

COMUNE DI CAPOTERRA
PROVINCIA DI CAGLIARI

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

REGOLAMENTO EDILIZIO

Variante in vigore dal marzo 2006.

INDICE

| | | |
|------------------|--|-----------|
| TITOLO 1. | DISPOSIZIONI GENERALI | 6 |
| CAPO 1. | NORME PRELIMINARI | 6 |
| Art. 1. | Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio..... | 6 |
| Art. 2. | Richiamo a disposizioni generali di legge..... | 6 |
| CAPO 2. | COMMISSIONE EDILIZIA | 6 |
| Art. 3. | Attribuzioni della Commissione Edilizia | 6 |
| Art. 4. | Composizione della Commissione Edilizia | 6 |
| Art. 4. | <i>Composizione e costituzione della Commissione Edilizia Consultiva Comunale (versione adottata con Delibera di C.C. n. 42 del 06.07.2005).....</i> | <i>7</i> |
| Art. 5. | Funzionamento della Commissione Edilizia | 8 |
| CAPO 3. | LICENZA DI COSTRUZIONE..... | 8 |
| Art. 6. | Opere soggette a Licenza di costruzione (vedasi art. 3 e art. 58)..... | 8 |
| Art. 7. | Lavori eseguibili senza Licenza..... | 8 |
| Art. 8. | Lavori eseguibili d'urgenza | 9 |
| Art. 9. | Domande di Licenza..... | 9 |
| Art. 10. | Richiesta e consegna dei punti fissi..... | 9 |
| Art. 11. | Documentazione e corredo delle domande. Progetto ed allegati | 9 |
| Art. 12. | Istruttoria preliminare dei progetti | 10 |
| Art. 13. | Licenza di costruzione | 10 |
| Art. 14. | Validità della Licenza di costruzione | 11 |
| Art. 15. | Durata, decadenza, rinnovo e revoca della Licenza di costruzione | 11 |
| Art. 16. | Deroghe..... | 11 |
| Art. 17. | Responsabilità..... | 11 |
| CAPO 4. | AUTORIZZAZIONI..... | 12 |
| Art. 18. | Attività soggette ad autorizzazione | 12 |
| Art. 19. | Lottizzazioni..... | 12 |
| CAPO 5. | ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE..... | 13 |
| Art. 20. | Inizio dei lavori..... | 13 |
| Art. 21. | Variazioni di progetti | 13 |
| Art. 22. | Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni | 14 |
| Art. 23. | Inizio ed ultimazione dei lavori. Dichiarazione di abitabilità o di agibilità | 14 |
| TITOLO 2. | DISCIPLINA URBANISTICA..... | 15 |
| CAPO 1. | CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI..... | 15 |
| Art. 24. | Indici e parametri..... | 15 |
| Art. 25. | Definizioni degli indici e dei parametri | 15 |

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| CAPO 2. | ZONIZZAZIONE E DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITÀ..... | 17 |
| Art. 26. | Zonizzazione | 17 |
| Art. 27. | Zone B1. Centro abitato capoluogo - Ristrutturazione..... | 18 |
| Art. 28. | Zone B2. Centro abitato capoluogo - Completamento..... | 19 |
| Art. 28 bis. | Zona C4. Centro abitato capoluogo - Espansione di tipo intensivo (ex PdZ PEEP) | 19 |
| Art. 29. | Zone C1. Centro abitato capoluogo - Espansione di tipo semintensivo..... | 20 |
| Art. 30. | Zone C2. Centro abitato capoluogo - Espansione di tipo estensivo Centro abitato La Maddalena - Espansione di tipo estensivo. | 21 |
| Art. 31. | Zone C3* Zone di espansione di tipo superestensivo già regolarmente convenzionate al 27/02/04. | 22 |
| Art. 31 bis. | Norme per le Zone C, D e G..... | 22 |
| Art. 31 ter | Zone C3 - Espansione di tipo superestensivo ad indice ridotto. Valido per tutte le zone già C3, escluse tutte le lottizzazioni già convenzionate alla data del 27/02/04, per le quali è confermato il dispositivo di cui all'art. 31 del R.E..... | 22 |
| Art. 32. | Zone D1. Medie industrie | 23 |
| Art. 33. | Zone D2. Industrie artigianali..... | 24 |
| Art. 33 bis. | Zone D3. Industrie artigianali..... | 24 |
| Art. 33 ter. | Zona D4. Impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti | 24 |
| Art. 33 quater. | Zona D5. Attività industriali Zona Dtar. Trattamento acque e rifiuti..... | 25 |
| Art. 34. | Zone E. Zone agricole | 27 |
| Art. 34 bis. | Zone Esr. Verde agricolo speciale di rispetto | 31 |
| Art. 35. | Zone F. Zone di interesse turistico (<i>modificato</i>)..... | 31 |
| Art. 36. | Zone G. Verde pubblico (<i>in attesa di verifica di coerenza</i>) | 32 |
| Art. 36 bis. | Norme particolari per le lottizzazioni in zone di espansione | 32 |
| Art. 36 ter. | Fascia infrastrutture..... | 32 |
| Art. 36 quater. | Zona G4. Istituto Tecnico Commerciale | 33 |
| Art. 36 quinquies. | Zona G5. R.S.A. (Residenza Sanitaria Assistita)..... | 33 |
| Art. 36 sexies. | Zona G6. Cimitero | 34 |
| Art. 36 septies. | Zona S2. Parco Liori e zone S del centro storico..... | 34 |
| Art. 36 octies. | Zona S7. P.R.U. San Francesco | 34 |
| Art. 36 nonies. | Zona S8. Scuole della Via Vittorio Veneto..... | 35 |
| Art. 36 decies. | Zona S9. Scuole località "Corte Piscedda"..... | 36 |
| Art. 36 undecies. | Zona S10. Campo sportivo polivalente "Rugby" | 36 |
| Art. 36 dodicies. | Zona S11. Campo sportivo Provincia | 37 |
| Art. 36 tredicies. | Obbligo di redazione preliminare del Programma pluriennale d'attuazione, ai sensi dell'articolo 23 della L.R. 22/12/1989 n. 45, per le zone urbanistiche C3 ed F. | 37 |
| TITOLO 3. | DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE | 38 |
| CAPO 1. | ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO | 38 |
| Art. 37. | Campionature..... | 38 |
| Art. 38. | Aspetto e manutenzione degli edifici | 38 |
| Art. 39. | Aggetti e sporgenze..... | 38 |
| Art. 40. | Costruzioni in arretramento | 39 |

| | | |
|----------------|--|-----------|
| Art. 41. | Arredo urbano..... | 39 |
| CAPO 2. | NORME IGIENICHE | 40 |
| Art. 42. | Spazi interni agli edifici | 40 |
| Art. 43. | Uso dei distacchi tra fabbricati..... | 40 |
| Art. 44. | Convogliamento acque luride | 40 |
| Art. 45. | Scale | 41 |
| Art. 46. | Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie | 41 |
| Art. 47. | Piani interrati..... | 41 |
| Art. 48. | Piani seminterrati..... | 41 |
| Art. 49. | Piani terreni | 41 |
| Art. 50. | Piani sottotetto..... | 41 |
| Art. 51. | Norme comuni a tutti i piani abitabili | 42 |
| Art. 52. | Fabbricati rurali..... | 42 |
| Art. 53. | Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti..... | 42 |
| CAPO 3. | NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE | 43 |
| Art. 54. | Manutenzione delle aree | 43 |
| Art. 55. | Depositi su aree scoperte | 43 |
| CAPO 4. | NORME DI BUONA COSTRUZIONE..... | 43 |
| Art. 56. | Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni | 43 |
| Art. 57. | Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti | 43 |
| CAPO 5. | USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI..... | 43 |
| Art. 58. | Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo e sottosuolo pubblico | 43 |
| Art. 59. | Rinvenimenti e scoperte | 44 |
| Art. 60. | Uso di scarichi e di acque pubbliche | 44 |
| CAPO 6. | GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ..... | 44 |
| Art. 61. | Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori | 44 |
| Art. 62. | Ponti e scale di servizio | 45 |
| Art. 63. | Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri..... | 45 |
| Art. 64. | Responsabilità degli esecutori di opere | 45 |
| Art. 65. | Rimozione delle recinzioni..... | 46 |
| Art. 66. | Cautele contro i danni ai manufatti dei servizi pubblici | 46 |
| CAPO 7. | DISPOSIZIONI VARIE | 46 |
| Art. 67. | Aperture di strade private | 46 |
| Art. 68. | Larghezza della strada privata..... | 47 |
| Art. 69. | Chiusura delle vie private adiacenti | 47 |
| Art. 70. | Strutture di cemento armato | 47 |
| Art. 71. | Linee elettriche, telegrafiche e telefoniche | 47 |
| CAPO 8. | NORME EDILIZIA ANTINCENDIO..... | 47 |
| Art. 72. | Gabbie di scale e di ascensori..... | 47 |

| | | |
|--------------------|--|-----------|
| Art. 73. | Sottotetti in edifici di altezza superiore ai 18 m..... | 48 |
| Art. 74. | Membrature metalliche portanti | 48 |
| Art. 75. | Muri tagliafuoco | 48 |
| Art. 76. | Norme per gli impianti di condutture per gas e di condutture elettriche | 48 |
| Art. 77. | Caldaie a vapore ad alta pressione | 48 |
| Art. 78. | Locali di riunione. Laboratori..... | 48 |
| Art. 79. | Costruzioni in legno | 48 |
| Art. 80. | Fabbricati per uso di Industria e Commercio | 48 |
| Art. 81. | Locali per forni, fucine, ecc. | 48 |
| Art. 82. | Edifici per cui sono obbligatori gli impianti interni di spegnimento | 49 |
| TITOLO 4. | VIGILANZA, SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE | 50 |
| Art. 83. | Vigilanza..... | 50 |
| Art. 84. | Sanzioni..... | 50 |
| Art. 85. | Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti | 51 |
| Art. 86. | Disposizioni transitorie..... | 51 |
| Art. 87. | Entrata in vigore | 51 |
| ALLEGATO 1. | Perimetrazione del Centro Storico e degli ambiti di interesse storico. Norme tecniche di attuazione | |

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1. NORME PRELIMINARI

Art. 1. Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Art. 2. Richiamo a disposizioni generali di legge

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

CAPO 2. COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3. Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia da parere al Sindaco:

- su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 18;
- sui progetti delle opere soggette a licenza di costruzione di cui all'art. 6;
- in via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- sull'interpretazione, sulla esecuzione e sulle eventuali modifiche del presente Regolamento.

Il parere della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto delle disposizioni regolamentari, il valore artistico, il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo soprattutto di evitare deturpazioni che scemino il pregio degli edifici, in specie quando rivelino assoluta deficienza di studio sia nel loro complesso, sia nelle loro parti.

La Commissione rispetterà negli autori libertà nella scelta dello stile architettonico. Dovrà però curare che gli edifici risultino esteticamente adatti alla località in cui dovranno sorgere, cercando di conciliare la libertà e la utilità del proprietario con l'abbellimento della città, col rispetto delle sue peculiari caratteristiche e col pubblico vantaggio.

La Commissione potrà col suo voto proporre quelle modifiche ai progetti che ravviserà opportune.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione dell'emissione del permesso di cui all'art. 13, che è riservato esclusivamente al Sindaco.

Art. 4. Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Consultiva Edilizia è così composta:

- a. il Sindaco, o l'Assessore con delega all'Urbanistica;
- b. il Dirigente o il Responsabile del Settore Urbanistica e Edilizia Privata;
- c. due Consiglieri Comunali eletti dal Consiglio Comunale, uno di maggioranza ed uno di minoranza;
- d. un tecnico laureato abilitato all'esercizio della professione (ingegnere, architetto), nominato dalla Giunta Comunale;
- e. un tecnico diplomato abilitato all'esercizio della professione (geometra, perito edile, perito

- agrario), nominato dalla Giunta Comunale;
- f. un geologo iscritto all'Ordine Regionale, nominato dalla Giunta Comunale;
- g. un esperto in materia di tutela del paesaggio in possesso dei requisiti di cui alla L.R. n. 28/98, nominato dalla Giunta Comunale.

I componenti durano in carica due anni e sono rieleggibili.

Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza, in misura da determinarsi da parte della Giunta Comunale, in misura comunque non superiore all'importo previsto per i gettoni delle Commissioni Consiliari.

Per opere di particolare importanza, il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze senza diritto di voto, anche altre persone esperte nei problemi trattati.

Decadono dall'incarico quei componenti che, senza giustificato motivo, saranno assenti per più di tre sedute consecutive o rinuncino all'incarico con motivazione scritta ed indirizzata al Presidente della Commissione.

La decadenza viene dichiarata dalla Giunta Comunale, che provvede alla sostituzione dei componenti decaduti o dei dimissionari, con le modalità sopra enunciate e per il periodo di durata in carica della Commissione.

Svolge le funzioni di Segretario, senza diritto di voto, un dipendente dell'Ufficio Tecnico all'uopo designato. I compiti di segreteria possono inoltre essere svolti dal personale appartenente all'Ufficio Tecnico all'uopo delegato.

In caso di assenza del Presidente spetta al più anziano di età tra i componenti eletti presenti presiedere la Commissione.

Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato, a cura del Segretario che lo firma insieme al Presidente, sugli atti istruttori della domanda o dell'istanza.

Art. 4. Composizione e costituzione della Commissione Edilizia Consultiva Comunale (versione adottata con Delibera di C.C. n. 42 del 06.07.2005)

I componenti della Commissione Edilizia, che non siano tali per la posizione istituzionale, sono nominati dalla Giunta Comunale.

Essa è così composta:

- a. il Dirigente del settore Urbanistica ed Edilizia Privata, o suo delegato, Presidente;*
- b. un tecnico laureato magistrale, abilitato all'esercizio della professione (ingegnere o architetto) esperto in materia di tutela del paesaggio e valorizzazione del patrimonio storico culturale, in possesso dei requisiti di cui alla L.R. 28/98;*
- c. un tecnico laureato magistrale, abilitato all'esercizio della professione (ingegnere) quale esperto in materia di idraulica;*
- d. un geologo, abilitato all'esercizio della professione;*
- e. un agronomo, abilitato all'esercizio della professione;*
- f. un tecnico, laureato o diplomato, libero professionista appartenente ad uno dei rispettivi Ordini e Collegi professionali tecnici;*
- g. un tecnico laureato libero professionista appartenente al rispettivo Ordine professionale tecnico;*
- h. un tecnico diplomato libero professionista appartenente al rispettivo Collegio professionale tecnico.*

Svolge le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia un dipendente dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata all'uopo designato dal Dirigente, che cura la tenuta dei verbali, l'inserimento dei pareri entro i procedimenti e negli appositi registri. Il Segretario verbalizzante delle singole riunioni, se differente, è designato dal Dirigente e di tale designazione è dato atto a verbale.

Alle riunioni può partecipare inoltre, ai soli fini dell'illustrazione dell'istruttoria delle pratiche e delle

relative proposte di provvedimenti conclusivi, il tecnico istruttore o il Responsabile del procedimento.

La Commissione Edilizia dura in carica per una consiliatura, e decade 60 giorni dopo l'elezione della nuova Giunta Comunale.

Le dimissioni dalla Commissione sono rassegnate in forma scritta ed indirizzate al Sindaco. Si riterranno comunque dimissionari quei membri che senza giustificazione alcuna risultassero assenti per più di tre sedute consecutive.

In sede di prima applicazione, entro 60 giorni dalla avvenuta esecutività della presente norma, la Commissione deve essere ricostituita sulla base della nuova disciplina.

Art. 5. Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce di norma una volta al mese, su convocazione del Sindaco.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno quattro Commissari oltre il Presidente.

I componenti della Commissione Edilizia non possono presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non possono comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

La funzione di Segretario della Commissione Edilizia è disimpegnata dal Segretario comunale o da un altro impiegato del comune all'uopo delegato dal Segretario medesimo.

I verbali delle deliberazioni della Commissione saranno redatti dal Segretario in apposito registro con pagine numerate e sigillate dal Presidente e dal Segretario.

I verbali stessi devono essere firmati dal Presidente e dal Segretario.

CAPO 3. LICENZA DI COSTRUZIONE

Art. 6. Opere soggette a Licenza di costruzione (vedasi art. 3 e art. 58)

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

- a. costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;
- b. costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- c. scavi, rinterrati e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;
- d. opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- e. modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;
- f. collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburanti e simili;
- g. collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato.

Art. 7. Lavori eseguibili senza Licenza

Non è richiesta la Licenza di costruzione per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico:

- a. demolizione e ricostruzione di pavimenti interni;
- b. coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alle disposizioni dei locali;
- c. spurgo, sostituzione e restauro di doccionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- d. impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici, e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.

Art. 8. Lavori eseguibili d'urgenza

Possono essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di Licenza di cui al precedente art. 6.

Art. 9. Domande di Licenza

La domanda di Concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 6, redatta in carta da bollo o su appositi stampati e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a. l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b. l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c. l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro 8 giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della Licenza. Progettista e Direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica;
- d. l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestata la Licenza di costruzione. (*vedi art. 14*)

Art. 10. Richiesta e consegna dei punti fissi

Quando l'edificio debba sorgere dalle fondamenta, in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi o comunque prospetti su vie o aree pubbliche, il proprietario deve chiedere al Sindaco, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linee e di livello, ai quali dovrà poi esattamente attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo.

Prima del rilascio della Licenza, il richiedente in seguito ad invito dell'Amministrazione deve presentarsi alla consegna dei detti punti fissi ed alla redazione e firma del relativo verbale, previo pagamento dei diritti stabiliti con un minimo di lire 1500 per i primi m 12 di fronte al terreno e lire 300 per ogni metro in più. Non presentandosi alla data fissata dall'Amministrazione dovrà pagare nuovamente i diritti prima stabiliti.

Per la consegna dei punti fissi, il richiedente deve fornire gli operai, gli attrezzi e i materiali occorrenti e presentarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati municipali e pagare le spese, comprese quelle per eventuali trasferte e quelle per bolli e tasse di registrazione del suddetto verbale. Alla consegna deve essere presenti il Direttore dei lavori ed il sorvegliante.

Il rilascio della Licenza è subordinato all'adempimento dei punti che precedono.

Art. 11. Documentazione e corredo delle domande. Progetto ed allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a. corografia in scala non inferiore a 1:4.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b. planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:1.000, estesa per un raggio di almeno m 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive passive;
- c. planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- d. i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione il tutto in scala non inferiore a 1:100.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

Tutti i progetti devono essere firmati da un Ingegnere, Architetto o professionista autorizzato ai sensi delle leggi e dei regolamenti per la progettazione e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio.

Le firme di cui sopra devono essere apposte in autografo nelle tre copie degli elaborati di progetto.

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

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

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere dimensioni di cm 21 x cm 29.7.

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

I progetti di zone verdi, attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Art. 12. Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta dagli uffici comunali competenti. Entro i termini previsti dalle vigenti disposizioni potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti.

Il Sindaco inoltre ha la facoltà di invitare il progettista a compiere, con il tecnico comunale, uno o più sopralluoghi previo il pagamento di un diritto fisso di lire 1000 al fine di accertare che tutte le disposizioni di legge e di regolamento siano state osservate nella redazione del progetto.

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di Licenza di costruzione devono essere notificate agli interessati non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione dei documenti integrativi richiesti o dalla data dell'ultimo sopralluogo previsto dal comma precedente.

Art. 13. Licenza di costruzione

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivandone l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità,

mediante il rilascio della Licenza di costruzione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

Dell'avvenuto rilascio delle Licenze edilizie viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, per 15 giorni consecutivi, di un elenco contenente la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali delle Licenze edilizie rilasciate e dei relativi atti di progetto.

La Licenza di costruzione deve essere concessa nel caso che l'area in cui deve sorgere la costruzione sia servita dalle principali opere di urbanizzazione primaria (rete stradale, elettricità, servizio idrico) semprechè l'area stessa faccia parte di zone specificamente incluse nel Programma di fabbricazione e siano rispettati gli indici e le norme in detto Programma stabiliti.

La Licenza di costruzione potrà essere rilasciata solo dopo che siano state apportate al progetto le modifiche richieste.

Per ottenere il rilascio della Licenza dovrà essere presentata la prova dell'avvenuta denuncia agli effetti delle imposte di consumo sui materiali da costruzione.

Art. 14. Validità della Licenza di costruzione

La Licenza di costruzione è sempre rilasciata con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La Licenza di costruzione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto all'art. 9/d.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova Licenza in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente revocata.

Art. 15. Durata, decadenza, rinnovo e revoca della Licenza di costruzione

La Licenza di costruzione ha durata di un anno, e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni.

Prima della decadenza del termine suddetto potrà essere richiesto una tantum il rinnovo della Licenza che il Sindaco, sentito il Tecnico comunale, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

La Licenza di costruzione decade:

1. quando non risulti che il Direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
2. quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
3. quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella Licenza o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuto nuova Licenza.

Le opere cui si riferisce la Licenza debbono essere comunque ultimate entro tre anni dal loro inizio.

Art. 16. Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere Licenze di costruzione in deroga a norma del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico. Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e indici volumetrici.

Art. 17. Responsabilità

Il proprietario titolare della Licenza, il progettista, il Direttore dei lavori, il titolare dell'impresa

costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella Licenza di costruzione.

CAPO 4. AUTORIZZAZIONI

Art. 18. Attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti:

1. le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio;
2. i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;
3. i depositi su aree scoperte;
4. le occupazioni di suolo pubblico.

Art. 19. Lottizzazioni

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto, che dovrà essere redatto da professionisti abilitati ai sensi di legge e iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

- a. estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento – rilasciato in data non anteriore a 6 mesi – con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b. planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c. mappa della zona nel rapporto almeno di 1:4000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d. planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:2000 indicante:
 1. la rete viari automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 2. la delimitazione delle aree destinate a servizi ed al verde pubblico;
 3. la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 4. la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e. almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari tra loro, nel rapporto almeno di 1:500;
- f. almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno di 1:500;
- g. planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, fognante) previsti a servizio della lottizzazione con il loro dimensionamento;
- h. una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
 1. l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 2. i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

3. le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
 4. le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi d'intervento;
- i. lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa deliberazione di approvazione della convenzione da parte del Consiglio comunale.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il sindaco può invitare i proprietari di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione o d'ufficio.

CAPO 5. ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 20. Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato ciascuno dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo. Quando trattasi di opere per le quali è richiesto il progetto la domanda tendente a ottenere la Licenza di costruzione dovrà anche essere corredata da una dichiarazione firmata da un Ingegnere o Architetto o professionista autorizzato ai sensi delle disposizioni vigenti per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio armato, attestanti di accettare l'incarico della Direzione dei lavori e di assumere ogni responsabilità inerente a tale dichiarazione.

Della eventuale sostituzione del Direttore dei lavori dovrà essere data tempestiva comunicazione al Sindaco e la relativa denuncia dovrà essere firmata dall'ingegnere, architetto o professionista autorizzato ai sensi delle leggi, subentrante, che dovrà parimenti dichiarare di accettare l'incarico e di assumere ogni responsabilità inerente alla direzione dei lavori.

Nei casi di imminente pericolo gli interessati possono eseguire gli occorrenti lavori, dandone però contemporaneamente avviso al Sindaco.

Il Direttore dei lavori è responsabile col committente, titolare della Licenza, e con l'imprenditore verso l'Amministrazione comunale nella fedele esecuzione delle opere, secondo i progetti approvati. Il Sindaco può non accettare, su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Ordine del collegio professionale interessato, la designazione a Direttore dei lavori, professionisti che per precedenti opere abbiano in corso giudizi di responsabilità personale o disciplinare e abbiano consentito nella direzione di altre opere modifiche arbitrarie dei progetti approvati.

Le funzioni di Direttore dei lavori possono essere disimpegnate dal proprietario della costruzione qualora questi abbia personalmente i requisiti necessari e qualora non abbia subito contravvenzioni in materia edilizia negli ultimi 5 anni.

