Regione Autonoma della Sardegna

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica

Assess. EE. LL., Finanze e Urbanistica

Prot. N. 745/U Cagliari, - 9 LUG. 1986

Risposta al foglio N. 174

del 24.1.1986. Allegati N. vari

Oggetto: Comune di TRATALIAS
Variante al P.d.F. -
Delibera C.C. n. 15 del 31.1.1985

Al Signor Sindaco
del Comune di
TRATALIAS

SCARICATO

e,p.c.: Al Comitato di Controllo
sugli atti degli EE.LL.
IGLESIAS

Alla Soprintendenza
Archeologica
CAGLIARI

Si trasmette, allegato alla presente, il Decreto Assessoriale n. 672/U del - 8 LUG 1986, relativo all'approvazione della variante al Programma di Fabbricazione di codesto Comune, completo di tutti gli elaborati vistati da questo Assessorato.

Agli Enti ed Uffici, cui la presente è diretta per conoscenza, si invia copia del succitato Decreto.

L'estratto di tale Decreto è in corso di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Sarda.

L'ASSESSORE
- Dott. Luigi Cogodi -

iG/gc

Sperotti

Decreto N. 672/U

Regione Autonoma della Sardegna

L'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica

VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;

VISTE le leggi 17.8.1942, n. 1150; 6.8.1967, n. 765 e successive modifiche ed integrazioni, nonchè la legge 28.1.1977, n. 10 e relativi provvedimenti regionali di attuazione;

VISTA la legge 30.4.1976, n. 373, recante norme per il contenimento energetico per usi termici negli edifici ed il D.P.G.R. n. 59 del 13 luglio 1978;

VISTE le leggi regionali 7.1.1977, n. 1 e 19.5.1981, n. 17;

VISTO il D.A. n. 2266/U del 20.12.1983.

VISTO il Regolamento Edilizio ed il Programma di Fabbricazione del Comune di Tratalias, approvato con D.P.G.R. n. 62 del 12.7.1971 e successive modifiche;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale di Tratalias n. 15 del 31 gennaio 1985, munita del visto per presa d'atto del Comitato di Controllo di Cagliari nella seduta dell'8.10.1985, con la quale è stata adottata una variante allo strumento urbanistico vigente;

RILEVATO che gli atti relativi alla suddetta variante sono stati depositati presso la Segreteria Comunale per il periodo di tempo prescritto dalla legge e che sono state espletate altresì tutte le formalità di rito previste dalle disposizioni vigenti;

RILEVATO che in conseguenza all'espletamento di tali formalità è stata presentata n. 1 osservazione da parte della ditta Pinna Mario;

VISTA la deliberazione consiliare n. 84 del 18.10.1985, con la quale l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie deduzioni all'osservazione presentata;

./.

RITENUTO che l'osservazione a nome di Pinna Mario sia da accogliere in conformità alle controdeduzioni del Consiglio Comunale di Tratalias, con le quali si concorda;

VISTO il parere formulato, su relazione della Divisione Urbanistica dell'Assessorato, dalla Commissione Urbanistica Regionale nella seduta del 6.3.1986;

RITENUTO opportuno introdurre d'ufficio la seguente integrazione:
- predisposizione di apposita documentazione delle opere da demolire, al fine di custodire un archivio fotografico delle strutture in "fango" caratteristiche del vecchio nucleo di Tratalias;

RITENUTO opportuno introdurre d'ufficio secondo quanto previsto rispettivamente negli allegati nn. 1, 2 e 3 del succitato D.P.G.R. n.59/78;

a) il Comune di Tratasias, agli effetti dell'applicazione della legge 30.4.76, n. 373 appartiene alla zona climatica C fissata con D.P.G.R. n. 59 del 13.7.78;

b) il valore dei gradi fiorno è fissato nella misura di 920;

c) il valore massimo del coefficiente di dispersione termica è fissato in:
-per $S/V \leqslant 0,3$; 0,53 Kcal/h m^3°C ovvero 0,62 Watt/m^3°C;
-per $S/V/\geqslant 0,9$; 1,03 Kcal/h m^3°C ovvero 1,19 Watt/m^3°C;
-per valori intermedi di S/V si applicano i coefficienti volumici ottenibili per interpolazione lineare;

CONSIDERATO che il Comune di Tratalias ha facoltà di controdedurre in merito alle modifiche introdotte d'ufficio entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione del presente decreto nel B.U.R.A.S.;

CONSIDERATO necessario che il Sindaco all'atto del rilascio della concessione ad edificare prescriva, qualora nel corso della realizzazione delle opere o comunque di lavori coevi e successivi vengano in luce documenti e beni culturali soggetti alla tutela della legge 1.6.39, n. 1089 e successive modifiche, che siano rispettate le prescrizioni della legge suddetta e ne sia tempestivamente informata la Soprintendenza Archeologica;

CONSIDERATO che nei territori soggetti a protezione paesaggistica, ai sensi della legge 29.6.1939, n. 1497, e del D.P.R. 19.6.1979, n. 348 i progetti esecutivi delle opere da eseguirsi devono preventivamente ottenere il nulla osta dell'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport;

CONSTATATO che, sulla base della capacità insediativa prevista dallo strumento urbanistico, il Comune di Tratalias deve essere considerato di Classe 3^B, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 31.1.1978, n. 70 e dell'art. 2 del D.A. 20.12.1983, n. 2266/U;

Regione Autonoma della Sardegna

segue decreto n. 672/U

SU CONFORME deliberazione della Giunta Regionale assunta in data 29.4.1986;

D E C R E T A

Art. 1)- E' approvata, con l'integrazione di cui alle premesse, la variante al Regolamento Edilizio ed al Programma di Fabbricazione, adottata dal Comune di Tratalias con deliberazione consiliare n. 15 del 31.1.1985.

Art. 2)- L'osservazione presentata in sede di pubblicazione del Programma di Fabbricazione del Comune di Tratalias è decisa in conformità a quanto specificato nelle premesse.

Art. 3)- Il Comune di Tratalias ha facoltà di controdedurre entro 60 giorni dalla data di pubblicazione del presente decreto nel B.U.R.A.S. In caso di mancate controdeduzioni nel termine suddetto questo Assessorato provvederà ad approvare definitivamente, nei successivi 60 giorni, lo studio in oggetto in relazione alle modifiche ed integrazioni sopra menzionate.

Art. 4)- Fanno parte integrante del presente decreto i seguenti elaborati, vistati dall'Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica:

- Relazione;
- Tav. N. 1: Corografia scala 1:250000
- Tav. N. 2: Territorio comunale - insediamenti e infrastrutture " 1:10000
- Tav. N. 3: Zonizzazione del Centro urbano " 1: 2000
- Tav. N. 4: Planimetria del Centro urbano e tabella di verifica della potenzialità edificatoria e dei servizi " 1: 1000
- Tav. n. 5: Medaus. Zonizzazione " 1: 2000
- Tav. n. 6: Norme di attuazione " 1: 1000
- Tav. N. 7: Regolamento Edilizio

Art. 5)- Il presente decreto verrà pubblicato per estratto sul B.U.R.A.S. ed entrerà in vigore il giorno della sua pubblicazione.

Cagliari, lì 8 LUG 1986

L'ASSESSORE
- Dott. Luigi Cogodi -

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO EE. LL. FINANZE E URBANISTICA
ALLEGATO al decreto Assessoriale
n. 672/U del 18 LUG. 1986
Cagliari, li
IL FUNZIONARIO INCARICATO

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO EE. LL. FINANZE E URBANISTICA
CAGLIARI

comune di tratalias

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ADEGUAMENTO E VARIANTE D.P.G.R. 9743-271 del 1-8-1977

tavola	RELAZIONE	arch. 127
		data OTTOBRE 1984
		agg.
		scala .

PROGETTISTA : ING GIUSEPPE CASCIU

COMUNE DI TRATALIAS - (Prov. di Cagliari)

PER IL COMUNE
IL SINDACO

COMUNE DI TRATALIAS

ADEGUAMENTO E VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE AI SENSI DEL D.A.EE.LL. N.2266/U DEL 20/12/1983

R E L A Z I O N E

R E L A Z I O N E

Il Comune di Tratalias è stato interessato, negli anni passati, da un profondo processo di trasformazione del proprio territorio e da un riassetto, in termini abitativi, delle proprie strutture edilizie residenziali.

Nel 1954 veniva realizzata a cura della Cassa per il Mezzogiorno, la diga di Monte Pranu, il cui bacino aveva lo scopo di alimentare il comprensorio irriguo del Basso Sulcis, oltre che di approvvigionare le aree industriali del Nucleo di industrializzazione di Portovesme.

Questa opera di trasformazione, come è noto, pur positiva in termini agricoli per tutto il territorio dominato dall'intervento (territorio che data la notevole qualità dei terreni agrari e la realizzazione di opere pubbliche di irrigazione ha avuto ed è tuttora suscettibile di notevoli miglioramenti colturali), ha determinato sensibili inconvenienti in termini di utilizzazione del patrimonio abitativo esistente.

L'abitato esistente infatti, in buona parte costituito da

./.

abitazioni strutturalmente povere, con murature tradizionali (pietrame legato con malta di fango o malte di calce,mattoni crudi di fango o blocchetti cementizi ecc.) normalmente non difese da infiltrazioni massicce di umidità dal basso, ha subìto un sensibile ed accelerato degrado, tanto da determinare gli Organi pubblici a dichiarare inabitabile la maggior parte delle costruzioni ed a finanziare un vasto programma di risanamento igienico-urbanistico.

Nel 1971 tale programma ebbe inizio con la predisposizione di un progetto generale di spostamento del vecchio Centro abitato in una località (collina di Monte Nigali) adiacente all'abitato adiacente, ma a quota superiore, sufficiente a garantire la salvaguardia da eventuali, possibili infiltrazioni.

Il nuovo abitato, il cui posizionamento e la cui strutturazione urbanistica era conseguente ad un programma di fabbricazione predisposto in pari data del progetto generale, viene gradualmente realizzato, per successivi stralci esecutivi e con finanziamenti pubblici di varia peovenienza.

In data 6 ottobre 1981 è stata promulgata la Legge n°568,che

./.

finanzia gli interventi per il completamento della ricostruzione dell'abitato di Tratalias, assegnando alla Regione Sarda un contributo speciale di 13 miliardi.

Data l'evidente importanza del provvedimento legislativo e la certezza che la Regione Sarda delegherà il Comune di Tratalias al completamento degli interventi di ricostruzione, ed in seguito alla modificazione, avvenuta nell'arco dei 10 anni trascorsi, di molte esigenze e condizioni ambientali e demografiche, oltre che per il necessario adeguamento della normativa urbanistica comunale alle disposizioni urbanistiche regionali e nazionali sopravvenute, l'Amministrazione Comunale ha deciso di dotarsi di un nuovo Programma di Fabbricazione.

