 sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto delle costruzioni accessorie.

E) - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NEI LOTTI ANCORA INEDIFICATI.

Nelle zone B1 - B2 - B3 - B4 è ammessa la edificabilità di nuovi edifici nei lotti inediti nel rispetto degli indici urbanistici delle varie sottozone.



SOTTOZONA B1 - B2 - B3 - B4 di SATURAZIONE

In queste zone sono consentiti gli interventi di cui alla lettera A - B - C - D - E nel rispetto delle seguenti caratteristiche urbanistiche:

CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELLE VARIE SOTTOZONA

SOTTOZONA	1) DENSITA' FONDIARIA	2) RAPPORTO DI COPERTURA	3) ALTEZZA MASSIMA
	If	R.C.	H
B1	If. 3 mc/mq.	50%	10,00
B2	If. 2 mc/Mq.	40%	9,50
B3	If. 1,50 mc/mq.	40%	8,50%
B4	If. 1,00 mc/mq.	30%	5,50

1) DENSITA' FONDIARIA

Per le operazioni di cui ai punti A - B - D, qualora il volume esistente in rapporto alle aree di intervento comporta un indice maggiore dell'indice di zona è ammessa la ricostruzione dei volumi esistenti; dovranno tuttavia essere studiate soluzioni che tengano conto dell'inserimento dei nuovi volumi nel tessuto urbano esistente e rispettare le norme igienico sanitarie del presente R.E.; per gli interventi di demolizione e ricostruzione nei casi in cui If risulta superiore a 3 mc/mq. dovranno essere presentati piani particolareggiati planivolumetrici, di iniziativa pubblica o privata.

2) RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura fissato nelle diverse zone vale per gli interventi C) - E).

3) ALTEZZA MASSIMA

Vale per gli interventi di cui al punto E) negli altri casi l'altezza massima è riferita all'altezza degli edifici adiacenti nel caso che l'altezza massima fissata risultasse inferiore.

Sottozona B5 - di risanamento.

Comprendono le parti urbanizzate del territorio comunale in cui si rendono necessarie operazioni di risanamento e bonifica edilizia per migliorarne le condizioni di ^{abit}abilità delle unità edilizie esistenti.

Sono pertanto ammesse le operazioni di cui ai punti A e B delle sottozone B1 - B2 - B3 - B4.

In queste sottozone non è ammessa l'edificabilità di nuovi edifici nei lotti inedificati.

Le operazioni che comportano demolizione e ricostruzione di edifici singoli o di più edifici dovranno essere inseriti nel tessuto urbanistico esistente senza provocare un peggioramento dei valori ambientali esistenti e delle condizioni igieniche. Sono ammessi ampliamenti volumetrici fino al raggiungimento dei seguenti indici di zona:

Zona: B5 If: 3 mc/mq. Rc: 50%

Le altezze dovranno rispettare o le altezze preesistenti o nel caso di rialzamenti non potranno superare le altezze massime esistenti nell'isolato in cui si interviene.

Prima della redazione di piani di risanamento bonifica edilizia di iniziativa pubblica o privata, sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) Realizzazione di impianti igienici e tecnologici;
- 3) Restauro e consolidamento;
- 4) Ristrutturazione.

Gli interventi di cui al punto 2 e 4 devono basarsi sul principio di una riqualificazione igienica funzionale che comunque non comportino aumenti volumetrici tali da determinare squilibri nelle delicate strutture edilizie esistenti. In qualsiasi caso i progetti dovranno basarsi sulla conservazione dei valori ambientali esistenti.

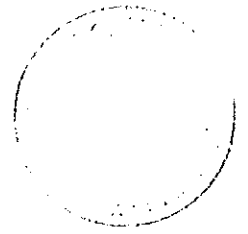
Zone sature e vincolate alla conservazione delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie esistenti.

La sottozona comprende aree urbane, nuclei abitati e costruzioni isolate che pur non avendo particolare valore storico-architettonico, tale da essere classificate zone A, devono essere conservate nelle loro caratteristiche urbanistiche e ambientali senza l'introduzione di nuovi edifici nel tessuto urbanistico esistente.