Art. 21. Variazioni di progetti

Ogni variante ai progetti approvati, che alteri la linea architettonica, la disposizione degli ambienti ed importanti elementi strutturali dovrà essere denunciata al Sindaco prima di essere attuata e non potrà essere eseguita se non dopo ottenuto regolare permesso.

Art. 22. Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

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

A tal uopo la Licenza ed i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità dell'interruzione dei lavori per qualsiasi causa il proprietario dovrà disporre i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro.

Il Sindaco, ove lo riterrà opportuno, potrà disporre opportuni provvedimenti in merito.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della Licenza.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 23. Inizio ed ultimazione dei lavori.**Dichiarazione di abitabilità o di agibilità**

Chi ha ottenuto la Licenza per qualsiasi opera edilizia è tenuto a fare al Sindaco denuncia dell'inizio e dell'ultimazione delle opere stesse entro 5 giorni dalle relative date.

Uguale obbligo incombe nel caso di interruzione dei lavori; dovranno essere denunciate l'interruzione e la ripresa dei lavori entro 15 giorni delle rispettive date. La Direzione dei Lavori e il proprietario sono responsabili dell'esecuzione di essi.

Con la presentazione al Sindaco della denuncia di ultimazione dei lavori, il titolare della concessione chiederà la visita del tecnico del Comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o agibilità.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i 30 giorni successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento, nelle leggi sanitarie e nella Licenza di costruzione, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o agibilità.

TITOLO 2. DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO 1. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 24. Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini della edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 25, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. 25. Definizioni degli indici e dei parametri

1. Indice di fabbricabilità territoriale

È il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero Il realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2. 3. 4. 5. Attrezzature

le aree per l'istruzione, le aree le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

6.destinazioni d'uso

per ogni zona sono stabiliti, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

7. Indice di fabbricabilità fondiaria

È il rapporto (mc/mq), fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie anche se private, o da cedere al Comune.

8. Superficie minima del lotto

Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

9. Indice di copertura

È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e da pensiline.

10. Altezze

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 40%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto). Quanto l'edificio è disposto su piano di campagna o stradale non orizzontale, fermo restante come sopra definito l'estremo superiore dell'altezza, l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva, sia pubblica (strade, piazze, ecc.) che privata (giardini, strade, ecc.) relativa alla parte in cui insiste l'edificio stesso. L'altezza di una parete in ritiro è misurata

dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

11. Volume

Per gli interventi edificatori ammessi dagli strumenti urbanistici, i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35 per cento.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35 per cento o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35 per cento, al volume computato secondo le modalità precedenti v'è aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato.

12. Numero dei piani

Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente articolo.

13. 14. Distacco fra gli edifici

È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospiciente spazi interni.

15. 16. Distacco dai confini

È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

17. Distanza dall'asse stradale

È la minima larghezza dei segmenti orizzontali perpendicolari all'asse stradale e compresi fra il detto asse e tutti i punti del lato del fabbricato prospiciente la strada.

Per asse stradale si intende il luogo dei punti medi dei segmenti che tagliano la strada normalmente ai suoi lati e fra essi compresi. Nel caso che i lati non siano paralleli i segmenti devono formare con essi angoli uguali. Il Sindaco ha facoltà di far predisporre a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale una planimetria degli assi stradali da approvarsi dal Consiglio Comunale e alla quale dovrà attenersi la Commissione Edilizia per la risoluzione dei casi dubbi di determinazione degli assi.

18. Accessori

Dove consentiti, saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale in rapporto al predetto volume stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

19. Lunghezza massima dei prospetti

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

20. Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a. Ampio cortile. Si intende per un ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 25.00.
- b. Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o a due piani su non più di due lati, con normali minime non inferiori a metri 4.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a metri 4.00 per le parti ad un piano e a metri 7.50 per le parti a due piani.
- c. Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8.00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.
- d. Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3.00.

21. Indice di piantumazione

Indica il numero di piante ad alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

CAPO 2. ZONIZZAZIONE E DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FABBRICABILITÀ

Art. 26. Zonizzazione

Il territorio comunale si considera suddiviso nelle seguenti zone:

- ZONE A Centro storico (Per tali zone si veda l'Allegato 1 – "Perimetrazione del Centro Storico e degli ambiti di interesse storico. Norme tecniche di attuazione", di cui alla Deliberazione di C.C. n. 1 del 10.01.2003, modificata dalla Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 119/DG del 20.03.2003)
- ZONE B1 Centro abitato capoluogo - Ristrutturazione
- ZONE B2 Centro abitato capoluogo - Completamento
- ZONE C1 Centro abitato capoluogo - Espansione di tipo semintensivo
- ZONE C2 Centro abitato capoluogo - Espansione di tipo estensivo
Centro abitato La Maddalena - Espansione di tipo estensivo
- ZONE C3 Centro abitato La Maddalena - Espansione di tipo superestensivo
Centro abitato Santa Barbara - Espansione di tipo superestensivo
- ZONE C4 Centro abitato capoluogo - Espansione di tipo intensivo (ex PdZ PEEP)
- ZONE D1 Media Industrie
- ZONE D2 Piccole Industrie
- ZONE D3 Industrie Artigianali
- ZONA D4 Impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti
- ZONA D5 Attività industriali
- ZONA Dtar Trattamento acque e rifiuti
- ZONE E Zone agricole
- ZONE Esr Verde agricolo speciale di rispetto
- ZONE F Zone di interesse turistico con insediamento di tipo stagionale
- ZONE Gn Verde pubblico
- ZONA G4 Istituto Tecnico Commerciale
- ZONA G5 R.S.A. (Residenza Sanitaria Assistita)

- ZONA G6 Cimitero
- ZONE S Servizi pubblici
- ZONA S2 Parco Liori e zone S del centro storico
- ZONA S7 P.R.U. San Francesco
- ZONA S8 Scuole della via Vittorio Veneto
- ZONA S9 Scuole località "Corte Piscedda"
- ZONA S10 Campo sportivo polivalente "Rugby"
- ZONA S11 Campo sportivo Provincia

(Nota fuori testo: Per i dettagli normativi delle diverse zone urbanistiche si deve prendere visione ed ottemperare alle norme di dettaglio contenute negli strumenti urbanistici di attuazione).

Art. 27. Zone B1. Centro abitato capoluogo - Ristrutturazione

Disposizioni relative alla fabbricabilità.

- Destinazione d'uso: residenze e servizi;
- Indice di fabbricabilità territoriale 1,6 mc/mq, potrà essere elevato a 2,4 mc/mq previa approvazione di lottizzazione convenzionata;
- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,0 mc/mq, potrà essere elevato a 5,0 mc/mq previa approvazione di lottizzazione convenzionata;
- Indice di copertura 0,6 mq/mq;
- Altezza massima 13,50 m; Altezza minima 3,60 m;
L'altezza massima dei nuovi edifici non può comunque superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.
- Numero dei piani 4 fuori terra;
- Distacchi dai confini: 0,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 m;
- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di 10 m tra pareti finestrate, per pareti non finestrate è consentito costruire in aderenza;
- Distanza dall'asse stradale: gli edifici prospicienti la via Cagliari dovranno distare 5,50 m dall'asse stradale; per gli edifici prospicienti altre vie la distanza dall'asse stradale sarà di 5 m; lo spazio lasciato libero dall'arretramento di un fabbricato su un lato della strada non potrà andare a vantaggio del proprietario dell'area sul lato opposto ai fini del computo della distanza dall'asse stradale;
- Accessori: sono consentite all'interno del lotto costruzioni ad un piano a servizio dell'edificio principale di volume non superiore a 0,2 mc per ogni mc di edificio principale;
- Spazi interni: sono vietate le chiostrine;
- Al fine di consentire il rispetto dei distacchi prescritti è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà;
- È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee B1, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle

sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Art. 28. Zone B2. Centro abitato capoluogo - Completamento

Disposizioni relative alla fabbricabilità.

- Destinazione d'uso: residenze e servizi.
- Indice di fabbricabilità territoriale 1,6 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq.
- Superficie minima del lotto 200 mq.
- Indice di copertura 0,6 mq/mq.
- Altezza massima 10 m; Altezza minima 3,60 m.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può comunque superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.

- Numero dei piani 4 fuori terra.
- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di 10 m tra pareti finestrate, per pareti non finestrate è consentito costruire in aderenza.
- Distacchi dai confini: 0,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 m.
- Distanza dall'asse stradale: gli edifici prospicienti la via Cagliari dovranno distare 5,50 m dall'asse stradale; per gli edifici prospicienti altre vie la distanza dall'asse stradale sarà di 5 m; lo spazio lasciato libero dall'arretramento di un fabbricato su un lato della strada non potrà andare a vantaggio del proprietario dell'area sul lato opposto ai fini del computo della distanza dall'asse stradale.
- Accessori: sono consentite all'interno del lotto costruzioni ad un piano a servizio dell'edificio principale di volume non superiore a 0,2 mc per ogni mc di edificio principale.
- Spazi interni: sono vietate le chiostrine.
- Al fine di consentire il rispetto dei distacchi prescritti è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà.
- È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee B2, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Art. 28 bis. Zona C4. Centro abitato capoluogo - Espansione di tipo intensivo (ex PdZ PEEP)

Disposizioni relative alla fabbricabilità:

- Destinazione d'uso: Residenze e servizi, riserva ad edilizia tutelata (agevolata o sovvenzionata) non inferiore al 60% della volumetria per residenza.
- Pianificazione attuativa: l'area è di proprietà comunale, con l'eccezione delle aree già trasformate e cedute per edilizia agevolata e sovvenzionata, è obbligatoria la pianificazione attuativa unitaria per la zona.
- Aree pubbliche:

- | | | |
|---------------------|-----------|------|
| a. istruzione | 4,5 mq/ab | (S1) |
| b. interesse comune | 2 mq/ab | (S2) |
| c. parchi e sport | 9 mq/ab | (S3) |
| d. parcheggi | 2,5 mq/ab | (S4) |
- Indice di fabbricabilità territoriale 1,5 mc/mq, con le seguenti articolazioni:
 - Residenze, non inferiore al 60% della volumetria territoriale.
 - Servizi connessi alla residenza, non inferiore al 20% della volumetria territoriale.
 - Servizi pubblici, non inferiore al 10% della volumetria territoriale.
 - Abitanti: in misura di 1 ab/100 mc di volume territoriale.
 - Indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq.
 - Superficie minima del lotto 200 mq.
 - Indice di copertura 0,3 mq/mq.
 - Altezza massima 8,50 m; Altezza minima 3,00 m.
 - Numero dei piani 3 fuori terra.
 - Distacchi dagli edifici 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10.
 - Distacchi dai confini 0,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 m.
 - Distanza dalla strada provinciale m 20.
 - Accessori: non sono consentite costruzioni accessorie.
 - Spazi interni: sono ammessi i cortili ed i patii; le chiostrine sono ammesse solo per aerazione di locali di distribuzione o di servizio.
 - Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di m 1 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore fino ad un'altezza massima di m 2,50 dovrà essere ad aria passante.
 - Le costruzioni dovranno sorgere a distanza non inferiore di m 5 dal ciglio stradale.
 - Gli spazi inediti dei lotti dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino o parcheggi.

Art. 29. Zone C1. Centro abitato capoluogo - Espansione di tipo semintensivo

Disposizioni relative alla fabbricabilità.

- Destinazione d'uso: residenze e servizi.
- Lottizzazione: i proprietari o consorzi di proprietari sono obbligati a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di mq 10.000.
- Attrezzature: in ogni singola lottizzazione dovrà essere prevista una zona per attrezzature la cui superficie sarà la somma delle singole aree così determinate:
 - area per l'istruzione 0,07 mq/mq;
 - area per attrezzature di interesse comune 0,03 mq/mq;
 - spazi pubblici attrezzati 0,14 mq/mq;
 - area per parcheggi pubblici 0,04 mq/mq.
- Indice di fabbricabilità territoriale 1,2 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria 2,2 mc/mq.
- Superficie minima del lotto 350 mq.
- Indice di copertura 0,3 mq/mq.