^^^^^^^^^^
^^^^

Nel progetto di Piano, come appare dalle tavole grafiche e dalla Normativa di attuazione allegate, nel confermare la localizzazione del nuovo abitato nell'area a suo tempo acquisita tramite esproprio dall'Amministrazione Comunale, viene rielaborata parzialmente la suddivisione in zone omogenee e la

./.

localizzazione delle aree per standards e per servizi generali urbani, in considerazione della necessità di aumentare il numero delle nuove abitazioni da realizzare in vista dell'incremento demografico ipotizzabile nei prossimi dieci anni ed a seguito di alcune specifiche esigenze dell'Amministrazione Comunale, quali ad esempio: l'ubicazione della nuova Chiesa in posizione più elevata e più centrale rispetto alla previsione precedente; l'eliminazione della zona destinata ad alcune abitazioni plurifamiliari multipiano-ritenute non accettabili per le consuetudini abitative locali - e la destinazione della stessa zona a parco giochi a livello urbano; la destinazione a parcheggio pubblico di alcune aree attorno al campo sportivo comunale.

E' stata localizzata, a monte dell'attuale nuovo Centro abitato, una fascia di territorio nella quale sará possibile, a cura dei privati interessati, realizzare degli interventi di espansione residenziale nei limiti e nel rispetto della normativa di piano, in tempi successivi alla realizzazione delle opere di completamento del Centro abitato a cura del Comune. Tale sottozona di espansione, classificata come sottozona C_3, prevede l'utilizzo di circa 4 ettari di territorio, immediatamente a contatto con l'attuale zona urbanizzata, ed è limitata da una fascia di oltre 50 metri con destinazione H (fascia di rispetto attorno all'abitato) nell'intento di impedire l'edificazione agricola in diretto contatto con la zona urbana.

Viene infine proposta una saldatura tra il nuovo Centro abitato e quella porzione del vecchio Centro costituita dal nucleo originario attorno all'antica Chiesa di Santa Maria di Monserrato. Questa proposta determina, anzitutto, il mantenimento di una zona omogenea "A" di ricupero del patrimonio edilizio esistente (giá prevista nel precedente Programma di fabbricazione e che in questa Variante viene meglio perimetrata) da attuare mediante un Piano Particolareggiato di attuazione con intervento dell'Amministrazione Comunale o intervento diretto dei privati interessati. Inoltre ha portato all'individuazione di una ulteriore zona C di espansione futura (sottozona C_3, da attuare dopo il completamento delle fasi di espansione precedenti) ritenuta opportuna, come detto, per una saldatura tra il vecchio ed il nuovo Centro abitato.

L'attuale proposta di variante al P.d.F. riguarda inoltre una modifica al tracciato della strada provinciale Tratalias-Perdaxius, con parziale esclusione del tratto che attualmente attraversa il vecchio Centro.

Infine, come detto in precedenza, vengono classificate come zone di rispetto attorno all'abitato e di rispetto stradale alcune porzioni di territorio, nell'intento di "forzare" la localizzazione degli interventi residenziali in massima parte nel campo urbano. Particolari limitazioni edificatorie, per quanto riguarda la realizzazione di unitá abitative, sono state inoltre previste per la sottozona agricola E_3 individuata in corrispondenza del vecchio nucleo abitato da demolire, in considerazione delle

caratteristiche di insalubritá e di degradazione dei terreni di sedime che hanno determinato il trasferimento dell'abitato.

Per lo stesso motivo viene prevista la realizzazione di residenze agricole soprattutto nei "Medaus" esistenti, scoraggiando con indici molto bassi l'edificazione nelle zone agricole contermini al Centro principale ed ai "Medaus" stessi, nel convincimento che le distanze relativamente brevi, la natura pianeggiante del territorio e la viabilità poderale in discrete condizioni rendono praticamente inutile la residenza a scopo di conduzione agricola nelle aziende e nei poderi. Fatto confermato peraltro finora dalla quasi totale mancanza di abitazioni isolate, salvo qualche recente esempio ai margini del nuovo Centro, evidentemente verificatosi per motivi diversi dalla conduzione aziendale.

Resta confermata, ovviamente, la possibilità di realizzare nei terreni agricoli quelle strutture aziendali di appoggio all'attività contadina, con le modalità indicate dalla vigente normativa Regionale in materia.

Per ultimo, è stata individuata una zona "F"-di interesse turistico - ai margini dell'invaso di Monti Pranu, nella quale potranno essere attuati ad opera del Comune, di Enti pub

./.

blici o di imprenditori privati, interventi per la realizzazione di attrezzature di interesse turistico per il godimento delle bellezze naturali del luogo e per l'eventuale sviluppo di attività sportive e ricreative (pesca, attività nautiche nello invaso etc.).

ALLEGATI ALLA RELAZIONE :

Tav. n° 1 :	Corografia	Scala	1: 25.000
Tav. n° 2 :	Territorio comunale - Insediamenti ed infrastrutture	"	1: 10.000
Tav. n° 3 :	Zonizzazione del Centro urbano	"	1: 2.000
Tav. n° 4 :	Planimetria del Centro urbano e tabella di verifica della potenzialitá edificatoria e dei servizi	"	1: 1.000
Tav n° 5 :	Medaus. Zonizzazione	"	1: 2.000
		"	1 : 1.000
Tav. n° 6 :	Norme di attuazione.		
Tav. n° 7 :	Regolamento edilizio.		

LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

Allegato al decreto assessoriale
672/U del 18 DIC 1986
Cagliari, lì
IL FUNZIONARIO INCARICATO

comune di tratalias

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ADEGUAMENTO E VARIANTE D.P.G.R. 9743-271 del 1-8-1977

tavola		
1	COROGRAFIA	arch. 127 data OTTOBRE 1984 agg. scala 1:25.000

PROGETTISTA : ING. GIUSEPPE OASCIU

PER IL COMUNE
IL SINDACO

A — VECCHIO CENTRO

B — COMPLETAMENTO EDIFICAZIONE RURALE

B₁ — COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SATURATO

C — C₁ — ESPANSIONE RESIDENZIALE SU TERRENI COMUNALI

C₂ — ESPANSIONE RESIDENZIALE SU TERRENI PRIVATI

D — ARTIGIANALE

E₁ — AGRICOLA IRRIGUA

E₂ — AGRICOLA COLLINARE

E₃ — AGRICOLA

F — TURISTICA

G — SERVIZI GENERALI

H₁ — FASCE DI RISPETTO

H₂ — RISPETTO CIMITERIALE

H₃ — RISPETTO ARCHEOLOGICO

H₄ — RISPETTO IDROGEOLOGICO

S — STANDARDS URBANISTICI

DEMOLIZIONI PREVISTE

comune

tratalias

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

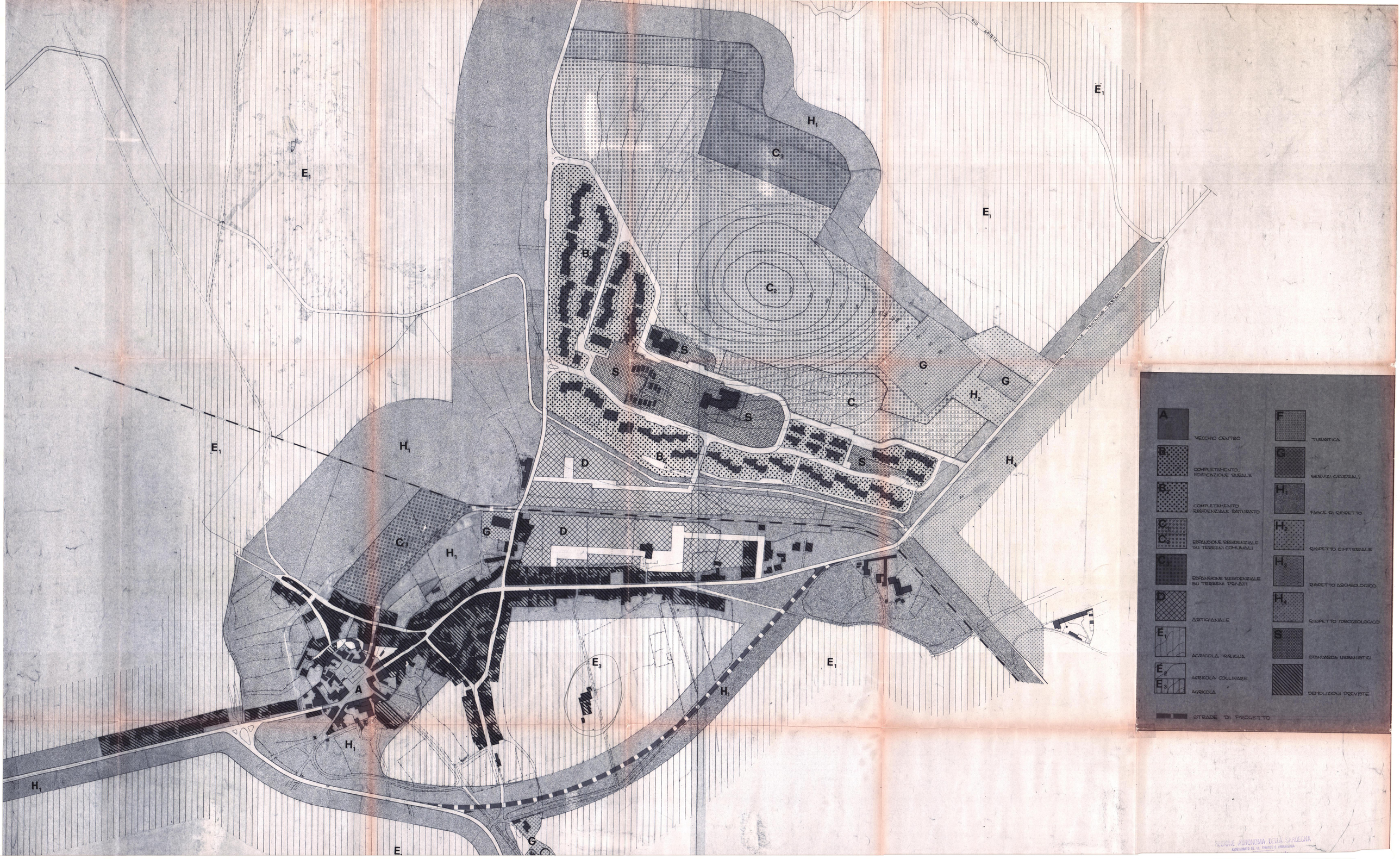
ADEGUAMENTO E VARIANTE D.P.G.R. 9743-271 del 1-8-1977

tavola		arch. 127
2	TERRITORIO COMUNALE: INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE	data ottobre 1981
		agg.
		scala 1:10.000
PROGETTISTA	: ING GIUSEPPE CASCIU	PER IL COMUNE IL SINDACO

ELABORATO APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 672/N DEL 18 OTT. 1986

Cagliari, lì

IL FUNZIONARIO INCARICATO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEL LL. PUBBLICI E URBANISTICA

Cagliari, lì ...
IL FUNZIONARIO INCARICATO

comune di tratalias

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ADEGUAMENTO E VARIANTE D.P.G.R. / 9743-271 del 1-8-1977

tavola		
3	ZONIZZAZIONE DEL CENTRO URBANO	arch. 127 data OTTOBRE 1981 agg. scala 1:2000
PROGETTISTA : ING GIUSEPPE CASCIU		PER IL COMUNE IL SINDACO

Comune	Classe	Compartimento	Superf. ter. zonale	Popol. resid. esist. 1981
TRATALIAS	III	N. 257	Ha 34.000	Ab. 1075