In queste zone:

- NON E' AMMESSA LA COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI NEGLI SPAZI INEDIFICATI
- SONO CONSENTITI PIANI DI RISANAMENTO - BONIFICA EDILIZIA - RISTRUTTURAZIONE (come al punto A delle sottozone B1 - B2 - B3 - B4)
- Prima della redazione dei piani di cui sopra potranno essere rilasciate concessioni riguardanti i seguenti interventi:
 - 1) manutenzione ordinaria e straordinaria
 - 2) realizzazione di impianti igienici e tecnologici
 - 3) restauro e consolidamento
 - 4) ristrutturazione all'interno della volumetria esistente

Saranno consentiti aumenti di volume "UNA TANTUM" unicamente per la realizzazione di impianti igienico-sanitari o per migliorare le condizioni di abitabilità di locali realmente abitati ma con caratteristiche tali da non avere i requisiti igienico-sanitari fissati dal presente regolamento edilizio; quanto sopra dovrà essere contenuto nel limite massimo di 50 mc. per ogni unità abitativa.



ART. 66 - ZONA C DI ESPANSIONE

Sono definite le zone "C" e come tali contraddistinte negli elaborati di progetto le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali che risultano inedificate, o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti stabiliti dal D.M. 2/4/1968 n° 1444, art. 2 punto B.

In queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo che si attuerà mediante piani particolareggiati di iniziativa dell'Amministrazione Comunale o convenzionati di lottizzazione in accordo alle leggi e decreti vigenti.

Le zone C sono destinate alla residenza ed ai servizi necessari ad essa, quali negozi, piccole attività artigianali di servizio, purchè non producano rumori od odori molesti o altri disturbi alle abitazioni, uffici, autorimesse, banche, negozi, locali di ricreazione, alberghi.

Sono escluse dalla zona C attività produttive moleste, macelli, ospedali, industrie e tutte quelle attività che sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Nelle zone C dovrà essere assicurata una quantità minima di aree per parcheggi e verde pubblico attrezzato; pertanto delle superfici relative alle opere di urbanizzazione primaria (P.A.), i parcheggi ed il verde at

trezzato devono essere almeno dimensionati nella misura seguente:

- parcheggi - mq. 3,00 per ogni 100 mc. di volume realizzabile nella lottizzazione.
- verde attrezzato - mq. 3,00 per ogni 100 mc. di volume realizzabile nella lottizzazione.

Limiti di distanza fra i fabbricati: valgono le prescrizioni dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968

Le nuove zone C di espansione sono indicate con apposita campitura e perimetro che individua la zona di intervento.

I volumi massimi edificabili sono fissati nelle tabelle allegate alle Tavole di P.d.F.

CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELLE VARIE SOTTOZONE C.

Ferme restando la volumetria massima edificabile nelle varie zone, le caratteristiche urbanistiche delle varie zone sono le seguenti:

Zona	If max. mc/mq.	Rc max	ALTEZZA MAX ml.	PIANI ABITATIVI	
C ₁	3.00	50%	11.50	3	"
C ₂	2.00	50%	8.50	2	"
C ₃	2.00	50%	5.50	1	"
C ₄	1.5	40%	8.50	2	"
C ₅	1.5	40%	5.50	1	"

ZONA C₆ RISERVATE ALLA RESIDENZA TEMPORANEA, INSEDIAMENTI
TURISTICI STAGIONALI, ATTREZZATURE PER IL TEMPO
LIBERO.

Il P.d.F. individua queste zone con apposita cam-
pitura e simbolo grafico e fissa la volumetria massima rea-
lizzabile nelle varie zone.

Ferma restando la volumetria massima l'indice
territoriale massimo non potrà superare il seguente va-
lore $I_t = 0,5 \text{ mc/mq.}$ e l'indice fondiario massimo non do-
vrà superare il valore $I_f = 1.00 \text{ mc/mq.}$

I piani urbanistici particolareggiati, di ini-
ziativa pubblica o privata, dovranno prevedere l'organiz-
zazione dell'intera sottozona come risulta delimitata dal-
le tavole di P.d.F.; le opere di urbanizzazione primarie
saranno a totale dell'intervento previsto nella zona.