- Altezza massima 13,50 m; Altezza minima 3,00 m.
- Lunghezza massima dei prospetti 60 m.
- Numero dei piani 4 fuori terra.
- Volume massimo costruibile 9.500 mc.
- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10.
- Distacchi dai confini: 0,4 volte l'altezza con minimo assoluto di m 5.
- Accessori: non sono consentite costruzioni accessorie.
- Spazi interni: sono vietati i cortili, i patii e le chiostrine.
- Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di m 1 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore fino ad un'altezza massima di m 2,50 dovrà essere ad aria passante.
- Le costruzioni dovranno sorgere a distanza non inferiore a m 5 dal ciglio stradale.
- Gli spazi ineditati dei lotti dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

Art. 30. Zone C2. Centro abitato capoluogo - Espansione di tipo estensivo
Centro abitato La Maddalena - Espansione di tipo estensivo.

Disposizioni relative alla fabbricabilità.

- Destinazione d'uso: residenze e servizi.
- Lottizzazione: i proprietari o consorzi di proprietari sono obbligati a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di mq 18.000.
- Attrezzature: in ogni singola lottizzazione dovrà essere prevista una zona per attrezzature la cui superficie sarà la somma delle singole aree così determinate:
 - area per l'istruzione 0,05 mq/mq;
 - area per attrezzature di interesse comune 0,02 mq/mq;
 - spazi pubblici attrezzati 0,09 mq/mq;
 - area per parcheggi pubblici 0,03 mq/mq.
- Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria 1,3 mc/mq.
- Superficie minima del lotto 550 mq.
- Indice di copertura 0,25 mq/mq.
- Altezza massima 7,50 m; Altezza minima 2,60 m.
- Numero dei piani 2 fuori terra.
- Distacchi dai confini: 0,7 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 m.
- Distacchi dagli edifici: 1,4 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10.
- Accessori: non sono consentite costruzioni accessorie.
- Spazi interni: sono consentiti solo i patii.
- Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di m 1 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore fino ad un'altezza massima di m 2,50 dovrà essere ad aria passante.
- Distacchi dal ciglio stradale: m 15 dalla statale 195; m 10 dalla provinciale La Maddalena - Capoterra; m 5 da altre strade.
- Gli spazi ineditati dei lotti dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

Art. 31. Zone C3* Zone di espansione di tipo superestensivo già regolarmente convenzionate al 27/02/04.

Disposizioni relative alla fabbricabilità.

- Destinazione d'uso: residenze e servizi.
- Lottizzazione: i proprietari o consorzi di proprietari sono obbligati a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di mq 50.000.
- Attrezzature: in ogni singola lottizzazione dovrà essere prevista una zona per attrezzature la cui superficie sarà la somma delle singole aree così determinate:
 - area per l'istruzione 0,031 mq/mq;
 - area per attrezzature di interesse comune 0,015 mq/mq;
 - spazi pubblici attrezzati 0,07 mq/mq;
 - area per parcheggi pubblici 0,02 mq/mq.
- Indice di fabbricabilità territoriale 0,6 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,8 mc/mq.
- Superficie minima del lotto 800 mq.
- Indice di copertura 0,25 mq/mq.
- Altezza massima 7,50 m; Altezza minima 2,60 m.
- Numero dei piani 2 fuori terra.
- Distacchi dagli edifici: 1,4 volte l'altezza con minimo assoluto di m 9.
- Distacchi dai confini: 0,7 volte l'altezza con minimo assoluto di 4,50 m.
- Accessori: il volume delle costruzioni accessorie, non può eccedere il volume di 0,2 del volume del fabbricato principale e comunque il volume di mc 90.
- Spazi interni: sono consentiti solo i patii.
- Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di m 1 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore fino ad un'altezza massima di m 2,50 dovrà essere ad aria passante.
- Distacchi dal ciglio stradale: m 15 dalla statale 195; m 10 dalla provinciale La Maddalena - Capoterra; m 5 da altre strade.
- Gli spazi ineditati dei lotti dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

Art. 31 bis. Norme per le Zone C, D e G

Nelle porzioni di zone C già compromesse, ove lo stato di fatto non consenta il rispetto delle distanze predette, possono trovare applicazione le disposizioni relative alle zone B sulle distanze e sulle altezze.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Art. 31 ter Zone C3 - Espansione di tipo superestensivo ad indice ridotto. Valido per tutte le zone già C3, escluse tutte le lottizzazioni già convenzionate alla data del 27/02/04, per le quali è confermato il dispositivo di cui all'art. 31 del R.E.

Disposizioni relative alla fabbricabilità.

- Destinazione d'uso: residenze monofamiliari e servizi;

- Lottizzazione: i proprietari o consorzi di proprietari sono obbligati a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di mq 300.000; per le aree intercluse tra altre zone urbanistiche di area inferiore sono ammessi gli interventi.
- Per tutte le aree, comprese quelle intercluse di superficie inferiore ai 10 ettari, è prescritto il procedimento di valutazione di impatto ambientale, da eseguirsi secondo i contenuti e le procedure di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della RAS del 02/08/1999 n°36/39;
- Attrezzature: in ogni singola lottizzazione dovrà essere prevista una zona per attrezzature da cedere all'Amministrazione, conglobata in un complesso minimo del 50% della superficie territoriale, con l'esclusione delle sedi viarie. La superficie minima per le singole subaree non potrà comunque essere inferiore a:
 - area per l'istruzione minimo 0,015 mq/mq;
 - area per attrezzature di interesse comune minimo 0,010 mq/mq;
 - spazi pubblici attrezzati minimo 0,035 mq/mq;
 - area per parcheggi pubblici minimo 0,01 mq/mq.
- Indice di fabbricabilità territoriale 0,1 mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,3 mc/mq;
- Superficie minima del lotto 2.000 mq;
- Indice di copertura 0,15 mq/mq;
- Altezza massima 7,50 mt; Altezza minima 2,60 mt;
- Numero dei piani 2 fuori terra;
- Distacchi dagli edifici: minimo assoluto di 10 mt;
- Distacchi dai confini: minimo assoluto di 5 mt;
- Accessori: non sono consentiti;
- Spazi interni: sono consentiti solo i patii;
- Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di mt 0,30 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore fino ad un'altezza massima di mt 2,50 dovrà essere ad aria passante;
- Distacchi dal ciglio stradale: mt 40 dalla statale 195; mt 20 dalla provinciale La Maddalena - Capoterra; mt 5 da altre strade;
- Gli spazi inedificati dei lotti dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

Art. 32. Zone D1. Medie industrie

Disposizioni relative alla fabbricabilità.

- Destinazione d'uso: i nuovi complessi industriali di media grandezza.
- Lottizzazione: i proprietari o consorzi di proprietari sono obbligati a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di 150.000 mq.
- Indice di fabbricabilità territoriale 2,4 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq.
- Sono vietate le costruzioni di edifici per abitazione a meno di fabbricati necessari ad accogliere personale di custodia.
- Ogni complesso industriale deve sorgere isolato e i distacchi dai confini devono essere: m 12 dal ciglio stradale, m 6 dai confini del lotto.
- Nelle aree di minimo distacco possono sorgere costruzioni accessorie a servizio del complesso industriale anche addossate ai confini di proprietà per una superficie massima di mq 200 e per un'altezza massima di m 4.

Art. 33. Zone D2. Industrie artigianali

Disposizioni relative alla fabbricabilità.

- Destinazione d'uso: i nuovi complessi industriali a carattere artigianale.
- Lottizzazione: i proprietari o consorzi di proprietari sono obbligati a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di 70.000 mq.
- Indice di fabbricabilità territoriale 2,4 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq.
- Sono vietate le costruzioni di edifici per abitazione a meno di fabbricati necessari ad accogliere personale di custodia.
- Ogni complesso industriale deve sorgere isolato e i distacchi dai confini devono essere: m 8 dal ciglio stradale e m 5 dai confini del lotto.
- È prevista una fascia di rispetto larga m 40 circostante la zona D2, che rimane di proprietà dei lottizzanti, ma in cui è vietata la fabbricazione.

Art. 33 bis. Zone D3. Industrie artigianali

Disposizioni relative alla fabbricabilità.

- Destinazione d'uso: in questa sottozona sono consentiti insediamenti per attività artigianali, commerciali e di deposito. Sono escluse le residenze, fatta eccezione quelle strettamente necessarie per il personale di custodia.
- L'attività edilizia è subordinata al preventivo piano di attuazione esteso a tutta l'area.
- Nell'ambito di tale piano dovranno essere riservate a servizi, parcheggi e verde pubblico aree in quantità non minore al 10% della superficie globale dell'intervento.
- La superficie per viabilità all'interno della zona D3 sarà del 20%: qualora non venga raggiunto tale valore, la superficie in sovrappiù dovrà essere destinata a servizi, parcheggi e verde pubblico, in aggiunta al 10%, di cui al comma precedente.
- Il piano attuativo dovrà prevedere il recupero dei fabbricati della ex Azienda Agricola "Sant'Angelo", destinandoli a servizi pubblici o ad attività di interesse collettivo quali servizi di ristoro, riunione o esposizione prodotti ecc..
- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,60 mc/mq.
- Indice di copertura 0,35 mq/mq.
- Altezza massima 8,00 m. Tale altezza può essere superata nei lotti con tipologia isolata e solo per particolari e giustificate esigenze produttive.
- Verde privato minimo 25% della superficie fondiaria.
- Recinzioni altezza massima m 2,50, devono essere realizzate a giorno con massimo m 1,00 a parete piena.

Art. 33 ter. Zona D4. Impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti

In questa sottozona sono consentiti insediamenti per impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti.

Sono escluse le residenze fatta eccezione per quelle strettamente necessarie per il personale di custodia.

L'unità minima territoriale di intervento è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia.

Dovranno essere riservate e cedute al Comune una superficie non minore del 10% dell'intervento per servizi pubblici, parcheggi e verde pubblico.

Indici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,80 mc/mq

- Rapporto di copertura 0,25 mq/mq
- Altezza massima 8,00 m
- Distacco dai confini 5,00 m
- Recinzioni: altezza massima 2,50 m. Devono essere realizzate a giorno con massimo 1,00 m a parete piena.

Art. 33 quater. Zona D5. Attività industriali
 Zona Dtar. Trattamento acque e rifiuti

La concessione ad edificare gli impianti industriali e di servizio è rilasciata solo dopo l'approvazione del relativo progetto da parte del Consorzio.

Potranno insediarsi attività industriali, artigiane e di servizio, secondo le destinazioni di zona prescritte nella cartografia del Piano Regolatore dell'Area, nel rispetto delle norme d'attuazione del CASIC.

Le acque di rifiuto, sia quelle nere che quelle usate per procedimenti industriali, devono essere raccolte con una rete fognaria distinta da quella pluviale, e devono essere convogliate in appositi impianti consortili di trattamento.

Le acque usate per procedimenti industriali potranno essere avviate agli impianti consortili di trattamento soltanto dopo aver subito, nell'ambito dell'industria che le ha utilizzate, una preparazione preliminare di adeguamento ai requisiti stabiliti nell'adeguamento ai requisiti stabiliti nell'apposito regolamento redatto dal Consorzio.

Le industrie dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dalle tecniche l'emissione di fumi, gas, polveri ed esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'articolo 20 della legge 13.07.1966, del suo regolamento di attuazione, e delle successive modifiche e integrazioni, indipendentemente dall'assegnazione del territorio d'edificazione alle zone previste all'articolo 2 di detta legge.

L'approvazione è rilasciata in seguito all'esame dei progetti esecutivi generali, redatti in conformità alle prescrizioni delle Norme Tecniche d'attuazione del Piano Regolatore Territoriale, di tutte le opere d'impianto e sistemazione degli stabilimenti industriali e delle costruzioni annesse. Devono, anche, essere indicati i fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi di acque industriali, l'ammontare degli investimenti, il numero d'addetti.

Le opere di recinzione devono essere particolarmente curate e sul fronte stradale dovranno essere realizzate a giorno o con siepi verdi. Il basamento di tali recinzioni può essere costituito da muratura continua per l'altezza non superiore a centimetri 70,00 misurata dal piano di campagna delle fasce di servizio prospicienti o in mancanza di queste, dal piano stradale. Eventuali deroghe sono consentite solo se prescritte da disposizioni di legge relative al particolare impianto.

Le recinzioni fra lotto e lotto possono essere realizzate con muratura continua. I distacchi minimi su strada possono essere aumentati nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni. Di norma le alberature devono essere arretrate di 20,00 m dagli incroci.