1 Località	2 Zona	3 Superf.	4 I_t	5 I_f	6 Abitanti insediabili	7 S_1	8 S_2	9 S_3	10 S_4	11 S	12 Note
[illegible]	A										ESISTENTE
[illegible]											ESISTENTE
[illegible]	B_1			2							ESISTENTE
[illegible]	B_2	60180		1,5	601		20170	33108	13516	13924	ESISTENTE
[illegible]	B_2	20770		1,5	346	17344	10390	17036	5192	10000	ESISTENTE
[illegible]	C_1	15120	1,2								DA ATTUARE
[illegible]	C_2	60520	1,2		323	1292	646	1615	323	2876	DA ATTUARE
[illegible]	C_3	24592							2050	928	3778	ESISTENTE
[illegible]	D''	28996									2898	DA CREARE

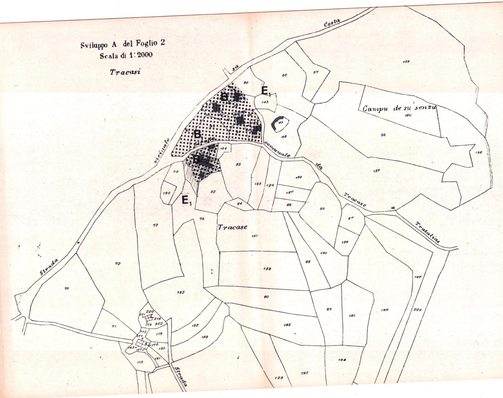
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEL TURISMO, ARTIGIANATO E COMMERCIO
Cagliari, lì 20 LUG 1988
IL FUNZIONARIO DELEGATO

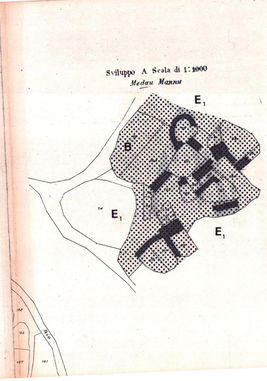
comune di tratalias

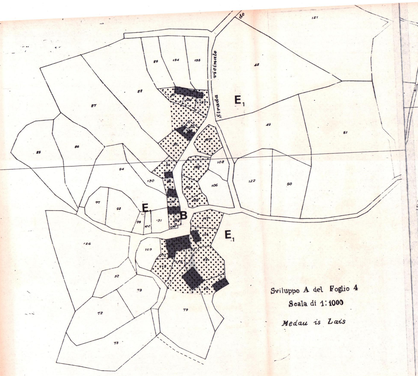
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

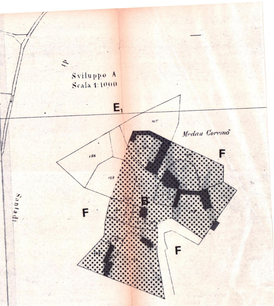
ADEGUAMENTO E VARIANTE D.P.G.R. 6743-271 del 1-8-1972

tavola 5	MEDAUS ZONIZZAZIONE	DATA: NOVEMBRE 1986
		DISEGNO:
		SCALA: 1:2000
PROGETTISTA: ING. GIUSEPPE CARONI		IL SINDACO









REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO EE. LL. FINANZE E URBANISTICA
ALLEGATO al decreto Assessoriale
n. 672/U del 18 LUG. 1986
Cagliari, li
IL FUNZIONARIO INCARICATO

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO EE. LL. FINANZE E URBANISTICA
CAGLIARI

comune di tratalias

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ADEGUAMENTO E VARIANTE D.P.G.R. 9743-271 del 1-8-1977

tavola		arch. 127
6	NORME DI ATTUAZIONE	data OTTOBRE 1984
		agg.
		scala
PROGETTISTA : ING GIUSEPPE CASCIU	COMUNE DI TRATALIAS - Prov di Cagliari	PER IL COMUNE IL SINDACO

COMUNE DI TRATALIAS

ADEGUAMENTO E VARIANTE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE
AI SENSI DEL D.A.E.E.L.L. N.2266/ U DEL.20.12.1983

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P A R T E 1^ : GENERALE

PREMESSA

La variante al vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Tratalias trae origine dall'esigenza espressa dall'Amministrazione Comunale, di adeguare lo strumento urbanistico vigente alle norme di cui al assessoriale E.E.L.L. finanze e urabanistica n°2266/U del 20/12/1983

Tale variante si attua nel rispetto della Legge urbanistica generale n°1150 del 17.8.1942 e delle successive integrazioni e modifiche nonché delle Leggi n° 765 del 6.8.67 e n° 1187 del 19.11.1968, ampliate dal Decreto interministeriale n° 1404 dell'1.4.1968, della Legge n° 10 del 28.1.1977 e della Legge Regionale n°17 del 19/05/1981.

La variante, infine, si riferisce allo studio esecutivo di completamento del nuovo Centro abitato, del quale costituisce la componente urbanistica, relativamente alle scelte vocazionali del territorio ed alle indicazioni di destinazione d'uso di esso, oltre che ad alcune proposte per la viabilità.

Le norme di attuazione sono integrative di quelle del Regolamento Edilizio.

./.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Contenuto del P.d.F.

Secondo quanto prescritto all'art. 7 della L.R. 19/5/1981 n°17 ; il Programma di Fabbricazione (P.d.F.) considera la totalità del territorio comunale ed indica :

a) la rete delle principali vie di comunicazione;

b) la suddivisione del territorio in zone omogenee come definite dall'art. 3 del Decreto Ass. 20/12/83 n°2266/ U

c) i caratteri di zona da osservare nella edificazione in termini di destinazione funzionale e di densità edilizia;

d) i vincoli da osservare nell'edificazione in termini di condizioni di edificabilità e di standards edilizi conseguenti al Decreto Ass. 20/12/83 n° 2266/U

e) le quantità di aree da destinare a spazi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi in rapporto agli insediamenti previsti e la loro dislocazione, tenuto conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature.

./.

Art. 2 - Documenti del P.d.F.

Il P.d.F. consta dei seguenti elaborati :

- relazione;
- corografia in scala 1: 25.000;
- planimetria in scala 1: 10.000 di tutto il territorio comunale, con l'indicazione delle principali infrastrutture e vie di comunicazione;
- nº 2 planimetrie in scala 1: 2.000 e 1:1000 con l'indicazione dell'azzonamento nel Centro abitato e nei nuclei sparsi ("medaus");
- regolamento edilizio;
- Norme di attuazione;

./.

Art. 3 - Validità delle presenti Norme

Le presenti Norme tecniche costituiscono parte integrante del programma di fabbricazione e relativo regolamento edilizio; sono redatte in conformità a quanto stabilito dall L.R. nº 17 del 19/5/1981 e dal Dec.Ass. nº 2266/U del 20/12/1983 ; ai sensi del quale - in funzione della popolazione prevista - il Comune di Tratalias è considerato di III classe.

Pertanto la dotazione minima da assicurare per gli "standards urbanistici (spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi) è di 12 mq ad abitante insediabile, oltre agli spazi da destinare alle sedi viarie.

Art. 4 - Azzonamento del territorio

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della Legge 6/8/1967, nº 765 :

ZONA A - Vecchio Centro.

Quella parte del territorio interessata da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e tradizionale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso.

./.

ZONA B - Completamento Residenziale

Sottozona B 1

Riguarda quelle porzioni di territorio interessate dai Medaus,nuclei residenziali sparsi sul territorio del co mune.

Sottozona B 2

Riguarda quella parte di territorio, nel nuovo centro abitato interessata da interventi edilizi a tessuto ur - bano giá definito, sia per quanto riguarda le residenze che le opere di urbanizzazione.

ZONA C - Espansione Residenziale

Sottozona C 1

Interessa quella parte di territorio comprendente i vecchi piani di lottizzazione e piani di zona giá approvati, per i quali l'edificazione è in atto ed in via di ultimazione.

Sottozona C 2

Interessa quelle parti di territorio destinate al completamento della ricostruzione del nuovo centro abitato di Tratalias.

Sottozona C 3

Riguarda quelle parti di territorio destinate a futuri piani di lottizzazione su terreni privati.

ZONA D - Industriali e Artigianali

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati.

ZONA E - Agricole

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli,compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale ed alla valorizzazione dei loro prodotti.

ZONA F - Turistiche

Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

ZONA G - Attrezzature di interesse generale

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali l'istruzione secondaria superiore, musei, parchi comunali, impianti sportivi comunali, ospedali, scali ferroviari, depuratori, mattatoi, impianti di potabilizzazione, impianti per la produzione di prodotti alimentari in genere.

ZONA H - Salvaguardia paesaggistica

Le parti di territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività quali fascia attorno ai Comuni, fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali, etc.

./.

Art. 5 - Attuazione del P.d.F.

Il P.d.F. verrà attuato attraverso :

a) Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.) ai sensi degli articoli 13 e seguenti della legge 17/8/42 numero 1150, nei quali - limitatamente alle zone A - potranno non essere repertirite le aree per spazi pubblici di cui all'art. 6 del D.A. 20/12/1983 n° 2266/U ;

b) Piani di Zona su aree da destinare all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P)ai sensi delle Leggi 167/62 e 865/71;

c) Piani di Insediamenti Produttivi (P.I.P.) su aree da destinare ad attività industriali ed artigianali,ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/71 n° 865;

d) Piani di Lottizzazione convenzionati (P.d.L.) redatti ai sensi e nelle forme di cui all'art.28 della Legge 17/8/1942 n° 1150, modificato ed integrato dall'art.8 della Legge 6/8/67 n° 765.

Art. 6 - Condizioni essenziali di edificabilità

Come indicato al quinto capoverso dell'art. 10 della Legge 6/8/67 n° 765, la concessione edilizia sarà subordinata al verificarsi di una delle condizioni seguenti:

./.

1) Esistenza delle opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alle opere viarie ed igieniche e precisamente :

a) le strade veicolari che hanno lo scopo di dare conveniente accesso agli edifici e di garantire, per l'ampiezza della sede stradale e l'entità dell'arredamento degli edifici, la possibilità di immissione del traffico;

b) l'insieme delle opere che consentono la raccolta e lo scarico delle acque bianche e nere compresi gli impianti di depurazione delle medesime, con esclusione di impianti di fosse settiche e di pozzi perdenti;

c) la rete idrica con esclusione di pozzi;

d) la rete di distribuzione elettrica e di illuminazione pubblica.

2) Esistenza di programmi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune nel successivo triennio che contemplino almeno tutte le opere di cui al punto precedente.

3) Impegno dei privati di procedere all'attuazione o al completamento delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione

./.

che dovrà essere assunto per atto pubblico - trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari - e non potrà essere modificato o revocato senza l'adesione esplicita del Comune.

L'impegno dovrà essere garantito mediante fidejussione bancaria di entità pari al costo presumibile delle opere di urbanizzazione primaria in oggetto.

L'esecuzione delle opere, completa ed a perfetta regola d'arte, dovrà risultare in sede di rilascio del certificato di abitabilità e ne costituirà condizione inderogabile.

La dichiarazione del Comune attestante tale circostanza costituirà la condizione per la cessazione delle garanzie previste.

Art. 7 - Densità edilizia

La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie territoriale o fondiaria.

Detti indici sono stabiliti, per le varie zone del territorio comunale, negli articoli seguenti.

./.

Ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità viene computato tutto il volume compreso tra il piano sistemato del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio (esclusi eventuali vespai o riempimenti) sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia una pendenza minore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% e di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35% al volume, computato secondo le modalità precedentemente indicate, va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

E' ammessa la costruzione di un solo piano seminterrato od interrato i cui vani, purché di altezza non superiore a metri 2.50, non partecipano - per la parte fuori terra - al computo del volume come sopra determinato solo se destinati a cantine, locali caldaie, depositi, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.

La superficie coperta del piano seminterrato od interrato deve essere contenuta entro la sagoma del fabbricato.

./.

Art. 8 - Destinazioni d'uso delle aree

Le aree appartenenti alle zone A, B e C devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni; vi sono consentiti :

- negozi, pubblici esercizi e botteghe artigiane;
- studi professionali e commerciali,uffici pubblici e privati;
- magazzini (con esclusione di capannoni) depositi e simili;
- laboratori non rumorosi e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro;
- attrezzature per il tempo libero, la cultura,lo spettacolo.

Mentre sono tassativamente esclusi :

- macelli;
- stalle e scuderie;
- tutte le attività che, a giudizio del Comune, sono in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Le aree appartenenti alle zone D devono essere destinate a edifici per la piccola industria, per l'artigianato industriale,per magazzini, depositi commerciali,silos,fabbricati di servizio e simili.

Sono escluse le industrie e le attività che,a giudizio del Comune,dovessero,per qualsiasi motivo,recar molestia o pregiudizio alle zone circostanti.

./.

Art. 9 - ZONA A - Vecchio Centro

Interessa parte del territorio occupato dal vecchio aggregato urbano.

Per tale zona, comprendente la monumentale chiesa di Santa Maria di Monserrato ed alcuni edifici aventi un carattere storico d'ambiente di particolare valore, si ritiene necessaria una ristrutturazione urbanistica globale.

Tale intervento di recupero sarà subordinato alla formazione di apposito piano particolareggiato (P.P.). Nel frattempo possono essere autorizzate, previa presentazione di apposita documentazione al Sindaco, le sole opere di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Art.10 - ZONA B - Completamento dell'abitato

Sottozona B 1

Interessa, come detto, le porzioni di territorio interessate dai Medaus:Tracasi, Medau Mannu, Medadeddu, Medau Cuccu, Medau Cisella, Medau Is Lais, Medau Coremò, limitatamente al perimetro indicato nella tavola grafica n° 4.

Sottozona B 2

Interessa il primo settore del nuovo centro urbano, definito negli allineamenti stradali, nel quale l'edilizia ha abbandonato i caratteri storico tradizionali per assumere quelli di tipico impianto urbano.

Per tali porzioni di territorio, che potranno essere interessate in futuro da interventi di ristrutturazione su edeifici esistenti, o da interventi di nuova costruzione, si prescrivono le seguenti norme:

- Indice di fabbricabilitá fondiaria:2,00 mc/mq(sottozonaB1)
  1,50 mc/mq(sottozonaB2)
- Indice di copertura non superiore a 0.50 mq/mq;

./.

- Altezza massima : media circostante con massimo di 7.50 metri condizionata dal distacco esistente e realizzabile tra gli edifici;
- Numero massimo di piani : 2 fuori terra;
- Distacco tra gli edifici: minimo assoluto mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito è possibile conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti;
- Distacco dai confini: 0,5 volte l'altezza del fabbricato più alto con minimo assoluto di mt. 5; è consentito tuttavia costruire in aderenza;
- Superficie minima del lotto: mq 300 per case a schiera
  mq 400 " " isolate

All'interno dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie se non facenti parte dell'impianto edilizio principale e con esso risolte architettonicamente; in tal caso devono tuttavia rientrare nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto in funzione della sistemazione della zona; non possono superare l'altezza di mt. 2.50 interna, ma possono essere adiacenti al confine del lotto.

Per quanto riguarda la superficie da destinarsi a parcheggio è da considerarsi, oltre alla quantità derivante dal numero di abitanti insediabili, la quantità aggiuntiva di 1 mq ogni

./.

20 mc. di costruzione come prescritto dall'art. 18 della Legge nº 765 del 6.8.1967.

Nelle zone parzialmente edificate in cui la sede viaria di accesso ai lotti è stata individuata dallo strumento urbanistico, ma non ancora acquisita al patrimonio comunale, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale la realizzazione delle indispensabili infrastrutture quali la rete idrica, elettrica, fognaria etc. i proprietari dei terreni in cui tali ppere saranno realizzate devono consentire tali interventi anche quando non siano ancora definite le pratiche di esproprio.

La ripartizione degli oneri relativi alla cessione delle areee interessate alla viabilità sarà oggetto di accordo tra i proprietari frontisti e sarà, di norma, proporzionale alla cubatura realizzata o realizzabile nei lotti interessati.

Art. 11 - ZONA C - SOTTOZONA C1 - Espansione residenziale già impegnata

Tale zona comprende le aree interessate a vecchi piani di lottizzazione e piani di zona già approvati. Pertanto, una volta completati gli interventi, rimarrà congelata senza nessuna possibilità di aumenti di volumi, oltre

./.

l'indice fondiario esistente, ma solo di interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 12 - ZONA C - Sottozona C2 - Nuova zona di espansione in terreni di proprietá comunale

E' destinata ad accogliere le abitazioni che sono necessarie per completare il trasferimento della popolazione di Tratalias nel nuovo centro.

L'edificazione è esclusivamente disciplinata dal piano di lottizzazione di iniziativa comunale esteso all'intero comparto.

L'indice di fabbricabilitá territoriale non può superare i mc. 0.80 per mq..

Le tipologie edilizie, adottate con la formazione del piano di lottizzazione, sono da considerarsi vincolanti come schema di abitazione originario, per il quale è previsto la possibilitá di ampliamento nel rispetto dei commi seguenti:

- Indice di fabbricabilitá fondiario massimo:2 mc/mq
- Indice di copertura: non superiore a 0.5 mq/mq
- Altezza massima: 7.50 m
- Numero massimo piani: 2 fuori terra
- Distacco tra gli edifici: minimo m. 8 tra pareti finestrate
- Distacco dai confini: m. 4;è consentito tuttavia costruire

./.

in aderenza

- Superficie minima del lotto:la superficie approvata nella lottizzazione

All'interno dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie se non facenti parte dell'impianto edilizio principale e con esso risolte architettonicamente; in tal caso devono tuttavia rientrare nell'indice di fabbricabilitá fondiario previsto in funzione della sistemazione della zona;non possono superare l'altezza di mt. 2.50 interna; ma possono essere adiacenti al confine del lotto.

Per quanto riguarda la superficie da destinarsi a parcheggio è da considerarsi, oltre alla quantitá derivante dal numero di abitanti insediabili, la quantitá aggiuntiva di 1 mq ogni 20 cm. di costruzione come prescritto dall'art. 18 della legge n° 765 del 6/8/1967.

Art. 13 - ZONA C - SOTTOZONA C3 - Nuova zona di espansione su terreni privati

L'edificazione sarà esclusivamente disciplinata dalla formazione di piani lottizzazione convenzionata che potranno essere presi in esame dal Comune,nel rispetto di un piano pluriennale d'intervento,solo dopo la saturazione

./.

della sottozona C2 di interesse comunale.

L'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0.80 mc/mq.

E' prescritta un'altezza massima di 7 ml ed un numero massimo di piani pari a due; rapporto di copertura massimo 1/3.

E' prescritta una distanza minima dai confini di 4 mt., una distanza minima tra pareti finestrate di 8 metri.

Lo strumento urbanistico dovrà assicurare, per ogni abitante da insediare, la dotazione minima di 12,00 mq per spazi pubblici riservati alle attività collettive, istruzione, verde pubblico e parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, così ripartiti :

a) aree per istruzione	4.00	mq
b) aree per attrezzature di interesse comune	2.00	"
c) aree per verde pubblico attrezzato	5.00	"
d) aree per parcheggi	1.00	"
	12.00	mq

Il comparto minimo da lottizzare è di mq 10.000

Il lotto minimo sarà di 300 mq.

Il piano di lottizzazione dovrà garantire aree per la sosta privata nella misura minima di 1 mq/20 mc di costruzione.

./.

Art. 14 - ZONA D - Artigianale

In essa potranno essere ubicati gli impianti produttivi (piccole industrie, insediamenti di carattere commerciale) strtture di supporto all'attivitá agricola che incoraggiati potrebbero consentire uno sbocco occupativo agli abitanti di Tratalias, o comunque l'eliminazione di attivitá moleste all'interno delle zone residenziali.Per motivi legati alla disponibilitá delle aree nel tempo e alla loro possibile urbanizzazione,la zona D viene suddivisa in due sottozone, indicate con D' e D''.

In tale zona l'edificazione potrà avvenire attraverso piani di lottizzazione convenzionata o piani di iniziativa comunale per superfici non inferiori ad un ettaro.

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare i 3 metri cubi per metroquadro.

Dell'intera superficie interessata soltanto il 75% potrà essere utilizzato per lotti industriali mentre il restante 25% dovrà essere ripartito per il 15% per la viabilità e per il restante 10% per verde pubblico, servizi e sosta.

Nella zona è vietato costruire edifici di abitazione,ad eccezione dei locali indispensabili per il personale di custodia.

Ogni complesso deve sorgere isolato nel lotto ed i distacchi dai confini non devono essere inferiori a metri 6,00.

Il rapporto di copertura non può essere maggiore di 1/3.

./.

La superficie minima del lotto deve essere di 1.000 mq.
Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, compresi nella zona D a cento mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge N° 765).
E' obbligatorio il rispetto delle distanze di cui al D.M. 1/4/1968 relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale.

Art. 15 - ZONA E - Agricola

Tale parte del territorio è caratterizzata, per quanto riguarda la pianura, da terreni di notevolissime caratteristiche agricole e suscettibili di interventi specializzati data la loro inclusione nei distretti irrigui di competenza del Consorzio di Bonifica del Basso Sulcis. D'altro canto la vicinanza degli stessi terreni al Centro abitato e la presenza dei "Medaus" rende improbabile e controproducente la realizzazione di residenze stabili nel fondo.

./.

Per i terreni in collina, caratterizzati da maggiore povertà strutturale e da nessuna coltura specifica, è ugualmente improbabile l'insediamento stabile per la conduzione del fondo.

Di conseguenza l'edificazione agricola di tipo residenziale stabile è possibile e consigliata nelle aree contermini ai "Medaus" a tal fine individuate, secondo la normativa specifica della sottozona E1, mentre risulta normalmente non ammessa, se non previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, nelle altre parti del territorio, la costruzione di strutture residenziali non strettamente connesse con l'attività agricola, nè di attrezzature, impianti privati o impianti pubblici di carattere diverso da quello agricolo.

Art. 16 - Sottozona E1 - Agricola irrigua

Sono consentite costruzioni di interesse agricolo e zootecnico ed eventuali fabbricati per l'abitazione del personale addetto alla conduzione dell'azienda.

Per queste ultime, se all'esterno dei "Medaus", è necessaria la deliberazione del Consiglio Comunale.

./.

Per l'edificazione di qualunque fabbricato sarà necessario dimostrare l'accesso al lotto interessato, mediante una strada di penetrazione, di larghezza non inferiore a mt.5, direttamente allacciata alla viabilità pubblica del territorio.