L'altezza massima delle parti residenziali non
potrà superare i ml. 5;50; per le eventuali attrezzature
collettive l'altezza massima potrà raggiungere i 7,50 ml.

Zone C da realizzarsi con intervento edilizio diret-
to I.D.

Nelle tavole di P.d.F. sono indicate quelle zo-
ne per le quali data la parziale esistenza delle opere di
urbanizzazione primaria, la dimensione assai ridotta del-
l'area e il tipo del frazionamento della proprietà, è am-
messo l'intervento edilizio diretto; tuttavia prima del
rilascio delle singole concessioni edilizie dovrà essere
approvato dal Consiglio Comunale, ^{Acquisito} ~~scritto~~ il parere del-
la Commissione ^{Edilizia (Del. nr. 16 del 01.03.1996)} ~~Urbanistica~~, un piano di sistemazione edi-
lizia organica dell'intera zona, in modo da assicurare
una soluzione unitaria sia dal punto di vista edilizio

che urbanistico.

Il Piano di sistemazione edilizia dovrà essere corredato dai grafici previsti dall'art. 59 lett. C (Progetto Planivolumetrico) che definiranno all'interno della zona di intervento che le caratteristiche tipologiche dei vari progetti oggetto delle successive concessioni, la volumetria edificabile nei singoli lotti, la destinazione d'uso dei fabbricati, la localizzazione degli spazi riservati al verde pubblico elementare (3 mq. ogni 100 mc. di volume edificabile) nonché tutte quelle opere necessarie al completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 67 - ZONE PRODUTTIVE - D -

- Sono le zone riservate ad insediamenti produttivi.
- Sono escluse dalle zone produttive le industrie insalubri di 1^a classe di cui l'R.D. 12/7/1912 e successive modifiche.
- Dovranno comunque essere realizzate tutte quelle opere indispensabili per evitare l'inquinamento delle acque, del terreno, dell'aria nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.

Negli insediamenti produttivi è ammessa la costruzione di alloggi per il custode e/o per i proprietari delle aziende per una volumetria comunque non superiore a mc. 800 per ogni azienda.

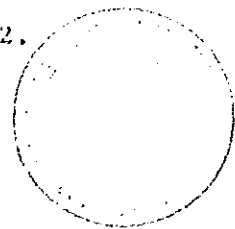
Nelle zone di espansione D2 la superficie da destinare a spazi pubblici od a attività collettive non potrà essere inferiore al 20% dell'intera superficie D2. Sono escluse dal computo le sedi viarie; potranno essere computati gli spazi pubblici destinati a verde pubblico od a parcheggio individuati nelle tavole di PdF facenti parte della stessa zona omogenea o nell'unità minima di intervento.

Dette aree, di regola, devono essere cedute all'interno della zona omogenea di espansione D2.

Tuttavia possono essere cedute nelle adiacenze immediate ovvero su aree accessibili, tenendo conto della organizzazione della zona, in fatto di spazi pubblici e di attività collettiva

e comunque di aree già destinate a verde pubblico ed attrezzature collettive, qualora a giudizio dell'A.C., sentito il parere della C.E., si riscontrino motivi di funzionalità e di utilizzazione più razionale.

82.



NELLE ZONE INDIVIDUATE DALLA SECLA I.D. saranno ammessi interventi diretti; dovranno essere realizzate a carico dei privati le opere di urbanizzazione primaria individuate nelle tavole P.d.F.

Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria (verde pubblico, attrezzature collettive) o sono individuate nelle tavole P.d.F. che ne fissano la localizzazione o comunque non dovranno essere inferiori al 20% della ^{D.2}zona (dovrà essere presentato un progetto planivolumetrico come specificato all'art. 59 lett. C).

Nelle sottozone D1 e D4 e unicamente per gli edifici produttivi esistenti alla data di approvazione del presente regolamento R.E., l'amministrazione comunale potrà concedere aumenti della volumetria esistente, per comprovate esigenze funzionali e produttive, indipendentemente dagli indici urbanistici If e R.C. della sottozona di appartenenza. L'aumento comunque non potrà superare il 20% della volumetria esistente; quanto sopra dovrà essere compatibile con le caratteristiche ambientali e urbanistiche della zona di intervento.