La superficie del lotto con occupata da fabbricati, da impianti e da aree di sosta, manovra, deposito e parcheggio, deve essere sistemata a verde.

Il CASIC potrà realizzare, nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, lungo i confini del lotto medesimo, condutture per acquedotti, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti e reti telefoniche.

I progetti di edificazione devono interessare il lotto edificatorio e/o l'intero isolato. Per isolato s'intende l'intera superficie delimitata da strade, canali, banchine e fasce di servizio previste dal Piano Regolatore dell'Area.

Ogni operatore che intenda insediarsi in uno degli Agglomerati deve presentare all'approvazione del Consorzio i seguenti elaborati di progetto delle opere previsti nell'articolo 10 delle Norme Tecniche d'attuazione del Piano Regolatore Territoriale, di seguito riportati:

ART. 10) ... (omissis)

- 10.1.1. Stralcio planimetrico della zona, scala 1:10.000;
- 10.1.2. Planimetria generale, scala 1:200 oppure 1:500 a seconda della dimensione del lotto, comprendente le sistemazioni a verde;
- 10.1.3. Particolare della recinzione, scala 1:10;
- 10.1.4. Piano quotato a sezione del suolo comprendente la strada consortile intersecata;
- 10.1.5. Particolare dei tombini occorrenti nelle zone d'accesso all'opificio, scala 1:10;
- 10.1.6. Disegni, piante, prospetti e sezioni, scala 1:100 oppure 1:200 con descrizione dei materiali di rivestimento;
- 10.1.7. Pianta della rete idrica, fognante, antincendio e dello scarico delle acque pluviali, scala 1:200 oppure 1:500 a seconda delle dimensioni del lotto;
- 10.1.8. Qualora l'industria dovesse utilizzare acque per uso industriale è necessario presentare il progetto, scala 1:100, del relativo impianto di depurazione delle acque prima della loro immissione nella rete fognante;
- 10.1.9. Grafico illustrativo dello schema funzionale di utilizzazione delle aree di parcheggio. Tale grafico sarà necessario ove tali indicazioni non fossero già sufficientemente esplicite nell'elaborato "10.1.2."
- 10.1.10. Calcolo della superficie del lotto, della superficie coperta e dei conseguenti rapporti di copertura e di sfruttamento;
- 10.1.11. Relazione generale con dati tecnici ed economici;
- 10.1.12. Veduta prospettica globale dello stabilimento;
- 10.1.13. Tutti i sopraindicati elaborati di progetto dovranno essere forniti anche su supporto magnetico.

È ammessa l'edificazione parziale dei lotti e degli isolati con le destinazioni, prescrizioni e procedure previste nell'articolo 11 delle Norme Tecniche d'attuazione del Piano Regolatore Territoriale del CASIC, di seguito riportato:

ART. 11)

11.1. Le norme del presente articolo si applicano alle Unità di localizzazione industriale e di servizio, costituite da isolati o lotti secondo le prescrizioni di cui al presente articolo 11, comprese nelle seguenti zone:

- 11.1.1. Attività industriali;
- 11.1.2. Attività artigiane- Piccole imprese e di logistica;
- 11.1.3. Attività industriali specifiche;
- 11.1.4. Attività connesse alla manipolazione delle merci;
- 11.1.5. Saline;
- 11.1.6. Trattamento acque e rifiuti;
- 11.1.7. Servizi d'area ed attività connesse alla ricerca;
- 11.1.8. Servizi manutenzione grandi industrie.

11.2. I progetti di edificazione nelle zone destinate agli edifici industriali devono interessare l'intero isolato, riservando aree destinate a spazio pubblico, verde pubblico o ai parcheggi nella misura del 5% della superfici dello stesso isolato. La restante quota del 5%, ivi comprese le aree per le attività collettive, richiesta dalla legge è riservata nella zona di "Attrezzature consortili e verde attrezzato", come specifico nell'articolo 12.

11.3. L'utilizzazione parziale di un isolato per insediamenti industriali è consentita soltanto dopo che il Consorzio abbia provveduto a dividere in lotti l'isolato stesso, assicurando che siano riservate aree destinate a spazio pubblico, verde pubblico o ai parcheggi nella misura del 5% sopra indicata.

11.4. Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti alla destinazione della zona. Esse non potranno comprendere locali d'abitazione se non per custodi e per il personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la presenza continua in stabilimento. Le attrezzature per la commercializzazione e per il deposito delle merci e dei prodotti sono consentite soltanto se collegate ad impianti di produzione industriale vera e proprio.

11.5. Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 40%.

11.6. Nel lotto assegnato allo scopo dal Consorzio, in proprietà affitto o concessione, il complesso industriale dovrà sorgere isolato, con distacchi dei fabbricati o degli impianti di qualsiasi tipo dai confini del lotto stesso non inferiori a 12,00 m. Il distacco dal confine su strada non deve essere inferiore a 15,00 m(omissis), relativamente ai soli lotti di superficie inferiore all'ettaro, tali distacchi sono ridotti, rispettivamente a 8,00 e 10,00 m. I fabbricati appartenenti a società controllate possono essere realizzati in adiacenza nell'ipotesi in cui fanno parte di un unico sistema produttivo. Nel caso in cui i complessi industriali sorgano in adiacenza di strade, provinciali o comunali, dovranno osservarsi anche le prescrizioni di al Decreto Legislativo 30/04/1992 n. 285 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni.

11.7. Sui confini dei lotti ammessi soltanto quei manufatti eventualmente necessari per i collegamenti con altri cicli di produzione, quelli necessari al controllo degli accessi, ed inoltre scale antincendio, tettoie per parcheggi, contenitori di gas, rampe di accesso per piani interrati e tutti quei manufatti che per legge devono essere situati in corrispondenza delle recinzioni, nonché le cabine elettriche secondo le esigenze ENEL.

11.8. All'interno della recinzione devono essere lasciate libere aree di disimpegno, commisurate alla massima attività ed estensione dell'azienda, per consentire la manovra di tutti gli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso industriale, nonché al loro stazionamento per operazioni di carico e scarico.

All'interno del lotto dovranno essere previste aree per parcheggi privati degli automezzi del personale nella misura di un metro quadrato ogni 3,5 m/q di superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata, come definita nel successivo comma.

11.9. Considerato che, in relazione alle attività di produzione industriale che vi si svolgono, può essere necessario elevare fabbricati con altezze rilevanti e tenuto conto delle prescrizioni sulle altezze minime interne stabilite nel comma 11,10, tale dotazione di parcheggio privato, benché riferita al conteggio della superficie lorda sviluppata e non al volume, soddisfa integralmente alle prescrizioni di cui all'articolo 18 della legge 06/08/1967, n. 765, come successivamente modificato. Altezze interne nette dei locali superiori a 2,70 m non obbligano ad assicurare una dotazione di parcheggi privati maggiore di quella sopra stabilita. Tuttavia, nei progetti di modifica di edifici industriali che comportino incrementi delle superfici lorde orizzontali complessivamente sviluppate, si deve assicurare un corrispondente incremento dei parcheggi privati calcolato come sopra.

11.10. L'indice di sfruttamento edilizio non deve essere superiore a 0,6 mq/mq, intendendosi tale rapporto ottenuto fra la superficie lorda orizzontale complessivamente sviluppata sui diversi piani utili, comprendente l'ingombro di ogni elemento costruttivo verticale anche perimetrale, e l'intera superficie del lotto. Nel calcolo dell'indice, devono essere compresi tutti i manufatti e locali interrati e seminterrati.

11.11. Non è ammessa la realizzazione di locali aventi altezza netta interna inferiore a 2,70 m. Nei locali destinati a servizi igienici e a disimpegno è consentita una minore altezza netta interna, ma non inferiore a 2,40 m, per la realizzazione di cavedi per canalizzazione ed impianti. La minore altezza è ottenibile esclusivamente con controsoffitti non praticabili.

Art. 34. Zone E. Zone agricole

Disposizioni relative alla fabbricabilità.

- Destinazione d'uso, ammesse le seguenti costruzioni:

1. fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo,

- all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
2. fabbricati per residenze connessi alla conduzione del fondo;
 3. fabbricati per agriturismo;
 4. punti di ristoro (quali i bar, i ristoranti, le tavole calde le attività sportive e ricreative) ed attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
 5. fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
 6. strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.
 7. impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.
- L'indice di fabbricabilità fondiaria è stabilito in:
- a. 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui al punto 1;
 - b. 0,03 mc/mq per le residenze di cui al punto 2;
 - c. 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui al punto 3, 4, 5 e 7;
 - d. fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui al punto 6.
- Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in 1,00 Ha, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in 0,50 Ha.
- Per le residenze, la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in 1,00 Ha.
- La superficie minima sopraindicata può essere raggiunta utilizzando anche più corpi aziendali.
- È possibile, al fine del raggiungimento della superficie minima edificabile, l'accorpamento dei lotti, anche non contigui, purché ricadenti nel territorio comunale di Capoterra.
- Il lotto minimo d'intervento in caso di accorpamento di appezzamenti, anche non contigui, deve raggiungere la superficie minima di 3.000 mq.
- In caso di accorpamento si dovrà tener conto, ovviamente, delle volumetrie esistenti all'interno delle superfici considerate nel rispetto degli indici urbanistici previsti per tali zone.
- Nel caso di interventi su fabbricati esistenti, insistenti su aree con superficie inferiore ai 3.000 mq è possibile in caso di accorpamento fino al raggiungimento della superficie prevista per tale zona effettuare ristrutturazioni, ampliamenti, opere di completamento, cambio di destinazione d'uso, demolizioni ecc., sempre nel rispetto degli indici previsti dal programma di fabbricazione.
- È obbligatoria la trascrizione, a carico del richiedente, nei pubblici registri del vincolo derivante dall'avvenuta utilizzazione dell'aree accorpate quale volumetria ammissibile ed a tutela dei terzi.
- Altezza massima degli edifici 7,50 m con l'esclusione degli impianti d'interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.
- Distacchi minimi tra gli edifici 10,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza. È prevista la deroga per gli impianti d'interesse pubblico.
- Distacchi minimi dai confini 5,00 m. È ammessa la costruzione sul confine. È prevista la deroga per tutti gli impianti d'interesse pubblico.
- Distacchi dal confine stradale: 30,00 m dalla strada statale 195; 20,00 m dalla strada provinciale e 10,00 m dalle altre strade.
- Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a:
- 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di almeno 500 m.

- Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a:
 - 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
 - 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.
- Per interventi con indici superiori a quelli sopra indicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.
- Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.
- La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, può essere variata in una di quelle consentite dalla stessa zona agricola.
- L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.
- I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivo debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 m se trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicapri ed equini, dal limite delle zone territoriali B, C, F, G.
- Tali distanze non si applicano agli impianti di acquacoltura ed itticoltura ed ai fabbricati di loro pertinenza.
- I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivo dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50 per cento.
- I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti prima del D.P.G.R. n°228 del 03.08.94, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.
- Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza.
- Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art.878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.
- Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.
- Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n°1497.
- Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al decreto ministeriale 1° aprile 1968, n°1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:
 1. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall' articolo 31 della Legge 5 agosto 1978, n°457;
 2. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 3. ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

- Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
- Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso e delle volumetrie complessive, nei limiti massimi consentiti dai precedenti commi, in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima stabilita.
- Smaltimento dei reflui:

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 maggio 1976, n° 319, e circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente variante, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.
- Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del consorzio di bonifica.
- Le recinzioni devono essere realizzate preferibilmente con tecniche tradizionali come, siepi in fico d'India o con strutture leggere, costituite da paletti verticali in legno, in ferro od in prefabbricati di calcestruzzo e rete metallica eventualmente integrata da idonea siepe di arbusti, o rampicanti, od alberatura frangivento.
- L'altezza massima delle recinzioni non deve essere superiore a 2,40 m.
- Le recinzioni su strade statali, provinciali, comunali e consortili di altezza superiore a 1,00 m devono distare dal confine stradale almeno 3,00 m.
- Le recinzioni prospicienti le strade vicinali ad uso pubblico o privato devono essere realizzate ad una distanza minima di almeno 4,00 m dall'asse stradale.
- È consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.
 1. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc.
 2. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.
 3. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a 3 Ha.
- Per gli interventi dell'agriturismo e del turismo rurale si applicano le norme previste dalla Legge Regionale 23 giugno 1998, n° 18.
- Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie inferiore a Ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.
- Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.
- Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq elevabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.
 1. Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di 3 Ha.
 2. In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende

attrezzature e residenze, alla superficie minima di Ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo.