Nei lotti è consentita l'edificazione di edifici ad uso abitazione degli addetti,di edifici speciali di interesse agricolo per i quali si prescrivono rispettivamente le seguenti norme :

a) per l'edificazione di fabbricati ad uso abitazione :

1 - l'indice di fabbricabilità,riferito al lotto di pertinenza non deve superare il valore massimo di 0,02 mc/mq;

2 - superficie minima del lotto mq 10.000.

E' ammessa la possibilità di deroga da parte del Consiglio Comunale alla superficie minima di lotto sopra citata solo nel caso di interventi edificatori proposti da coltivatori diretti in proprietà aziendali composte da particelle frazionate in appezzamenti sparsi, ma ubicati nella stessa località,e che

abbiano comunque una superficie complessiva non inferiore a 3 Ha.

In tal caso possono partecipare al computo della superficie minima di lotto di 10.000 mq più appezzamenti distinti, che risulteranno pertanto vincolati alla cubatura realizzata in uno di essi;

3 - l'altezza degli edifici, misurata dalla linea di gronda, non può superare il valore massimo di mt. 7,00 ;

4 - i fabbricati dovranno distare dai confini del lotto non meno di mt. 6 mentre dal filo delle strade pubbliche del territorio non meno di mt. 30,00 (D.N. n°1404 del 1° Aprile 1968).

5 - la distanza tra gli edifici residenziali e quelli speciali per l'agricoltura non deve essere inferiore a metri 6,00 fermo restando il distacco di mt. 10,00 qualora le pareti degli edifici residenziali siano finestrate.

b) Per l'edificazione di fabbricati od impianti agricoli o zootecnici :

1 - il rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto non deve superare il valore massimo di 1/5;

./.

2 - l'altezza degli edifici sarà libera compatibilmente con le tipologie speciali per l'agricoltura.

Quando per tali opere si superi l'indice di 0,1 mc/mq è necessario il parere conforme degli Organi Tecnici regionali competenti in materia urbanistica e di agricoltura. Ove si intendesse superare i 3.000 mc di volume, 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 altre specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati competenti in materia di Agricoltura,programmazione, urbanistica ed ecologia.

c) In tale zona e comunque ad una distanza non minore di metri 1.000 dal perimetro urbano sono ammessi punti di ristoro, insediamenti ed attrezzature particolari che,per la loro natura non possono essere localizzate in altre zone,che saranno di volta in volta autorizzate con delibera del Consiglio Comunale. Per tali insediamenti è prescritto un indice di fabbricabilità di 0,1 mc per mq che può essere incrementato fino a 0,5 mc/mq previo Nulla Osta dell'Assesso

./.

rato Regionale competente in materia urbanistica.
Per gli impianti di interesse pubblico previsti dal D.P. G.R. nº 9743 dell'1.8.1977 l'indice può essere elevato a 1 mc/mq.

Art. 17 - ZONA E - SOTTOZONA E2 - Agricola collinare

Il P.d.F. definisce l'estensione dell'area agricola collinare e di salvaguardia dell'ecologia vegetale e all'interno della quale qualsiasi intervento inteso a modificare lo stato dei luoghi deve essere previsto nell'ambito di un piano da predisporre in accordo con gli Organi compartimentali delle foreste e la Soprintendenza ai monumenti.
Fino alla formazione di detti piani esecutivi sono ammesse soltanto piccole costruzioni facilmente rimovibili a carattere precario per il ricovero di attrezzi agricoli, con esclusione assoluta di case per abitazione, regolamentate con apposita convenzione che impegni i proprietari per l'eventuale rimozione al fine di riportare i luoghi al primitivo stato .

./.

I.f.t = 0,001 mc/mq

H max = 3,50 metri

Piani di Bonifica e di Rimboschimento.

Nelle aree agricole possono inserirsi piani di trasformazione agraria e di rimboschimento ai sensi delle Leggi vigenti che regolano la materia.

Art. 18 - ZONA E - Sottozona E 3

In tale zona, individuata graficamente nella tavola n° 3 in scala 1:2000 e ubicata entro l'attuale area di sedime del vecchio centro urbano destinato, per dichiarata inabitabilitá, alla demolizione, non sará possibile in modo assoluto la realizzazione di strutture per residenza, anche precaria, di addetti all'agricoltura, ma solo di tipologie speciali per la produzione, conservazione e trattamento di prodotti agricoli.Per tali realizzazioni vale quanto stabilito al capoverso b), commi 1) e 2) del precedente articolo 16 (sottozona E 1 agricola interna) di cui alle presenti Norme di attuazione.

Art. 19 - ZONA F - Turistica

In tali zone ricadono quelle parti del territorio situate ai margini dell'invaso di Monti Pranu nelle quali potranno essere attuati, ad opera del Comune, di Enti Pubblici, d'imprenditori privati, interventi per la realizzazione di attrezzature di interesse turistico per il godimento delle bellezze naturali del luogo e per l'eventuale sviluppo di attività sportive e ricreative (pesca, attività nautiche nell'invaso ecc.).

Per ciò che riguarda la normativa per l'utilizzazione delle zone F si rimanda allo studio di disciplina che sarà lo obbligatorio completamento del Piano di Fabbricazione.

./.

Art. 20 - ZONA G - Attrezzature di interesse generale

La zona G è destinata ad impianti sportivi e ricreativi di interesse generale: comprende un'area destinata a campi da gioco e campi sportivi, coperti o scoperti, ai relativi servizi, alle attrezzature collaterali (circoli, chioschi, bar, etc.).

L'utilizzazione dell'area è subordinata all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del progetto di sistemazione esteso all'intera zona.

Art. 21 - ZONA H

a) SOTTOZONA H1 - Fascia di rispetto

In tali zone è assolutamente vietata ogni costruzione, le aree vincolate conseguono dal D.M. 1/4/68 relativo alle distanze minime a protezione del nastro stradale ed alle disposizioni di cui al D.P.G.R. 9743-271.

b) SOTTOZONA H2 - Rispetto cimiteriale

Per un raggio di 50 metri all'intorno del Cimitero è vietata qualunque edificazione. Tale distanza è quella che a suo tempo era stata approvata per il precedente programma di fabbricazione.

./.

c) SOTTOZONA H3 - Vincolo archeologico

Per un raggio di 200 metri all'intorno di qualunque emergenza la Sovraintendenza ritenga meritevole di interesse archeologico è prescritto l'assoluto divieto per l'edificazione.

d) SOTTOZONA H4 - Vincolo paesaggistico

Per tale zona che per la sua amenità e bellezza si ritiene meritevole di tutela, è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq.

Art. 22 - Aree per attrezzature (S) Aree per l'istruzione(S1)

Sono destinate ad asili nido,scuole materne e scuole d'obbligo.

L'edificazione è disciplinata dal D.I. 21/3/70 e dal D.M. 18.12.75 modificato dal D.M. 13.9.77.

Aree per attrezzature d'interesse comune (S2)

Sono destimate a Centri religiosi,culturali,sociali,assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi (P.T., protezione civile, etc.) ed altre.

Aree per il verde pubblico (S3)

Sono destinate a spazi pubblici attrezzati a parco

./.

o per il gioco e lo sport.

Nelle aree a verde attrezzato devono essere previste alberature di nuovo impianto, tramite un accurato studio di progettazione esecutiva, onde ottenere la massima fruibilità delle aree stesse.

E' vietato qualsiasi tipo di edificazione.

Aree per parcheggi pubblici (S4)

Devono essere oggetto di accurata progettazione esecutiva, onde ottenere la massima funzionalità ed agibilità.

Deve essere prevista almeno una pianta di alto fusto per 100 mq di parcheggio.

Art. 23 - Individuazione delle zone

Le zone territoriali omogenee di cui agli articoli precedenti, sono individuate nelle planimetrie allegate con la simbologia seguente :

./.

ZONE	Indice Fabbricabilità Territoriale mc/mq	Indice Fabbricabilità Fondiario mc/mq	STANDARDS: Istruzione 4,00 mq/ab.	STANDARDS: Attrezzature collettive 2,00 mq/ab.	STANDARDS: Verde pubblico 5,00 mq/ab.	STANDARDS: Parcheggi 1,00 mq/ab.	Altezza massima ml	Distacchi minimi dai confini ml	Distacchi minimi dai fabbricati ml	Distacchi minimi dalle strade ml	Rapporto copertura mq/mq	Aree parcheggi privati mq	Lotto minimo mq	Comparto minimo di lottizzazione mq
A Vecchio Centro	Come da Piano Particolareggiato													
B1 Completam.Rur.														
B2 Completam.Res.	Come da progetto Generale													
C1 Espansione satura	Come da Piani di Zona approvati													
C2 Espansione in terreni comunali	0.80	2.00	4.00	2.00	5.00	1.00	7.50	4.00	8.00	4.00	1/2	1/20 mc	come da	Intero comparto
C3 Espansione terreni privati	0.80	-	4.00	2.00	5.00	1.00	7.00	4.00	8.00	4.00	1/3	1/20 mc	300	10.000
D Artigianale	-	3.00	10%				come da P.L.	6.00	come da P.L.	come da D.M. 1.463	1/3	-	1000	10.000
E Agricola	0.02	-	-	-	-	-	6.50	-	-	come da D.M. 1.468	-	-	-	-
F Turistica	Come da Studio di Disciplina													
G Impianti sportivi	Come da Progetto di Sistemazione esteso all'intera zona													
H4 Salvaguardia	0.001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A — VECCHIO CENTRO

B_1 — COMPLETAMENTO-
EDIFICAZIONE RURALE

B_2 — COMPLETAMENTO
RESIDENZIALE SATURATO

C_1, C_2 — ESPANSIONE RESIDENZIALE
SU TERRENI COMUNALI

C_3 — ESPANSIONE RESIDENZIALE
SU TERRENI PRIVATI

D — ARTIGIANALE

E_1 — AGRICOLA IRRIGUA

E_2 — AGRICOLA COLLINARE

E_3 — AGRICOLA

F — TURISTICA

G — SERVIZI GENERALI

H_1 — FASCE DI RISPETTO

H_2 — RISPETTO CIMITERIALE

H_3 — RISPETTO ARCHEOLOGICO

H_4 — RISPETTO IDROGEOLOGICO

S — STANDARDS URBANISTICI

DEMOLIZIONI PREVISTE

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO EE. LL. FINANZE E URBANISTICA
ALLEGATO al decreto Assessoriale
n. 672/U del 28 LUG. 1988
Cagliari, li
IL FUNZIONARIO INCARICATO

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA ASSESSORATO EE. LL. FINANZE E URBANISTICA CAGLIARI

comune di tratalias

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ADEGUAMENTO E VARIANTE D.P.G.R. 9743-271 del 1-8-1977

tavola		
7	REGOLAMENTO EDILIZIO	arch. 127 data OTTOBRE 1984 agg. scala

PROGETTISTA : ING GIUSEPPE CASCIU

COMUNE DI TRATALIAS - (Prov. di Cagliari)