La parte relativa ai volumi interrati, eccedente il 40% del volume fuori terra, sarà esclusa dal calcolo del volume nel caso che i locali interrati siano adibiti a deposito di materiale e comunque non adibiti alla lavorazione.

Caratteristiche urbanistiche delle varie sottozone:

Sottozona D1 di COMPLETAMENTO

In questa zona è ammesso l'intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici.

If = 3 mc/mq Hmax 10,00 R.C. 50%

Distanza dai confini 5 m, o sul confine.

Nel caso di tetti interclusi è possibile una distanza inferiore ai 5,00 salvo il rispetto della distanza fra le pareti finestrate che non potrà essere inferiore ai 10 metri.

SOTTOZONA D2 DI ESPANSIONE AD INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Saranno regolate da piani particolareggiati o da lottizzazioni convenzionate estese all'intera zona omogenea od a una parte di queste (unità minima di intervento).

Qualora in fase di attuazione del P.d.F. o un'unità minima di intervento fosse necessaria per l'insediamento di un'unica azienda sarà ammesso l'intervento edilizio diretto, fermo restando l'impegno da parte del richiedente la concessione a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal P. d.F. e a cedere le superfici da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive nella misura non inferiore al 20% della superficie fondiaria.

Parametri urbanistici: If. 3 mc/mq. RC 50% H max 10,00

Distanza confini: sul confine o a 5 m. con distanze minime tra pareti finestrate pari a 10 mt. e distacco minimo tra edifici di mt. 5,00.

Gli edifici esistenti dalla data di approvazione del P.d.F. potranno essere ampliati, nel rispetto dei parametri urbanistici, anche prima della redazione dei P. Particolareggiati o lottizzazioni.

La zona individuata con la sigla P.I.P. è riservata ad un insediamento produttivo il cui piano particolareggiato verrà redatto su iniziativa della A.C. in base all'art. 27 della L. 865.

Sottozona D3 Zona mista di rinnovamento degli insediamenti produttivi esistenti

- Si tratta di zone miste per le quali si ipotizzano auspicabili operazioni di rinnovo edilizio con il trasferimento delle attività produttive non compatibili con residenza nelle apposite zone D1 e D2 previste dal P.d.F.
- Per gli edifici esistenti ad uso produttivo (con attività nè inquinanti e nè moleste per le residenze adiacenti, a giudizio dell'amministrazione comunale sentito il parere della C.U.) sono ammessi ampliamenti fino al raggiungimento dei seguenti indici:

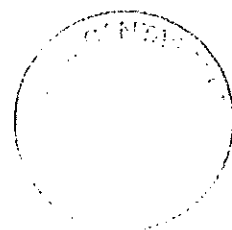
If = 3 mc/mq RC = 50% H max = 10 mt.

per le distanze dai confini e il distacco fra edifici, vale quanto detto per le zone D1.

- Per gli insediamenti produttivi con attività nocive o

moleste nei confronti della residenza non sono consentiti aumenti di volume nè ristrutturazione della parte produttiva.

- Per le abitazioni esistenti nella zona sono ammessi gli stessi interventi delle zone di saturazione B adiacenti.
- Nel caso di cessazione delle attività produttive esistenti e del loro trasferimento è ammessa l'utilizzazione del volume esistente (anche con operazioni di demolizione e ricostruzione) per la realizzazione di ambienti residenziali; è ammesso anche un aumento di volume fino al raggiungimento degli indici previsti nella zona omogenea B adiacente.
- Qualora il volume esistente, fosse tale da non permettere la realizzazione (con operazioni di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione) di un alloggio di superficie netta abitabile di almeno 95 mq.; per agevolare le operazioni di rinnovamento edilizio, con conseguente allontanamento delle attività produttive moleste; è ammessa, indipendentemente dagli indici If. e del RC delle zone omogenee B adiacenti, la realizzazione di un volume massimo di mc. 700 per solo alloggio di superficie abitabile netta non superiore a 95 mq.; l'altezza massima dovrà rispettare l'altezza dell'edificio più alto nella zona di intervento o nella zona omogenea B adiacente.
- Dovranno comunque essere rispettate tutte le disposizioni igienico sanitarie del vigente regolamento edilizio in particolare dovrà essere assicurata una distanza



- tra pareti finestrate su cui affacciano locali di abitazione (ad esclusione degli ambienti di servizio: corridoi, ripostigli, cucinotti, bagni, etc.) non inferiore ai 10 ml.