- Ai progetti deve essere allegata una relazione tecnica-economica, redatta da Tecnico abilitato, da cui risulti l'attività agricola svolta, la produzione lorda vendibile, che giustifichi i volumi da edificare, la destinazione d'uso dei fabbricati e l'eventuale permanenza sul fondo di una o più unità familiari o lavorative.

Art. 34 bis. Zone Esr. Verde agricolo speciale di rispetto

Disposizioni relative alla fabbricabilità.

Sono consentiti gli insediamenti edilizi per le necessità di conduzione e di sviluppo delle aziende agricole, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20 Dicembre 1983. N. 2266/U e del D.P.G.R. 3 Agosto 1994 n. 228.

Per tale zona Esr "Verde agricolo speciale di rispetto" la normativa regolamentare è pertanto identica a quella prevista per le zone E agricole di cui al precedente art. 34.

La autorizzazione o concessione di opere edilizie o di impianti arborei è soggetta a preventiva autorizzazione del CASIC.

Art. 35. Zone F. Zone di interesse turistico (*modificato*)

Disposizioni relative alla fabbricabilità.

- Destinazione d'uso: residenze di tipo stagionale, alberghi in misura non inferiore al 20% del volume, e servizi;
- Lottizzazione: i proprietari o consorzi di proprietari sono obbligati a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di mq 120.000;
- Per tutte le aree è prescritto il procedimento di valutazione di impatto ambientale, da eseguirsi secondo i contenuti e le procedure di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della RAS del 02/08/1999 n°36/39;
- Attrezzature: in ogni singola lottizzazione dovrà essere prevista una zona per attrezzature da cedere all'Amministrazione, conglobata in un complesso minimo del 50% della superficie territoriale, con l'esclusione delle sedi viarie. La superficie minima per le singole subaree non potrà comunque essere inferiore a:
 - area per attrezzature di interesse comune 0,01 mq/mq;
 - spazi pubblici attrezzati 0,03 mq/mq;
 - area per parcheggi pubblici 0,01 mq/mq.
- Indice di fabbricabilità territoriale 0,1 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,2 mc/mq.
- Superficie minima del lotto 3.000 mq.
- Indice di copertura 0,15 mq/mq.
- Altezza massima 7,50 m; Altezza minima 2,60 m.
- Numero dei piani 2 fuori terra.
- Distacchi dai confini: 1,5 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10.
- Distacchi dagli edifici: 3,0 volte l'altezza con minimo assoluto di m 20.
- Distacchi dal ciglio stradale: 1,5 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10.
- Accessori: non sono consentite costruzioni accessorie.
- Spazi interni: sono consentiti solo i patii.
- Recinzioni: le recinzioni potranno essere a parete piena per un'altezza massima di m 1 dal piano di sistemazione definitiva dello spazio pubblico esterno, mentre la parte superiore dovrà

essere ad aria passante.

- Gli spazi inedificati dei lotti dovranno essere sistemati e mantenuti a giardini.

Art. 36. Zone G. Verde pubblico (in attesa di verifica di coerenza)

È consentita solo la costruzione di attrezzature di interesse comune quali impianto di carattere sportivo, ricreativo, culturale o turistico.

La zona comprende le unità cartografiche indicate come:

- G1 – impianto di interesse comune "Campi sportivi su Suergiu", articolata in G1o e G1e
- G2 – Parco Liori
- G3 – Campo sportivo S. Rosa

Per le suddette sub zone G1o e G1e valgono le seguenti norme:

Sub zona G1e

Ricade in zona di rispetto cimiteriale, in essa è consentita solo la costruzione di attrezzature di interesse comune per impianti di carattere sportivo esclusivamente all'aperto, comprendenti parcheggi e verde pertinenziale all'attività principale. È vietata, poiché l'area ricade nella zona di rispetto cimiteriale, la costruzione di edifici di qualunque genere o il posizionamento di manufatti anche temporanei che racchiudano volumi edilizi o comunque abitabili.

Sub zona G1o

Ricade al di fuori della zona di rispetto cimiteriale, in essa è consentita solo la costruzione di interesse comune per impianti di carattere sportivo, comprendenti all'aperto, spogliatoio con annesso alloggio per il custode, parcheggi e gli altri volumi e strutture pertinenti all'attività principale.

- *Indice di fabbricabilità fondiaria 0,3 mc/mq;*
- *Rapporto di copertura 0,1 mq/mq;*
- *Altezza massima edificabile 7,00 m;*
- *Distacco dai confini 5 m.*

Art. 36 bis. Norme particolari per le lottizzazioni in zone di espansione

Ai sensi dell'art. 9 del D.P.R.G. n. 01856:

1. Nei nuovi insediamenti industriali o ad essi assimilabili, compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Tale superficie può essere reperita anche nella fascia di rispetto prescritta nell'art. 33.
2. Qualora da parte di proprietari interessati a lottizzazioni non venga raggiunta la minima superficie prescritta, potrà ugualmente essere concessa la licenza di costruzione ove si dimostri il coordinamento concordato con i proprietari di lottizzazioni adiacenti, fermi restando gli obblighi e i vincoli di regolamento.
3. Il Sindaco potrà consentire che i vincoli di volume, altezza e superficie coperta nelle zone di espansione possano essere modificati semprechè restino inalterati i limiti di densità territoriali e i distacchi vengano rapportati al nuovo tipo edilizio proposto.
Analogamente potrà essere modificata la destinazione delle superfici di interesse collettivo allo scopo di ottenere una più coordinata ripartizione delle attrezzature e dei servizi.

Art. 36 ter. Fascia infrastrutture

Disposizioni relative alla fabbricabilità:

Nella zona destinata a "Fasce per infrastrutture" non è consentita l'edificazione.

È consentita altresì la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature relative alla produzione ed al

trasporto di energia, nelle diverse forme, al trasporto di materie prime e prodotti finiti, nonché di quant'altro ritenuto congruente con la destinazione infrastrutture dal CASIC, o l'abolizione delle medesime fasce, da parte dello stesso Ente.

(Negli Agglomerati Industriali, per le zone destinate a "Fasce per infrastrutture" il CASIC, sulla base della valutazione delle infrastrutture necessarie per i lotti industriali, può ridurre la larghezza delle fasce stesse o qualora non esistano infrastrutture può abolire le fasce secondo le esigenze istituzionali dell'Ente, a vantaggio dei lotti industriali ad esse confinanti)

Art. 36 quater. Zona G4. Istituto Tecnico Commerciale

Disposizioni relative alla fabbricabilità:

DESTINAZIONE

Servizi Generali – edifici ed attrezzature per la istruzione media superiore ed attività connesse.

INDICE DI EDIFICABILITÀ

Si applica un indice fondiario massimo pari a 3.50 mc/mq.

RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura massimo non può essere superiore al 45% della superficie del lotto.

DISTANZE DAI CONFINI

Le costruzioni potranno sorgere a una distanza minima dai confini di m 5.00, per quanto riguarda i fabbricati principali.

Per i volumi tecnici ed i locali destinati a servizi ed impianti tecnologici è ammesso un distacco inferiore ed anche l'aderenza, nel rispetto del Codice Civile e delle Normative di Sicurezza.

DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE

Le costruzioni potranno sorgere a una distanza minima tra pareti finestrate di m 10.00, per quanto riguarda i fabbricati principali.

PARCHEGGI

I parcheggi, di pertinenza dei volumi previsti nella zona saranno individuati all'interno del lotto, nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'art. 8 del Decreto "Floris" n° 2266/U del 22.12.1983.

ALTEZZE DEI FABBRICATI

È prevista un'altezza alla linea di gronda non superiore a 10.00 m ed un'altezza minima di m 3.00 per i fabbricati abitabili, non vi è minimo per i locali tecnici.

ALTEZZE INTERNE DEI LOCALI

È prevista un'altezza minima di m 3.00 per i locali abitabili, di m 2.40 per i bagni ed i locali di distribuzione, e di m 2,00 per i locali tecnici.

CHIOSTRINE

Sono ammesse le chiostrine chiuse o aperte su 1 lato e nelle medesime è consentito l'affaccio di bagni, servizi e spazi di distribuzione.

Art. 36 quinquies. Zona G5. R.S.A. (Residenza Sanitaria Assistita)

Disposizioni relative alla fabbricabilità:

DESTINAZIONE

Servizi Generali – edifici ed attrezzature per la sanità.

INDICE DI EDIFICABILITÀ

Si applica un indice fondiario pari a 2.50 mc/mq.

RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura massimo non può essere superiore al 40% della superficie del lotto.

DISTANZE DAI CONFINI

Le costruzioni potranno sorgere a una distanza minima dai confini di m 5.00, per quanto riguarda i fabbricati principali.

Mentre per i volumi tecnici ed i locali destinati a servizi ed impianti tecnologici è ammesso un distacco inferiore, nel rispetto del Codice Civile e delle Normative di Sicurezza.

PARCHEGGI

I parcheggi, di pertinenza dei volumi previsti nella zona "G – R.S.A." saranno individuati all'interno del lotto, nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'art. 8 del Decreto "Floris" n° 2266/U del 22.12.1983.

ALTEZZE DEI FABBRICATI

È prevista un'altezza alla linea di gronda non superiore a 12.00 m ed un'altezza minima di m 3.00.

CHIOSTRINE

Sono ammesse le chiostrine chiuse o aperte su 1 lato e nelle medesime è consentito l'affaccio di bagni, servizi e spazi di distribuzione.

Art. 36 sexies. Zona G6. Cimitero

È destinata alle attrezzature cimiteriali. Nella zona cimiteriale le aree destinate a verde dovranno occupare almeno il 25% della superficie totale, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture.

Art. 36 septies. Zona S2. Parco Liori e zone S del centro storico

Disposizioni relative alla fabbricabilità:

È consentita solo la costruzione di attrezzature di interesse comune quali impianti di carattere sportivo, ricreativo, culturale o turistico.

Art. 36 octies. Zona S7. P.R.U. San Francesco

A questa zona S si applica la normativa del Piano di Fabbricazione in vigore con le seguenti particolarità:

INDICE DI EDIFICABILITÀ

Si applica un indice di densità territoriale pari a 4 mc/mq e si esclude la verifica sui singoli lotti.

RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura massimo è 40% della superficie territoriale della zona "S" e si esclude la verifica sui singoli lotti.

DISTANZE DAI CONFINI

Le costruzioni potranno sorgere a filo stradale (sia carrabile che pedonale) o con arretramento di almeno 5,00 ml da detto filo, con distacchi dagli altri confini di non meno di 5,00 ml; gli eventuali corpi a filo strada potranno essere realizzati in aderenza ai confini laterali in relazione all'edificazione nelle aree confinanti.

PARCHEGGI

I parcheggi di pertinenza dei volumi previsti nella zona "S" "P.R.U. S. Francesco", saranno individuati per quanto possibile all'interno dei lotti edificati e per la quota rimanente, a cura dell'Amministrazione Comunale, nella piazza antistante la nuova chiesa e nella viabilità al contorno.

INTERVENTI CONSENTITI

Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi.

Centro di aggregazione sociale a due livelli con volumetria non superiore a 2.500 mc. (rappresentato come progetto preliminare nel "P.R.U. S. Francesco" Tav. 5b Centro di aggregazione sociale e impianto sportivo);

Chiesa con copertura a volta e locali al seminterrato per attività culturali, catechesi e pubblici spettacoli, con una volumetria non superiore a 12.000 mc (rappresentata come progetto preliminare nel "P.R.U. S. Francesco" Tav. 5a Edificio di culto, attività connesse al culto e residenze funzionali all'edificio di culto);

Casa parrocchiale a due livelli con volumetria complessiva non superiore a 1.500 mc (rappresentata come progetto preliminare nel "P.R.U. S. Francesco" Tav. 5a Edificio di culto, attività connesse al culto e residenze funzionali all'edificio di culto);

Campo di calcetto con gradinate e spogliatoi con volumetria non superiore a 500 mc (rappresentato come progetto preliminare "P.R.U. S. Francesco" Tav. 5b Centro di aggregazione sociale e impianto sportivo);

Sistemazione della piazza antistante la nuova chiesa, parco giochi per bambini, sistemazione della strada di collegamento tra la via Kennedy e la nuova piazza.