PER IL COMUNE
IL SINDACO

ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

A.B.C.A.	Amministrazione Beni Culturali e Ambientali
c.	Comma
C.C.E.	Commissione Comunale Edilizia
C.C.I.A.A.	Camera di Commercio per l'Industri,l'Artigianato e l'Agricoltura
Cod. Civ.	Codice Civile
Cod.Proc.Civ.	Codice di Procedura Civile
Conservatoria RR.II.	Conservatoria dei Registri Immobiliari
Cost.	Costituzione della Repubblica Italiana
D.L.Lgt.	Decreto Legislativo Luogotenenziale
D.M.	Decreto Ministeriale
D.P.R.	Decreto del Presidente della Repubblica
E.E.P.	Edilizia Economica e Popolare
LL.PP.	Lavori Pubblici
L.U.	Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150
mc	metri cubi
ml	metri lineari
mq	metri quadri
mt.	metri
N.T.A.	Norme Tecniche di Attuazione
OO.PP.	Opere Pubbliche
P.d.F.	Programma di Fabbricazione
P.E.E.P.	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	Piano di Insediamenti Produttivi
P.L.	Piano di Lottizzazione
P.P.E.	Piano Particolareggiato Esecutivo
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
R.C.E.	Regolamento Comunale Edilizio
R.D.	Regio Decreto
R.D.L.	Regio Decreto-Legge
RR.II	Registri Immobiliari
T.A.R.	Tribunale Amministrativo Regionale
T.U.L.S.	Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265
ss.	seguenti
u.c.	ultimo comma
U.T.C.	Ufficio Tecnico Comunale
VV.FF.	Vigili del Fuoco

INDICE SOMMARIO

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI
Capitolo Primo - Natura e scopi del Regolamento

ART. 1 - Contenuto,limite e validità del regolamento Pag. 1

ART. 2 - Responsabilità dei committenti,dei progettisti,dei direttori e degli assuntori dei lavori e loro legittimazione frosessionale " 1

Capitolo Secondo - Concessioni urbanistice e edilizie

ART. 3 - Opere soggette a concessione espressa " 3

ART. 4 - Opere soggette a concessione tacita " 5

ART. 5 - Opere non soggette a concessione " 6

ART. 6 - Opere eseguite dal Comune e dallo Stato " 6

ART. 7 - Domande di concessione e di giudizio preliminare " 7

ART. 8 - Norme per la presentazione dei progetti " 9

ART. 9 - La concessione edificatoria " 16

ART.10 - Validità ed efficacia della concessione edificatoria " 17

ART.11 - Concessione a lottizzazione " 19

ART.12 - Evidenza dell'atto di concessione e del progetto " 19

ART.13 - Vigilanza sulle costruzioni " 20

./.

Capitolo Terzo-Commissione Comunale Edilizia (C.C.E.)

ART.14 - Attribuzioni della C.C.E. Pag. 21

ART.15 - Composizione e funzionamento della C.C.E. " 22

Capitolo Quarto- Esecuzione delle opere

ART.16 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri " 24

ART.17 - Punti di perimetro e di livello " 27

ART.18 - Inizio e termine dei lavori " 27

ART.19 - Occupazione e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico " 28

Capitolo Quinto-Uso dei fabbricati e dei manufatti

ART.20 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità " 30

ART.21 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo " 31

TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE E STRUMENTI ATTUATIVI DELLO STESSO

Capitolo Primo - Attuazione del P.R.G.

ART.22 - Mezzi di attuazione dello strumento urbanistico generale " 32

ART.23 - Contenuto dei piani attuativi " 33

./.

Capitolo Secondo - Piano particolareggiato di esecuzione (P.P.E.)

ART.24 - P.P.E. Pag. 35

ART.25 - Il comparto edificatorio " 37

ART.26 - Costituzione e consorzio di comparto " 38

ART.27 - Procedimento successivo all'espropriazione " 39

ART.28 - Rilascio della concessione edificatoria all'interno del P.P.E. " 41

ART.29 - Disposizioni finanziarie finali " 42

Capitolo Terzo - Piano di lottizzazione (P.L.)

ART.30 - P.L. di iniziativa spontanea " 44

ART.31 - P.L. di iniziativa Comunale " 45

Capitolo Quarto - Altri mezzi di intervento

ART.32 - L'intervento diretto " 49

ART.33 - Il P.E.E.P. e il P.I.P. " 50

Capitolo Quinto - Disposizioni finali

ART.34 - Costruzioni in aderenza " 51

ART.35 - Disposizioni speciali per gli standards dell'urbanizzazione secondaria e per le aree destinate ad impianti pubblici " 52

ART.36 - Derogabilità alle prescrizioni di previo strumento attuativo " 54

./.

TITOLO TERZO - NORME RELATIVE ALLAEDIFICAZIONE

Capitolo Primo - Caratteristiche edilizie

ART.37 - Cortili e lastricati solari Pag. 55

ART.38 - Chiostrine " 56

ART.39 - Costruzioni accessorie " 56

ART.40 - Decoro degli edifici " 57

ART.41 - Decoro degli spazi " 58

ART.42 - Cave " 59

ART.43 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico " 59

ART.44 - Comignoli,mensole e sovrastrutture varie " 61

ART.45 - Recinzione di aree private " 61

ART.46 - Coperture " 62

ART.47 - Marciapiedi " 63

ART.48 - Portici " 64

Capitolo Secondo - Prescrizioni a carattere speciale

ART.49 - Interventi in zone d'interesse ambientale o monumentale " 65

ART.50 - Rinveniementi di carattere archeologico o storico-artistico " 66

ART.51 - Indicatori stradali ed apparecchi per i sevizi collettivi " 66

ART.52 - Numeri civici " 67

./.

TITOLO QUARTO - NORME IGIENICO-SANITARIE

Capitolo Primo - Prescrizioni igienico-costruttive

ART.53 - Igiene del suolo e del sottosuolo Pag. 68

ART.54 - Tipo,materiali e dimensioni delle fondazioni " 68

ART.55 - Protezione dall'umidità " 69

ART.56 - Isolamento termico " 70

ART.57 - Isolamento acustico " 70

ART.58 - Fumi,polveri ed esalazioni " 71

Capitolo Secondo - Fognature

ART.59 - Condotti e bacini a cielo aperto " 72

ART.60 - Depurazione degli scarichi " 72

ART.61 - Allacciamenti " 73

ART.62 - Fognature delle lottizzazioni " c 74

ART.63 - Fognature singole " 75

ART.64 - Prescrizioni particolari " 75

ART.65 - Immondizie " 76

Capitolo Terzo - Requisiti degli ambienti

ART.66 - Locali abitabili " 77

ART.67 - Cucine " 78

./.

ART.68 - Locali per i servizi igienici Pag. 78

ART.69 - Scale ed ascensori,ringhiere e parapetti " 79

ART.70 - Corridoi e disimpegni " 80

ART.71 - Locali a piano terra,seminterrati e scantinati " 80

ART.72 - Mansarde e soppalchi " 81

Capitolo Quarto - Costruzioni a speciale destinazione

ART.73 - Edifici e locali di uso collettivo " 82

ART.74 - Impianti a servizio dell'agricoltura " 83

TITOLO QUINTO - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Capitolo Primo - Norme di buona costruzione

ART.75 - Stabilità delle costruzioni " 85

ART.76 - Manutenzione e restauri " 85

ART.77 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti " 86

Capitolo Secondo - Prevenzione dai pericoli d'incendio

ART.78 - Locali per la lavorazione e il deposito di materiali combustibili ed infiammabili " 87

ART.79 - Impiego di strutture lignee " 87

ART.80 - Nulla osta dei VV.FF. " 88

ART.81 - Particolari prevenzioni cautelative " 89

./.

Capitolo Terzo - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

ART.82 - Opere provvisionali Pag. 90

ART.83 - Scavi e demolizioni " 91

TITOLO SESTO - DISPOSIZIONI FINALI

ART.84 - Entrata in vigore del presente Regolamento " 93

ART.85 - Norme abrograte " 93

ART.86 - Decadenza della C.C.E. " 93

ART.87 - Poteri in deroga " 94

ART.88 - Sanzioni " 94

^^^^^^^^^^
^^^^^^
^^^^
^

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO PRIMO

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ARTICOLO 1

CONTENUTO, LIMITE E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, del quale fanno parte integrante le previsioni e le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, contiene le norme intese a disciplinare ogni attività edilizia ed urbanistica, comunque esercitata nell'ambito del territorio comunale.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi dell'art.1 delle Disposizioni sulla legge in generale, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari (leggi sia statali che regionali ed atti aventi forza di legge).

ARTICOLO 2

RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI E LORO LEGITTIMAZIONE PROFESSIONALE.

La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalla legge a carico, rispettivamente, dei committenti - interessati ai lavori o titolari della concessione - dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli

./.

stessi, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali.

./.

CAPITOLO SECONDO

CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

ARTICOLO 3

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE ESPRESSA

Per eseguire qualsiasi intervento edificatorio e specificatamente per le opere di cui al successivo comma, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposita concessione.

E', in particolare, prescritta la concessione per:

a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni di edifici, quali che siano le modalità costruttive, anche se prefabbricati, e i materiali usati;

b) modificazioni e restauri di edifici, che comportino variazioni della struttura o dell'aspetto o della distribuzione interna degli stessi;

c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni;

d) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e modifiche di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni;

./.

e) collocamenti, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante ecc.;

f) opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

g) scavi e movimenti di terra non specificatamente destinati a scopi agricoli o di sistemazione agraria; costruzione di impianti sportivi all'aperto;

h) sistemazione di aree aperte al pubblico;

i) costruzione di locali nel sottosuolo;

l) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, ecc.);

m) mostre campionarie o depositi permanenti all'aperto di materiali alla rinfusa o accatastati (legnami, laterizi ecc.), di automezzi anche da demolizione ecc.;

n) collocamento, modificazione o rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, antenne, opere di irrigazione ecc.

./.

La concessione edificatoria deve essere altresì richiesta per qualsiasi modificazione o variante, di qualunque natura p portata, che s'intende apportare ad opere che abbiano formato oggetto di precedente licenza o concessione.

ARTICOLO 4

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Per gli interventi di manutenzione straordinaria deve essere richiesta l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

In materia si applica l'articolo 48 nella Legge 5.8.1978 N° 457.

Sono altresì soggette ad autorizzazione le seguenti opere :

a) demolizioni;

b) collocamento, modificazione o rimozione di insegne ed addobbi esterni, distributori automatici, lapidi e simili.

./.

ARTICOLO 5

OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE

Non sono soggette a concessione le opere che non costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, quali :

a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;

b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;

c) la costruzione di baracche da cantiere.

ARTICOLO 6

OPERE ESEGUITE DAL COMUNE E DALLO STATO

La concessione edificatoria è necessaria anche per le opere che il Comune intenda eseguire.

Il parere del Comune, richiesto dal c. 2 dell'art.31 L.U., per opere da eseguirsi direttamente dallo Stato o dalla Regione, deve essere dato con deliberazione consiliare, sentito il parere della C.C.E.

./.

ARTICOLO 7

DOMANDE DI CONCESSIONE E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di concessione ad eseguire le opere elencate nei precedenti articoli, bollate a termini di legge, eventualmente redatte su modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti ecc., disposti a termini di legge, eccezion fatta per i contributi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n°10, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 8, e con ogni altra documentazione eventualmente richiesta dalla specialità della singola costruzione, ivi specificatamente compreso il titolo della disponibilità edificatoria dell'area.