Sottozona D4 Attività produttive in edifici esistenti
in zone non produttive.

Il P.d.F. individua gli edifici esistenti adibiti ad attività produttive con la relativa area di pertinenza.

Per questi edifici è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento dei seguenti indici:

If. = 3 mc/mq. RC = 60% H max. = 10,00

ART. 68 - ZONE E - ZONE AGRICOLE.

Il territorio comunale non classificato nelle zone omogenee A - B - C - D - F è riservato alle attività agricole e silvo pastorali.

Questa zona sarà regolata da appositi piani di zona, che verranno redatti dall'amministrazione comunale in collaborazione con la comunità montana competente per territorio e le organizzazioni sindacali di categoria; ai fini del miglioramento e della trasformazione delle colture, allo scopo di elaborare programmi di bonifica, irrigazione e ricomposizione fondiaria.

Per quanto concerne le possibilità edificatorie valgono le disposizioni contenute nelle leggi nazionali e regionali in materia.

E' vietata comunque l'edificazione nelle aree a bosco.

ART. 69 ZONE F DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI
D'INTERESSE GENERALE

Il P.d.F. individua le seguenti Sottozone.

"F1" : DESTINATA AD ATTREZZATURE A CARATTERE SOCIALE
E RICREATIVO

"F2" DESTINATA A PARCO TERRITORIALE

Sottozona F1 - ATTREZZATURE A CARATTERE SOCIALE E RICREATIVO

Potranno essere realizzati attrezzature sociali per la ricezione (campeggi, colonie, centri di soggiorno stagionali ecc..) e per il tempo libero nel rispetto dei seguenti indici:

If max = 1,5 mc/mq.

RC max = 20%

Altezza massima ml. 8,50

distanza minima dai confini e dagli edifici ml. 10,00

SOTTOZONA F2 - PARCO TERRITORIALE

Comprende le aree comunali destinate alla costituzione di un parco pubblico che dovrà essere regolato da un apposito piano particolareggiato che l'Amministrazione redigerà in accordo con i Comuni limitrofi e in collaborazione con la Comunità Montana competente per il territorio e la Regione Toscana.

Le destinazioni d'uso della zona e le norme relative agli interventi ammessi, verranno definiti in sede di redazione del P.P. prima della redazione del P.P. non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo interventi sugli edifici esistenti secondo la normativa delle zone agricole E.

TITOLO SETTIMOAREE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI O RISERVATE AD ATTIVITA'COLLETTIVE

ART. 70 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Le tavole di P.d.F. individuano le aree destinate a spazi pubblico o riservate alle attività collettive con apposite campiture e simboli che ne fissano la destinazione d'uso. Gli eventuali edifici esistenti su dette aree non potranno subire trasformazioni se non per essere adeguati alle previsioni del P.d.F.

Le suddette aree si individuano in:

- a) - aree per l'istruzione;
- b) - aree per attrezzature di interesse collettivo;
- c) - spazi pubblici destinati a verde attrezzato e per lo sport;
- d) - aree destinate a parcheggi pubblici;
- e) - aree destinate ad impianti tecnologici.

Gli articoli seguenti stabiliscono le modalità di utilizzazione.

ART. 71 AREE PER L'ISTRUZIONE.

Il P.d.F. individua le aree pubbliche destinate alle attrezzature scolastiche con apposita campitura e simbolo grafico che stabilisce il tipo presumibile di scuola per la quale l'area stessa verrà utilizzata.

Le aree suddette, sono, agli effetti della edificabilità, condizionate unicamente alla funzionalità delle strutture edilizie che dovranno essere costruite; per-

tanto il P.d.F. non fissa indici urbanistici tuttavia dovranno essere rispettati i valori ambientali e paesaggistici. I progetti pertanto dovranno prevedere una sistemazione organica di tutta l'area vincolata.