ALTEZZE DEI FABBRICATI

Le altezze dei fabbricati si calcolano facendo riferimento alla quota di sistemazione del terreno e alla quota di gronda, quest'ultima intesa come punto d'intersezione dell'intradosso della copertura con l'estradosso della tamponatura.

Per la chiesa, la casa parrocchiale ed il centro di aggregazione sociale è prevista un'altezza di gronda non superiore a 8 m.

Per il campanile è prevista un'altezza di gronda non superiore a 35 m.

Per gli spogliatoi è prevista un'altezza di gronda non superiore a 5 m.

Art. 36 nonies. Zona S8. Scuole della Via Vittorio Veneto

Disposizioni relative alla fabbricabilità:

DESTINAZIONE

Servizi Generali – edifici ed attrezzature per la istruzione inferiore e media ed attività connesse.

INDICE DI EDIFICABILITÀ

Si applica un indice fondiario massimo pari a 3.50 mc/mq.

RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura massimo non può essere superiore al 45% della superficie del lotto.

DISTANZE DAI CONFINI

Le costruzioni potranno sorgere a una distanza minima dai confini di m 5.00, per quanto riguarda i fabbricati principali.

Per i volumi tecnici ed i locali destinati a servizi ed impianti tecnologici è ammesso un distacco inferiore ed anche l'aderenza, nel rispetto del Codice Civile e delle Normative di Sicurezza.

DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE

Le costruzioni potranno sorgere a una distanza minima tra pareti finestrate di m 10.00, per quanto riguarda i fabbricati principali.

PARCHEGGI

I parcheggi, di pertinenza dei volumi previsti nella zona saranno individuati all'interno del lotto, nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'art. 8 del Decreto "Floris" n° 2266/U del 22.12.1983.

ALTEZZE DEI FABBRICATI

È prevista un'altezza alla linea di gronda non superiore a 10.00 m ed un'altezza minima di m 3.00 per i

fabbricati abitabili, non vi è minimo per i locali tecnici.

ALTEZZE INTERNE DEI LOCALI

È prevista un'altezza minima di m 3.00 per i locali abitabili, di m 2.40 per i bagni ed i locali di distribuzione, e di m 2,00 per i locali tecnici.

CHIOSTRINE

Sono ammesse le chiostrine chiuse o aperte su 1 lato e nelle medesime è consentito l'affaccio di bagni, servizi e spazi di distribuzione.

Art. 36 decies. Zona S9. Scuole località "Corte Piscedda"

Disposizioni relative alla fabbricabilità:

DESTINAZIONE

Servizi Generali – edifici ed attrezzature per la istruzione inferiore e superiore ed attività connesse.

INDICE DI EDIFICABILITÀ

Si applica un indice fondiario massimo pari a 4.00 mc/mq.

RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura massimo non può essere superiore al 50% della superficie del lotto.

DISTANZE DAI CONFINI

Le costruzioni potranno sorgere a una distanza minima dai confini di m 5.00, per quanto riguarda i fabbricati principali.

Per i volumi tecnici ed i locali destinati a servizi ed impianti tecnologici è ammesso un distacco inferiore ed anche l'aderenza, nel rispetto del Codice Civile e delle Normative di Sicurezza.

DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE

Le costruzioni potranno sorgere a una distanza minima tra pareti finestrate di m 10.00, per quanto riguarda i fabbricati principali.

PARCHEGGI

I parcheggi, di pertinenza dei volumi previsti nella zona saranno individuati all'interno del lotto, nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'art. 8 del Decreto "Floris" n° 2266/U del 22.12.1983.

ALTEZZE DEI FABBRICATI

È prevista un'altezza alla linea di gronda non superiore a 10.00 m ed un'altezza minima di m 3.00 per i fabbricati abitabili, non vi è minimo per i locali tecnici.

ALTEZZE INTERNE DEI LOCALI

È prevista un'altezza minima di m 3.00 per i locali abitabili, di m 2.40 per i bagni ed i locali di distribuzione, e di m 2,00 per i locali tecnici.

CHIOSTRINE

Sono ammesse le chiostrine chiuse o aperte su 1 lato e nelle medesime è consentito l'affaccio di bagni, servizi e spazi di distribuzione.

Art. 36 undecies. Zona S10. Campo sportivo polivalente "Rugby"

Disposizioni relative alla fabbricabilità:

È consentita solo la costruzione di interesse comune per impianti di carattere sportivo, comprendenti impianti all'aperto, spogliatoi con annesso alloggio per il custode, parcheggi e gli altri volumi e strutture per il pubblico e l'esercizio di attività sportive pertinenziali all'attività principale.

- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,3 mc/mq;

- Rapporto di copertura 0,1 mq/mq;
- Altezza massima edificabile 7,00 m;
- Distacco dai confini m 5.

Art. 36 dodices. Zona S11. Campo sportivo Provincia

Disposizioni relative alla fabbricabilità:

È consentita solo la costruzione di interesse comune per impianti di carattere sportivo, comprendenti impianti all'aperto, spogliatoi con annesso alloggio per il custode, parcheggi e gli altri volumi e strutture per il pubblico e l'esercizio di attività sportive pertinenti all'attività principale.

- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,3 mc/mq;
- Rapporto di copertura 0,1 mq/mq;
- Altezza massima edificabile 7,00 m;
- Distacco dai confini m 5.

Art. 36 tredices. Obbligo di redazione preliminare del Programma pluriennale d'attuazione, ai sensi dell'articolo 23 della L.R. 22/12/1989 n. 45, per le zone urbanistiche C3 ed F.

Considerata la dimensione, la straordinaria varietà delle qualità ambientali e la scarsità e disomogeneità delle infrastrutture territoriali che le caratterizzano, **le previsioni del Programma di fabbricazione relative alle zone C3 e F si attuano con le modalità e nei tempi che verranno preliminarmente fissati con specifico Programma Pluriennale** ai sensi dell'articolo 23, e con i contenuti di cui all'articolo 24, della L.R. 22/12/1989 n. 45.

Il Programma Pluriennale d'attuazione dovrà tenere conto delle risorse pubbliche e private che potranno essere rese disponibili nei tempi in esso previsti, coordinare l'attuazione del Pdf all'effettiva disponibilità delle medesime risorse e rapportarla all'evoluzione della domanda insediativa, al fine di favorire l'ordinato sviluppo economico e sociale del territorio nella salvaguardia delle risorse ambientali.

Sono fatte salve le parti delle medesime zone per le quali la convenzione del piano di lottizzazione sia stata sottoscritta precedentemente alla data di adozione della presente variante.

TITOLO 3. DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO 1. ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 37. Campionature

È facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

Art. 38. Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nelle modificazioni di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad essi attinenti (finestre, parapetti, ecc.), devono essere realizzate con materiale e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste su pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita Commissione Edilizia può ordinare al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 39. Aggetti e sporgenze

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

- a. aggetti e sporgenze a cm 5 fino all'altezza di m 2,20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b. porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 8,00 o a m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3,50 dal piano di marciapiede, o a m 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m

12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m 3,00. Se sporgenti dalla superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

Art. 40. Costruzioni in arretramento

Il Sindaco, per motivi di pubblica utilità, potrà disporre che per un tratto di strada l'arretramento costituisca un allineamento dei fili dei fronti di tutti i fabbricati.

Chi fabbrica in arretrato rispetto alla linea stradale deve mantenere la facciata parallela a detta linea ed in caso diverso deve adottare una disposizione che il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, giudichi rispondente, specialmente nei riguardi dell'estetica della strada.

In ogni caso chi fabbrica dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona in arretramento e a rifinire i fianchi dei fabbricati laterali che restassero scoperti.

Art. 41. Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc, è subordinata in tutto il territorio a licenza da parte del Sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

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

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi e del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione "in situ", con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà

opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m 2,20 dal suolo.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forme o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calcoli che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO 2. NORME IGIENICHE

Art. 42. Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 25.20 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 25.20 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 25.20 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 43. Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto a giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 44. Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogna perdenti. Nella richiesta di licenza di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 45. Scale

Ogni rampa dovrà avere larghezza utile non inferiore a m 1,00 se la superficie lorda servita non supera i 1.000 mq, ed a m 1,20 se la superficie lorda servita eccede i 1.000 mq; salvo che le norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

Art. 46. Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e agibilità di cui all'art. 23 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo salvo che con funzionamento completamente elettrico. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza. I camini industriali dovranno essere almeno 10 m più alti della massima altezza consentita dal Regolamento Edilizio per costruzioni ricadenti entro un raggio di m 50, e dovranno essere muniti di parafulmini.

Art. 47. Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un impianto di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 48. Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta è almeno di m 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Art. 49. Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno cm 30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m 3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura e a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2,30.

Art. 50. Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,30 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria

o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Art. 51. Norme comuni a tutti i piani abitabili

L'altezza media netta di piano non può essere inferiore a m 2,70. In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0,80. Almeno la metà delle superfici delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m 2,70; l'aumento di tale rapporto a 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da m 2,70 a m 2,40. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m 6,00 e superficie inferiore a mq 7,20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq 5,00, e i vani abitabili non inferiore a mq 9,00.

Gli ambienti di abitazione dovranno avere dimensioni minime non inferiori a m 1,80, i disimpegni e gli accessori non inferiori a m 1,10.

Ogni fabbricato destinato ad abitazione dovrà avere almeno un locale igienico per ogni appartamento, opportunamente collegato e con accesso esclusivamente da un corridoio o da altro disimpegno.

Gli ambienti igienici devono avere le dimensioni di almeno mq 2,25 con lato minimo di almeno m 1,10.

Nel caso che l'appartamento sia dotato di due locali igienici, il secondo potrà essere illuminato e areato artificialmente.

Ogni alloggio dovrà essere munito di bagno o almeno di una doccia e lavabo.

Ogni latrina di locale pubblico dovrà essere preceduta da una antilatrina munita di lavabo con acqua corrente. Il pavimento ed il rivestimento delle pareti e di camere da bagno almeno fino all'altezza di m 1,60, devono essere costituiti da materiali impermeabili, lisci e di facile lavatura.

Le pareti divisorie fra le latrine e gli altri locali devono avere lo spessore non inferiore a m 0,10.

Le latrine devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno, da cortili o chiostrine, a mezzo di finestra che deve avere una superficie proporzionata alle dimensioni dell'ambiente ed in nessun caso inferiore a mq 0,50.

Non sono permesse le latrine in bussola isolate nei ballatoi ecc., e comunque al di fuori del corpo del fabbricato. Le colonne di scarico degli impianti igienici devono avere un tronco di esalazione portato a conveniente altezza e distanza rispetto a terrazze praticabili e finestre ed in ogni caso oltre il tetto. Di esse inoltre dovrà essere assicurata la ventilazione con apposita rete.

Art. 52. Fabbricati rurali

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri animali e le concimaie siano poste a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m 10,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dal vigile del fuoco.

Art. 53. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili.

Tale migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

Il Sindaco, su conforme parere dell'ufficiale sanitario, può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi

vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO 3. NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 54. Manutenzione delle aree

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

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 55. Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art.18. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

CAPO 4. NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 56. Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

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

Art. 57. Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPO 5. USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 58. Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo e sottosuolo pubblico

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione Edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzione, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e

l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 39.

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne e per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo 1, Capo 3.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 59. Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 60. Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Sindaco.

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

È vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori della defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire, o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO 6. GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 61. Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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

1. nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
2. nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
3. denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
4. nome, cognome e qualifica dell'assistente;

5. una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria.

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

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

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

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a 2,50 m dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 62. Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo per gli operai che per terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 63. Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il transito dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 64. Responsabilità degli esecutori di opere

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

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e,

ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 65. Rimozione delle recinzioni

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

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

In ogni caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previsti dalle norme vigenti.