Il Sindaco può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

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

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori, secondo il disposto del successivo art.17; l'indicazione di tali nominativi e la relativa dichiarazione di accettazione della designazione sono condizione di efficacia della relativa concessione.

Gli eventuali cambiamenti delle persone del richiedente, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere

./.

immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata A.R. dagli interessati, subentrati.

La domanda di concessione deve contenere l'elezione di domicilio del richiedente e del progettista, ai sensi dell'art. 47 Cod. Civ.

Qualora la documentazione risultasse incompleta il Sindaco potrà richiederne l'integrazione, con le conseguenze di cui all'articolo 31, c. 6 (ultima parte), L.U.

Il Sindaco chiede d'ufficio, ove sia richiesto da leggi speciali, il parere degli Enti e degli Organi competenti; dell'istanza deve essere data comunicazione a colui che chiede la concessione, nel termine di cui all'art. 31, c.6, L.U.

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

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

./.

ARTICOLO 8

NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I disegni devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nelle dimensioni di cm 21 x 30.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata sul posto, alla data di presentazione del progetto, in scala non inferiore a 1: 2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato, e l'edificazione esistente al contorno.

Devono contenere altresì l'indicazione delle previsioni di zona e delle prescrizioni del vigente strumento urbanistico, nonché le servitù ed i vincoli, di qualsiasi genere, relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dagli artt. 3 e 4, i progetti devono inoltre contenere :

A) Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente art. 7;

b) planimetria, in scala 1: 500, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree,compre

./.

si i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;

c) planimetria, in scala 1: 200, della sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni ed alla recinzione; con quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1: 50, con l'indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata, in scala 1: 100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

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

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

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

./.

g) almeno una sezione verticale quotata, in scala 1: 100;

h) planimetria del fabbricato, in scala 1: 100, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici;

i) dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui alle lettere c), d), f), g), i), possono essere rappresentati in scala 1: 200, purché corredati da particolari in scala superiore.

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

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

b) planimetria, in scala 1: 500 rappresentante l'andamento planimetrico della recinzione progettata e di quella eventualmente preesistente e tutte le quote orizzontali riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;

./.

c) sezione e prospetto-tipo della recinzione in scala 1:20;

d) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

e) l'indicazione dei materiali impiegati.

C) Per le demolizioni di edifici:

piante ed almeno una sezione, quotate, in scala non inferiore a 1:200, dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire o apposita retinatura.

D) Per il collocamento, da modificazione o la rimozione delle opere di cui ai punti g), h), r), dell'art.3 :

a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;

b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;

c) indicazione dei materiali e dei colori.

E) Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative: salvo diverse prescrizioni regionali :

a) stralcio planimetrico dello strumento urbanistico vigente, in scala variabile da 1: 5000 a 1: 2000;

b) stralcio delle N.T.A. relative alla zona omogena in cui l'intervento progettato si colloca;

./.

c) planimetria catastale dello stato di fatto (1: 2.000), con l'esatta individuazione dell'area;

d) planimetria catastale di progetto (1: 2.000), con chiara individuazione differenziata delle aree da cedere ad uso pubblico (strade, parcheggi, piazze, verde pubblico, per attrezzature ecc.) e le aree residue (supperficie fondiaria) da destinare alla fabbricazione residenziale;

e) planimetria di progetto in scala 1: 500 indicante, in maniera più dettagliata, oltre a quanto già indicato nella planimetria catastale di progetto, anche la dimensione dei lotti, l'indicazione schematica degli edifici e loro altezze, l'ampiezza delle strade e spazi pubblici, parcheggi, alberature ecc.;

f) planimetrie di progetto in scala 1: 500 riguardanti gli impianti tecnici di distribuzione e raccolta (rete elettrica, smaltimento acque nere e bianche, acquedotto, metanodotto o gas, punti luce pubblica ecc.);

g) sezioni stradali nei vari tipi, in scala 1: 50 o 1: 20;

h) norme di attuazione con tabella degli indici e prescrizioni (eventualmente anche integrativi) di quelli dello strumento urbanistico generale;

i) relazione illustrativa;

l) schema di convenzione ai sensi dell'art.28 c.5, L.U.

./.

F) Per le opere di cui ai punti l), m), n), o) dell'art.3):

a) planimetria, in scala 1:500, quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di escavo, dei rilevati, dei manufatti da costruire;

b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

G) Per le costruzioni di locali nel sottosuolo :

a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1: 100, con la indicazione della destinazione dei locali;

b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1: 100.

H) Per le opere previste al punto q) dell'art.3 :

piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire,in scala 1: 100.

I) Per le mostre di depositi previsti al punto r) dell'art.3:

planimetria dell'area, in scala 1: 200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

L) Per gli impianti tecnici previsti al punto s) dell'art.3 :

./.

a) planimetria e profilo,in scala adeguata;

b) piante, prospetti e sezioni,quotati, in scala adeguata dei manufatti;

c) autorizzazioni e/o concessioni delle competenti amministrazioni statali o regionali, in quanto necessarie.

M) Per le opere previste al punto t) dell'art. 3 :

a) prospetti, in scala 1 : 100;

b) particolari, in scala 1: 20;

c) indicazione dei materiali e dei colori.

N) Per le variazioni da apportare a progetti approvati :

il progetto approvato con evidenziate le modifiche richieste.

E' facoltà del Sindaco, sentita la C.C.E., chiedere ulteriori delucidazioni,relazioni illustrative,grafici,fotografie, plastici, fotomontaggi,campionature in corso d'opera,planivolumetrie, modine,simulacri in sito ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o fatta la denuncia.

ARTICOLO 9

LA CONCESSIONE EDIFICATORIA

I provvedimenti del Sindaco, o dell'Assessore a tale compito delegato, sono notificati al richiedente, entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale.

La concessione viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del suo rilascio ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione e, su domanda al Sindaco, ottenerne copia, previo pagamento dei relativi diritti di rilascio.

Di ogni concessione l'U.T.C. provvede a riportare, entro 30 (trenta) giorni dal rilascio, su apposita planimetria in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

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

./.

ARTICOLO 10

VALIDITA' ED EFFICACTA DELLA CONCESSIONE EDIFICATORIA

Il rilascio della concessione,che è sempre subordinato al conseguimento delle eventuali autorizzazioni, o nulla-osta, richieste nel singolo caso della legge, è altresì subordinato al pagamento degli oneri e contributi previsti dalla legge 28 gennaio 1977, n.10, salvo che per le opere esenti, ai sensi dell'art.9 della stessa.

La sua validità è subordinata all'effettiva notifica di cui al primo comma dell'art.9 ed alla loro ultimazione entro i tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Il concessionario potrà richiedere in qualsiasi momento l'accertamento dello stato dei lavori da parte dell'U.T.C., che gli rilascerà copia del relativo verbale di sopralluogo.

Allo scadere del triennio dalla data di inizio dei lavori, il capo dell'U.T.C. effettuerà il sopralluogo sulla costruzione oggetto della concessione e trasmetterà al Sindaco dettagliato verbale sullo stato dei lavori eseguiti.
Qualora i lavori non risultino ultimati nelle forme e modalità previste dal c.4 dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, il Sindaco notificherà senza indugio, al titolare della concessione, all'assuntore ed al Direttore dei lavori, la declaratoria di caducazione della concessione e l'ordine di sospendere i lavori relativi, sotto le comminatorie di legge.

./.

Per la richiesta di nuova concessione, per l'ultimazione dei nuovi lavori non tempestivamente eseguiti,non è necessaria la presentazione di nuovi disegni ed allegati ai sensi dell'art.8 del presente Regolamento, nè nuovo parere della C.C.E.

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

La concessione può essere annullata dal Sindaco per motivi di legittimità. Le costruzioni eseguite sulla base di una concessione poi annullata, sono soggette ai provvedimenti repressivi di cui all'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n°10.

Il mutamento di destinazione di un edificio,attuato senza previa concessione, è opera urbanistica eseguita in assenza di concessione, che rende applicabile la sanzione di cui al c. 3 dell'art.15 della sopra citata legge n. 10 del 1977; nel caso che sia ripristinata la precedente destinazione non si farà luogo a sanzione, del pari che se ne verrà data concessione a sanatoria.

La validità della concessione, oltre il termine di tre anni di cui al c. 2 del presente articolo, potrà essere disposta solo nei casi previsti dall'art. 4, c.4 della citata legge numero 10 del 1977.

./.

ARTICOLO 11

LOTTIZZAZIONI

I piani di lottizzazione sono approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta dell'Assessore Regionale competente e si perfezionano con la stipula della relativa convenzione.

Per seguire le opere di urbanizzazione è richiesta apposita concessione edificatoria.

La trasmissione del progetto al Consiglio comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della connvenzione, redatta secondo apposito schema, da parte del richiedente e di tutti i proprietari delle aree comprese nel P.L., corredata dai documenti comprovanti la rispettiva proprietà.

ARTICOLO 12

EVIDENZA DELL'ATTO DI CONCESSIONE E DEL PROGETTO

L'atto di concessione e i disegni allegati,firmati dal Sindaco o dall'Assessore a tale compito delegato,devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno,ben visibile,un cartello delle dimensioni di mt. 1.00 x 1.50,nel quale devono essere chiaramente leggibili :

a) l'oggetto e la destinazione della costruzione; b) il progettista; c) il Direttore dei lavori; d) l'assuntore dei lavori; e) il titolare e gli estremi della relativa conces

ARTICOLO 13

VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per rassicurarne la rispondenza alle norme di legge e del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione edificatoria, facendo immediatamente rapporto al Pretore di ogni violazione rilevata.

Per tale vigilanza il Sindaco si vale di agenti da lui incaricati.

Ove verifichi l'affettuazione di lavori, per i quali è necessaria la concessione edificatoria o lottizzatoria, in assenza di essa, ovvero ove siano effettuati lavori in difformità dalla rilasciata concessione, il Sindaco notifica senza indugio al titolare della concessione, all'assuntore ed al Direttore dei lavori l'ordinanza di sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 32, c.2, L.U., facendo seguire nel termine di legge la diffida a demolire, di cui al c.3 dello stesso articolo; adotterà poi i provvedimenti repressivi previsti dall'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n.10, osservato l'art. 14, c.2, del presente Regolamento.

./.

CAPITOLO TERZO

COMMISSIONE COMUNALE EDILIZIA (C.C.E.)

ARTICOLO 14

ATTRIBUZIONI DELLA C.C.E.

Previo esame da parte degli uffici tecnici comunali, che esprimono per iscritto il rispettivo parere, il progetto di tutte le opere descritte dai precedenti articoli 3, 4 e 6, compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente art.7,le proposte di variante dello Strumento Urbanistico Generale, i progetti di strumenti attuativi dello stesso (piani partticolareggiati esecutivi e di lottizzazione); le proposte di modifiche del R.C.E., i progetti di impianti o edifici pubblici di qualsiasi tipo e genere, e di loro eventuale modifica,sono presentati alla C.C.E., la quale esprime il proprio parere sulla osservanza delle norme urbanistiche, edilizie,tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza dei singoli progetti,sotto i profili estetico ed ambientale.

La C.C.E. esprime altresì il suo parere in materia di repressione degli illeciti edilizi ed urbanistici,circa l'esistenza e la rilevanza delle difformità dalla concessione eventualmente rilevate e circa l'opportunità di farsi luogo alla loro rimozione,o, alternativamente,alla loro acquisizione gratuita al Comune,o al pagamento delle corrispondenti sanzioni pecunarie,previste dall'art.15 della L.28/1/77 n. 10.