ART. 72 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

Il P.d.F. individua le suddette aree con la apposita campitura e simbolo che stabilisce la destinazione d'uso. Il P.d.F. fissa i seguenti indici urbanistici:

Per le aree non edificate:

$I_f = 2 \text{ mc/mq } H \text{ max}$ in relazione agli edifici circostanti.

Per le aree parzialmente edificate:

$I_f = 3 \text{ mc/mq. } H \text{ max}$ in relazione agli edifici circostanti.

Per quanto riguarda la quantità di aree pubbliche (parcheggi, verde elementare, viabilità, ecc.) saranno dimensionate in relazione al tipo di attrezzatura che dovrà essere costruita, secondo le disposizioni della amministrazione comunale.

Per una visione organica dell'intervento dovrà essere studiata l'utilizzazione dell'intera area con un progetto unitario che tenga conto anche dei valori ambientali.

ART. 73 - SPAZI RISERVATI A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E
PER LO SPORT.

Le aree riservate al verde pubblico e per attrezzature sportive sono individuate da apposita campitura e

simbolo grafico che ne stabilisce la destinazione d'uso.

Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato non è ammessa l'edificabilità di alcun edificio se non quelli strettamente necessari per le attrezzature di servizio agli spazi verdi che dovranno essere attrezzati per permettere attività libere nel verde e zone di sosta.

La sistemazione di dette aree dovrà essere regolata da appositi piani organici d'insieme che dovranno fissare i tipi di attività e le attrezzature necessarie.

Aree destinate a verde pubblico, e sportivo

Sono riservate alle attrezzature ed agli impianti sportivi. Esse saranno regolate da appositi piani organici di insieme che fisseranno i vari tipi di attrezzature sia a terra che edifici riservati ad attività sportive o ai servizi necessari per le suddette attività.

Si dovranno prevedere all'interno dell'area gli spazi necessari per i parcheggi, tenendo conto della affluenza di pubblico prevedibile.

ART. 74 - AREE DESTINATE A PARCHeggi PUBBLICI

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono individuate nella tavola di P.d.P. da apposito simbolo grafico. Non è ammessa l'edificabilità di alcun manufatto.

Eventuali edifici ricadenti in queste aree dovranno essere demoliti, pertanto non è ammesso alcun tipo di intervento che ne possa aumentare il valore.

ART. 75 - AREE DESTINATE AD IMPIANTI TECNOLOGICI

Il piano individua con apposito simbolo le aree destinate ad impianti tecnologici che potranno essere su di esse costruiti secondo le esigenze funzionali, degli impianti stessi.

Le cabine elettriche e telefoniche, anche se ricadenti in aree non individuate nelle tavole del PdF. potranno essere costruite, ampliate, trasformate, demolite e/o ricostruite secondo le esigenze tecniche espresse dagli Enti interessati nel rispetto delle norme fissate dal Codice Civile e quelle di sicurezza anche in relazione al traffico stradale (distanza dalla viabilità); quanto sopra vale indipendentemente dalle norme del PdF. relative alle zone in cui le costruzioni verranno a ricadere.

L'Amministrazione Comunale potrà subordinare il rilascio della concessione edilizia, sentito il parere della Commissione Urbanistica e Edilizia Comunale, al rispetto di particolari condizioni che riterrà indispensabili in relazione alla localizzazione dell'intervento ed a particolari esigenze di ordine architettonico, urbanistico e che pertanto gli Enti interessati dovranno rispettare.

TITOLO OTTAVOVINCOLI SPECIALI - AREE DI RISPETTO

ART. 76 - AREE DI VERDE PRIVATO DI PERTINENZA ALLE ABITAZIONI

Queste aree sono destinate a giardini e spazi liberi di pertinenza delle abitazioni.

E' vietata l'edificabilità di qualsiasi manufatto edilizio anche se provvisorio.

Eventuali costruzioni esistenti (baracche, pensiline, prefabbricati di qualsiasi genere) dovranno essere demoliti.

Le suddette aree dovranno essere mantenute in modo decoroso dai proprietari.

La superficie di dette aree potrà concorrere alla determinazione del volume nei territori adiacenti e non sottoposti a vincoli nella misura di 0,0001 mc/mq.

ART. 77 - AREE DI RISPETTO STRADALE, CIMITERIALE E DEI
CORSI D'ACQUA.