Art. 66. Cautele contro i danni ai manufatti dei servizi pubblici

Per l'esecuzione di opere per cui occorre manomettere il suolo pubblico e costruire assiti e ponteggi a norma dell'art. 62 e seguenti del presente Regolamento il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Amministrazione per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici, usare in seguito ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneo avviso alle aziende che esercitano quei servizi perché prendano gli opportuni provvedimenti.

Compiuti i lavori, il proprietario dovrà riconsegnare l'area occupata perfettamente sgombra e pulita a tutte sue cure e spese.

Le opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite a cura dell'Amministrazione comunale ed a spese del proprietario per il quale venne fatta la manomissione.

CAPO 7. DISPOSIZIONI VARIE

Art. 67. Aperture di strade private

Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata od anche solo iniziare la costruzione, devono presentare al Sindaco il relativo progetto, ottenere l'approvazione, che sarà concessa soltanto quando dall'esame del piano di lottizzazione dell'isolato risulti l'assoluta necessità di apertura della strada.

L'autorizzazione ad eseguire la costruzione della strada privata è subordinata all'impegno da parte del richiedente di provvedere, nel modo che sarà determinato dal Sindaco all'atto dell'autorizzazione, alla sistemazione del piano viabile, alla canalizzazione per la raccolta delle acque piovane e di fognatura, alla condotta idrica per l'alimentazione degli edifici, che potranno sorgere in fregio alla strada, all'illuminazione della strada privata ed allo sbarramento della strada stessa, agli imbocchi con la strada pubblica, mediante cancellate o termini lapidei collegati da catene.

La strada privata dovrà essere di una larghezza non inferiore alla metà della larghezza della strada pubblica su cui imbocca, ed avere una sistemazione dello stesso tipo della strada pubblica; il richiedente dell'apertura della strada privata deve impegnarsi ad ottemperare a questa disposizione - a richiesta del Sindaco - ogni qualvolta che sia cambiato il tipo di pavimentazione della strada pubblica.

Non può essere concessa licenza di costruzione per fabbricati fronteggianti strade private se queste non siano state approvate.

Nel caso in cui si tratti di strade private di fatto già esistenti e quand'anche le costruzioni siano in gran parte eseguite, la linea di costruzione dei nuovi fabbricati potranno essere concesse solo quando i richiedenti si impegnino a sistemare le strade come al comma precedente.

Qualora gli utenti della strada che hanno già costruito, non vogliano addivenire alla sistemazione, il Sindaco provvederà a promuovere gli atti per l'esecuzione dell'opera a totale spese dei proprietari interessati. Nel caso di strade già sistemate chi vuole costruire deve dimostrare il diritto di usufruire della strada e deve assumere l'impegno di contribuire all'assolvimento di tutti gli oneri inerenti alla strada e di cui al comma precedente.

L'apertura di strade private al libero transito può essere autorizzata solo su domanda dei frontisti interessati quando, a giudizio insindacabile del Sindaco, risultino in condizioni di particolare decoro e di manutenzione.

In tal caso tutti i frontisti dovranno dare consenso di costituire servitù di passaggio e dovranno continuare a sostenere tutti gli oneri di manutenzione sia delle opere sopra che in sottosuolo, di illuminazione e di nettezza come se la strada fosse chiusa.

Tutti gli impegni di cui sopra dovranno essere trascritti a nome di terzi e non potranno essere scissi, annullati o modificati senza consenso del Sindaco.

Art. 68. Larghezza della strada privata

Le strade private costruite entro il perimetro del territorio comunale dovranno avere una larghezza non inferiore a m 9 riducibili fino a m 6 per le strade fiancheggiate da zone di giardino.

Le case e le costruzioni in genere che dovessero sorgere lungo le strade approvate come sopra saranno soggette alle disposizioni vigenti come se prospettassero uno spazio pubblico.

Art. 69. Chiusura delle vie private adiacenti

Anche le vie private già esistenti e comunicanti con le vie e piazze pubbliche, ove siano a fondo cieco, dovranno essere chiuse con cancello da eseguirsi in conformità di disegno approvato.

Art. 70. Strutture di cemento armato

Per le strutture in cemento armato chiunque intende costruire deve presentare regolare denuncia delle opere da eseguire alla Prefettura e riscontrare l'avvenuta denuncia all'Amministrazione comunale.

Art. 71. Linee elettriche, telegrafiche e telefoniche

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

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

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

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

CAPO 8. NORME EDILIZIA ANTINCENDIO

Art. 72. Gabbie di scale e di ascensori

Le scale e le relative gabbie di scala ed ascensori debbono essere costruite con materiali resistenti al fuoco; i gradini e i pianerottoli in lastre di marmo debbono essere sostenuti da convenienti armature.

Gli edifici ad uso abitazione, di uffici, di deposito commerciali, di officine industriali, di alberghi, di scuole, di collegi, dovranno essere provvisti di almeno due scale contigue dalla base alla sommità opportunamente distanti una dall'altra, quando l'area coperta sia superiore ai 300 mq e fino a 600 mq.

Se l'area coperta è superiore al limite di 600 mq dovrà essere predisposto un numero maggiore di scale in proporzione all'eccedenza, e cioè una scala in più ogni 300 mq o frazione superiore ai 150 mq.

Negli edifici ad uso uffici, deposito od officine, ogni scala deve essere larga non meno di 1,20 m.

Le gabbie degli ascensori, che non siano nel vano scala, devono essere completamente chiuse da pareti resistenti al fuoco ed essere munite di porte pure resistenti al fuoco.

Art. 73. Sottotetti in edifici di altezza superiore ai 18 m

Negli edifici che superino i 18 m di altezza i sottotetti devono avere pavimenti di cemento, di cotto od analoghi, quando vengano adibiti ad abitazione devono essere costruiti o quantomeno rivestiti con materiali resistenti al fuoco.

Art. 74. Membrature metalliche portanti

Le membrature metalliche portanti devono essere rivestite con un intonaco coibente o resistente al fuoco, avente lo spessore di almeno 3 cm.

Art. 75. Muri tagliafuoco

I fabbricati contigui devono essere separati da muri tagliafuoco dello spessore di almeno 25 cm sopraelevati, oltre il tetto, di almeno 60 cm.

Ogni fabbricato deve essere munito di comodi accessi al tetto.

Art. 76. Norme per gli impianti di condutture per gas e di condutture elettriche

I tubi e tutti gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno degli edifici e che sono in ambienti accessibili al pubblico - androni, cortili, scale, ecc. - devono essere in ferro o in ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

Quando un tubo di gas deve essere incassato o debba attraversare una parete o una impalcatura, ovvero un vano non facilmente accessibile (un vespaio o altra intercapedine) dovrà in tutte le parti non ispezionabili essere senza giunti.

Per l'esecuzione di impianti di condutture elettriche si dovranno eseguire le norme dell'Associazione Elettronica Italiana, si dovranno osservare quelle che saranno stabilite caso per caso.

Art. 77. Caldaie a vapore ad alta pressione

Non sono permesse di regola installazioni di caldaie a vapore ad alta pressione (cioè maggiore di 2 Kg/cmq) in edifici di comune abitazione.

Art. 78. Locali di riunione. Laboratori

I locali destinati a contenere 40 persone e più devono avere almeno due uscite, opportunamente ubicate e distanziate una dall'altra, con porte dall'interno verso l'esterno e rispondere a tutte le prescrizioni speciali, vigenti in materia, osservando per le eventuali porte esterne le prescrizioni dell'art.

Per i laboratori potrà essere imposta tale cautela, anche se abbiano capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.

Art. 79. Costruzioni in legno

Le costruzioni esclusivamente o prevalentemente in legno o di altro materiale di facile combustione sono soggette a prescrizioni speciali caso per caso, da determinare d'accordo con il Comando dei Vigili del Fuoco.

Art. 80. Fabbricati per uso di Industria e Commercio

Quando una parte del fabbricato è adibita a costruzione e l'altra a magazzini od opifici o fienili, le due parti devono essere separate da struttura a tagliafuoco e le aperture di comunicazione, nel minore numero possibile, devono essere munite di intelaiatura e di serramenti resistenti al fuoco.

Art. 81. Locali per forni, fucine, ecc.

I locali nei quali sono collocati forni per pane, per panificio e simili, o forni metallurgici, o fucine, fornelli

di fusione o simili, devono essere, in ogni loro parte di materiale resistente al fuoco.

Qualora non lo siano, dovranno essere conformati a quanto sopra entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 82. Edifici per cui sono obbligatori gli impianti interni di spegnimento

Dovranno essere dotati mediante i piani interni di spegnimento ad acqua sotto pressione sufficiente:

1. i fabbricati di altezza superiore ai 24 m. Le prese di acqua sotto pressione saranno disposte, oltre che al piano terreno, nelle gabbie di scale, una per ogni piano, per la parte superiore ai 24 m - a piani alternati per la parte inferiore;
2. i fabbricati, di qualunque altezza, che abbiano una delle seguenti destinazioni speciali:
 - a. alberghi, collegi pubblici, dormitori, ecc.;
 - b. sale da cinematografo, da ballo, per rappresentazioni, anche se sia ammesso pubblico non pagante, grandi magazzini di vendita;
 - c. stabilimenti industriali, laboratori, officine che impieghino più di 150 operai, fatta eccezione per il caso in cui lavorino materiali totalmente incombustibili;
 - d. depositi di combustibili od infiammabili, scorte di legname, scuderie, rimesse per automobili.
3. le costruzioni di qualunque altezza e con qualunque destinazione, le quali coprano una superficie di almeno 3000 mq ed abbiano una profondità superiore i 100 m dal fronte stradale.

Le prese d'acqua degli impianti interni dovranno essere munite di raccordi uguali a quelli stabiliti dall'Amministrazione comunale e per il pubblico servizio di spegnimento ed essere convenientemente corredati di tubo flessibile e di lancio.

TITOLO 4. VIGILANZA, SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 83. Vigilanza

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurare la rispondenza alle norme della Legge 17.08.1942, n. 1150, modificata ed integrata con Legge 06.08.1967, n. 765, alle norme del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione.

Essa si varrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e d'ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare, nei modi ed entro i limiti stabiliti dalle vigenti leggi. A tale scopo i luoghi e i cantieri in cui si eseguano i lavori devono essere sempre accessibili ai detti funzionari ed il proprietario o l'assuntore dei lavori dovranno esibire, a richiesta, copia conforme del progetto approvato, la relativa licenza per l'esecuzione delle opere e fornire i chiarimenti del caso.

È facoltà del Sindaco far procedere ad ispezioni nei fabbricati esistenti ogni qualvolta ne appaia l'opportunità e la necessità per ragioni di pubblico interesse e sicurezza nei modi ed entro i limiti stabiliti dalle vigenti leggi e d'ingiungere i provvedimenti d'urgenza del caso previsti nella legge Comunale e Regionale.

Art. 84. Sanzioni

Salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà in base all'art. 106 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale del 1934 e all'art. 41 della Legge Urbanistica, modificata ed integrata con Legge 06.08.1967, n. 765, che prescrive:

- a. l'ammenda fino a lire un milione per l'inosservanza delle norme, prescrizione e modalità esecutive previste nell'articolo precedente, primo comma;
- b. l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o d'inosservanza di quanto disposto dalla vigente Legge Urbanistica in materia di lottizzazione di aree.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello status quo ante, restando responsabile dei danni non eliminabili.

Qualora vengano iniziati lavori senza autorizzazione o vengano proseguiti lavori per i quali sia stata notificata l'ordinanza di sospensione, il Sindaco, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica compartimentale presso il Provveditorato delle Opere Pubbliche, può ordinare la demolizione delle opere abusive a spese del contravventore e senza pregiudizio della sanzione penale e dell'ammenda di cui all'art. 41 della Legge 17.08.1942, n. 1150 modificata dalla Legge 06.08.1967, n. 765.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione da parte del contravventore.

In ogni caso d'inadempienze il Sindaco può disporre la decadenza dell'autorizzazione e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune e destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione, ovvero dallo Stato, rispettivamente nelle ipotesi di cui ai punti a) e b).

Quando l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite da Amministrazioni Statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici.

Art. 85. Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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

Art. 86. Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle Leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Art. 87. Entrata in vigore

Il presente Regolamento debitamente approvato ai sensi della Legge 06.08.1967, entra in vigore il sedicesimo giorno dalla pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.