Il P.d.F. individua con apposita campitura le aree di rispetto alla viabilità, ai cimiteri esistenti o di progetto, ai principali corsi d'acqua.

In queste aree è vietata ogni costruzione anche a carattere provvisorio.

La superficie sottoposta ai suddetti vincoli potrà concorrere alla determinazione del volume edificabile

nelle aree adiacenti non sottoposte a vincolo nella misura prevista dalle norme delle zone adiacenti.

Inoltre per le aree valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Aree di rispetto alla viabilità,
Le aree di rispetto alla viabilità principale sono necessarie: per la realizzazione delle nuove strade previste dal P.d.F., per le eventuali parcheggi o piazzuole di sosta ed allargamenti della viabilità esistente, per la protezione della sede stradale nei riguardi alla edificazione, ma anche per proteggere percorsi di particolare interesse paesaggistico; pertanto spesso le fasce di rispetto superano i minimi necessari alle esigenze del traffico veicolare. Per la viabilità fuori dai centri abitati vale quanto previsto dall'art. 4 del Decreto N° 90 del 13 aprile 1908 qualora il piano non fissi un rispetto maggiore.

L'Amministrazione potrà concedere la installazione di stazioni di servizio per autoveicoli all'interno delle fasce di rispetto tenuto conto della sicurezza stradale e del necessario inserimento ambientale.

Per gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto stradale sono consentiti i seguenti interventi.

- 1) Opere di restauro e di manutenzione ordinaria e

straordinaria.

- 2) Piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti "una Tantum" fino a cinque anni dalla entrata in vigore del P.d.F. per miglioramenti igienici funzionali nei seguenti limiti:

- I - Incrementi di volume non superiore al 30% del volume esistente con un massimo di 100 mc. per unità abitative attuali di superficie netta minore di 90 mq.
- II - Incremento del volume non superiore al 20% con un massimo di mc. 75 per unità abitative attuali di superficie netta tra i 90 mq. e i 110 mq.
- III - Incremento di volume non superiore al 10% con un massimo di 50 mc. per unità abitative attuali di superficie netta tra i 110 mq. ed i 130 mq.

Gli incrementi di cui al punto 2 non devono comportare un avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale fatta salva comunque la competenza degli organi statali in materia di demanio stradale e di sicurezza del traffico. Gli interventi su immobili come castelli, torri, ville, casolari tipici e di valore ambientale anche se non inclusi nelle zone omogenee A, devono essere unicamente di consolidamento e di restauro conservativo.

- b) Aree di rispetto cimiteriale:
valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie 27/7/1934 n° 1265, Legge 17/10/1937 n° 983.
- c) Aree di rispetto ai corsi d'acqua:
per queste aree valgono le leggi e i regolamenti vigenti in materia quando il P.d.F. non fissi rispetti maggiori.
In queste zone non è ammessa la costruzione di alcun manufatto che non sia un'opera a protezione e/o regolamentazione del corso di acqua stesso. Per gli edifici esistenti valgono le norme del punto a).
Il volume edificabile relativo a queste aree potrà essere realizzato nelle aree edificabili adiacenti nella misura max dello 0,03 mc/mq. secondo la normativa e la destinazione d'uso della zona in cui dette aree sono comprese.

ART. 78 - AREE VINCOLATE A BOSCO

Il P.d.F. negli elaborati grafici individua le aree a bosco. Queste aree devono essere mantenute a bosco; in esse è vietata l'edificazione.

E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere un ordinato assetto del territorio interessato dai boschi, in modo da evitare qualsiasi danno al bosco stesso.

Nell'eventualità di abbattimento di una pianta

ad alto fusto, per qualsiasi motivo, a cura del proprietario dovrà essere provveduto alla sostituzione della suddetta, con due piante della stessa essenza e di altezza tale da reintegrare rapidamente l'aspetto ambientale.

La superficie di dette aree potrà concorrere alla determinazione dei volumi edificabili nelle aree adiacenti non sottoposte al vincolo nella misura max. di mc. 0,0001/mq.

Per le aree a bosco valgono inoltre le disposizioni particolari degli Organi competenti del Ministero Agricoltura e Foreste e quanto prescrive la legge 30 dicembre 1923 n° 3267 e successive modifiche.

ART. 79 - VINCOLI DI RISPETTO MONUMENTALE E PAESISTICO.

Per le costruzioni di interesse storico, monumentale nonché per le zone soggette a vincolo di interesse paesistico, panoramico, ambientale, in base alle leggi 1/6/1939 n° 1089 e 29/6/1939 n° 1497 nessuna licenza di costruzione, ampliamento, o trasformazione può essere rilasciata senza il preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti indipendentemente dalla zona omogenea di P.d.F.

ART. 80 - VINCOLI IDROGEOLOGICI

Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico valgono le prescrizioni delle leggi 2/6/1977 e 30/12/1923 n° 3227 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 81 - APERTURA E COLTIVAZIONE DI CAVE, MINIERE ED
ATTIVITA' DI ESCAVAZIONE IN GENERE.

Apertura e coltivazione di cave - fatte salvo le disposizioni della Legge 29/7/1972 n° 1443, chiunque intende procedere all'apertura o coltivazione di cave dovrà chiedere autorizzazione all'Amministrazione Comunale che la concederà per un periodo annuale eventualmente rinnovabile, e dovrà presentare un progetto costituito da:

- a) - relazione sull'aspetto geomorfologico dei luoghi, corredata da planimetria a curve di livello di cui una in scala 1/25.000 o 1/10.000 e l'altra non inferiore a 1/2.000, con indicazione delle colture agricole esistenti, fotografie idonee a riconoscere le caratteristiche dei luoghi;
- b) - programma di coltivazione della cava corredata da planimetria e sezioni adeguate a individuare l'assetto che il terreno verrà ad assumere alla fine del programma annuale, ivi comprese le localizzazioni delle aree di deposito dei materiali estratti, gli impianti, le infrastrutture, ecc.;
- c) - progetto di ripristino o di ricostruzione del paesaggio che provvederà al rimodellamento del terreno, la ricostruzione del manto erboso ed i tempi di realizzazione; detto progetto dovrà essere redatto in planimetria e sezioni in scala adeguata; dovrà essere precisata la natura e provenienza del materiale di riporto;

- d) - conservazione da cui risulti il titolo del richiedente sul giacimento, l'assunzione da parte del coltivatore delle spese relative alle opere infrastrutturali (urbanizzazione primaria) e di ripristino e ricostruzione del paesaggio, la garanzia finanziaria per gli adempimenti degli oneri di cui sopra.

Per le cave in corso di coltivazione il conduttore dovrà presentare, entro tre mesi dalla data di approvazione del P.d.F. il progetto contenente gli elaborati e gli atti di cui ai punti b), c), d), sopraindicati oltre ad una documentazione grafica sull'andamento dell'attività estrattiva svolta durante il periodo annuale antecedente la data di richiesta di autorizzazione.

Per tutte quelle attività che comportano escavazioni con conseguenti movimenti di terra che alterano l'aspetto morfologico, fatte salve le disposizioni di legge particolari, dovrà essere richiesta regolare autorizzazione dell'amministrazione comunale che la potrà concedere per un periodo annuale eventualmente rinnovabile; inoltre dovrà essere presentata analoga documentazione di cui alle precedenti lettere a), b), c), d).

E' vietata l'apertura di cave e attività di escavazione nelle zone sottoposte a vincolo paesistico e nelle zone A, come pure nelle aree che il P.d.F. vincola a specifica destinazione con compatibile con le suddette attività.

ART. 82 - AREE INTERESSATE AL PROGETTO DEL BACINO DI TREBBIO

Per gli edifici esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione e ristrutturazione con limitati aumenti di volume "una-tantum" fino ad un massimo del 10% della volumetria esistente unicamente per la realizzazione di servizi igienici o per il miglioramento della abitabilità dei locali esistenti; sono vietate nuove costruzioni.

Per lo stabilimento adibito all'imbottigliamento e alla produzione di acqua minerale esistente in località RIFINILE, il Sindaco potrà rilasciare la concessione di ampliamento dei locali esistenti per motivate esigenze di produzione nella misura massima del 30% della volumetria esistente.