./.

ARTICOLO 15

COMPOSIZIONE FUNZIONE DELLA C.C.E.

La Commissione edilizia risulta così composta:

a) dal Sindaco od un suo delegato a tale compito,che funga da Presidente;
b) dall'Ufficiale Sanitario;
c) dall'Assessore all'edilizia e all'Urbanistica;
d) dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o da un suo rappresentante;
e) da un ingegnere o architetto nominato dal Consiglio Comunale su una terna di nomi proposti dall'Ordine professionale;
f) da un geometra nominato dal Consiglio Comunale su una terna di nomi proposti dal Collegio;
g) da due cittadini qualificati nel settore dell'edilizia nominati dal Consiglio Comunale;
h) da un legale nominato dal Consiglio Comunale.

I membri elettivi durano in carica due anni e sono rieleggibili una sola volta consecutiva.
Non può essere eletto a far parte della C.C.E. chi sia parente di primo o secondo grado,affine di primo grado,adottante o adottato di altro componente la C.C.E. stessa.
Il voto - di natura consultiva - espresso dall'Ufficiale sanitario non equivale al nulla osta di cui all'art.220 T.U.L.S. e successive modificazioni.

Le sedute ed il funzionamento della C.C.E. sono regolate dalle disposizioni contenute nel capo secondo del titolo 3°.

./.

del regolamento 12 febbraio 1911, n.297, e dalle disposizioni preliminari del T.U. 3 marzo 1934, n.383, e successive modificazioni, in quanto applicabili.

I pareri della C.C.E. devono essere congruamente motivati; essi sono obbligatori ma non vincolanti per il Sindaco; ove, peraltro, lo stesso non si determini in conformità a tali pareri, dovrà darne congrua motivazione nel suo provvedimento, che deve essere trasmesso alla C.C.E. nella sua prima successiva seduta.

La C.C.E. può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari delle domande di cui agli artt. 9 e 10 del presente Regolamento.

La C.C.E. può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della C.C.E. a fungere da relatore su particolari progetti.

./.

CAPITOLO QUARTO

ESECUZIONE DELLE OPERE

ARTICOLO 16

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione dello strumento urbanistico generale vengono così determinati :

1) indice di edificabilità territoriale (I.E.T.): è il rapporto fra la quantità edificabile ammessa in una zona omogenea e la superficie complessiva a disposizione del singolo intervento;

2) indice di edificabilità fondiaria (i.e;f.): è il rapporto fra la quantità edificabile ammessa e la superficie del lotto disponibile, al netto di ogni e qualsiasi superficie destinata ad uso pubblico o viabilità privata;

3) quantità edificabile o di edificazione (cubatura): viene espressa in mc. di fabbricato, ed è calcolata moltiplicando la superficie coperta (vedi n.4) per l'altezza del fabbricato (vedi n.5a).

Nel caso di fabbricati o corpi di fabbrica aggettanti o costruiti su pilotis, la misurazione delle relative cubature, per ogni singolo piano, dovrà essere eseguita con cri-

./.

teri rigorosamente geometrici rappresentati in appositi grafici dimostrativi da allegare ai progetti su cui viene chiesta la concessione. Saranno esclusi dal computo della cubatura le logge, con profondità non superiore a mt. 1.40, i porticati e tutti i locali interrati ad uso cantina, ricovero autoveicoli o simili nonché tutti i volumi tecnici, quali torretta degli ascensori, camini, abbattitori di fumi, torri di raffreddamento etc.;

4) indice di copertura: è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie coperta la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, con esclusione di tutti gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi quali, elencati in via puramente indicativa: poggioli, pensiline e scale aperte su almeno due lati;

5) altezza degli edifici :

a) altezza del fabbricato:

è la distanza tra la quota media del terreno così come fissata in sede di determinazione dei punti fissi del fabbricato e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile;

qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto medio del terreno interessato dalla costruzione (proiezione in pianta del fabbricato);

qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, la quota di riferimento è quella relativa al punto medio del suo intradosso;

b) altezza delle fronti (altezza massima): è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.

Nelle altezze non saranno computabili eventuali volumi tecnici, quali torrette degli ascensori, camini, abbattitori di fumi, torri di raffreddamento, apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili etc.), purché strettamente connessi alla funzionalità degli edifici;

6) numero dei piani: è il numero dei piani abitabili compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarde etc.);

7) distacco dai confini: è la distanza tra la proiezione in pianta del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli aggetti di cui al n°4), e la linea assunta come confine di proprietà,

8) distacco fra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni d'impianto dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli aggetti di cui al n.4);

9) indici di alberatura: indica il numero di piante ad alto fusto prescritto per ogni ettaro o porzione, con l'eventuale specificazione delle essenze e della relativa circonferenza d'impianto;

10) opere di urbanizzazione primaria: sono quelle di cui all'art.4 della legge 29 settembre 1964, n.847;

11) opere di urbanizzazione secondaria: sono quelle di cui all'art.44 della legge 22 ottobre 1971, n°865;

12) area libera: è la superficie non modificata risultante dal disposto del precedente n°4).

./.

ARTICOLO 17

PUNTI DI PERIMETRO E DI LIVELLO

Il titolare della concessione edificatoria,prima di dare inizio ai lavori, deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di perimetro e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'U.T.C. effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contradditorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

ARTICOLO 18

INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il titolare della concessione edificatoria deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione, entro sei giorni rispettivamente dal giorno di inizio e di ultimazione; è in facoltà del Sindaco far eseguire accertamenti e sopralluoghi anche senza il contradditorio della parte interessata.

./.

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

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

In mancanza delle dichiarazioni di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, sono assunte: come data di inizio dei lavori, la data della notifica della concessione edificatoria o lottizzatoria; come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

ARTICOLO 19

OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria la occupazione tempraneo o permanente, o la manomissione di

./.

suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la relativa separata concessione di occupazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione di occupazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

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

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino il Sindaco subordina il rilascio della concessione di occupazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che la pavimentazione, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni dell'U.T.C.

In caso d'inadempimento si procede d'ufficio, a spese dell'interessato, ai sensi dell'u.c. dell'art. 378 della legge 20 Marzo 1865, n.2248, all.F).

./.

CAPITOLO QUINTO

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

ARTICOLO 20

COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITA' ED AGIBILITA'

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

a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da un tecnico iscritto all'Albo professionale nell'ambito delle competenze previste dalla legge, e comunque in persona diversa dal progettista e dal Direttore dei lavori; qualora vi siano strutture in cemento armato;

b) l'eventuale nulla osta degli Enti od Organi competenti, ai sensi di legge.

Il sindaco, previa ispezione e rapporto dell'Ufficiale Sanitario e il capo dell'U.T.C., i quali controllano la rispon

./.

denza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Il Sindaco ha comunque facoltà, qualora ne ravvisi l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti od impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

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

ARTICOLO 21

AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

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

Di ogni costruzione nuova o restaurata, che sia adibita od usata senza licenza di abitabilità o di esercizio, il Sindaco, impregiudicata l'azione penale ai sensi dell'art.221 T.U.L.S., deve ordinare lo sgombero.

./.

T I T O L O S E C O N D O

ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE E STRUMENTI ATTUATIVI DELLO STESSO

CAPITOLO PRIMO

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ARTICOLO 22

MEZZI DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

Il P.R.G. o il P.d.F. è attuato mediante :

a) i piani pluriennali di attuazione di cui all'art.13 della legge 28 Gennaio 1977, n.10;

b) i piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.);

c) i piani di lottizzazione (P.L.) di iniziativa sia privata che pubblica (lottizzazione coattiva);

d) il rilascio di licenze edilizie singole (intervento diretto);

e) i piani per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P), ai sensi della legge 18.4.62, n.167, e successive modifiche;

f) i piani di insediamenti produttivi (P.I.P.),ai sensi dell'art.27 della legge 22.10.1971, n.865;

g) i piani di recupero,ai sensi dell'art.28 della legge 5.8. 1978, n. 457.

./.

All'interno delle singole zone omogenee il Comune potrà, con deliberazione consiliare, sentito il parere della C.C.E., fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e finalità determinate nel successivo articolo.

Le aree espropriate ai sensi dell'art.13, c.6,della legge n. 10 del 1977, citata, saranno destinate, in misura determinata con deliberazione consiliare ad edilizia economica e popolare, nel rispetto delle prescrizioni di legge in materia.

ARTICOLO 23

CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI

Gli strumenti (o piani) attuativi di cui alle lettere b) e c) del precedente articolo hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".

Essi dovranno indicare :

a) la distribuzione delle superfici edificabili e di quelle destinate ad usi pubblici e ad attività speciali, sia di carattere privato che pubblico;

./.

b) il tracciato e le caratteristiche (sezioni, tipologie, parcheggi) della viabilità principale;

c) l'involucro spaziale entro il quale dovranno svilupparsi la progettazione architettonica e le sue caratteristiche tipologiche ed ambientali;

d) la suddivisione in aree di edificazione e la distribuzione delle quantità di edificazione;

e) i rapporti di altezza, distanza e copertura che dovranno essere rispettati dalla progettazione architettonica, in esecuzione delle prescrizioni di zona del vigente strumento urbanistico;

f) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dall'edificazione e la stima dei costi relativi;

g) il computo degli standards urbanistici in relazione alle quantità di edificazione previste;

h) il completo rilievo delle alberature e degli impianti a verde esistenti "nell'area d'intervento";

i) i P.P.E., inoltre, dovranno contenere la delimitazione dei comparti edificatori (art. 23 L.U.).

./.

CAPITOLO SECONDO

PIANO PARTICOLÀREGGIATO DI ESECUZIONE (P.P.E)

ARTICOLO 24

P.P.E.

Il P.P.E. è regolato dagli artt. 13 e seg. L.U. ed, anche se redatto da privati, costituisce il normale strumento attuativo del P.R.G. o del P.d.F. una volta che sia adottato dal Comune; ciascun P.P.E. deve intendersi all'intera "area di intervento" in cui viene suddivisa la relativa zona territoriale omogenea ancorché compreso in più stralci del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della legge 28 Gennaio 1977, n.10.

Al deposito del progetto di P.P.E., ai sensi dell'art.15 c.2, L.U., sarà data la pubblicità prevista dal c.2 dell'articolo 10 della legge 22 Ottobre 1971, n.865.

L'ingiunzione ai proprietari di cui al c.1 dell'art. 20 L.U. sarà dal Sindaco formulata in una con la notifica del decreto di approvazione del P.P.E di cui all'art.16, c.10, L.U.; il termine assegnato per la dichiarazione di esecuzione spontanea delle previsioni del P.P.E, non potrà essere superiore a sessanta giorni; ove nel detto termine non pervenga al Sindaco la detta dichiarazione, lo stesso dif-

./.

fiderà i proprietari inadempienti ad eseguire i lavori previsti dal P.P.E. presentando la domanda dellairelativa concessione entro il termine massimo di sessanta giorni.

Tutte le notifiche sono effettuate a mezzo di Messo di conciliazione; nel caso di lacunosità o di incertezza dell'indirizzo risultante dagli elenchi catastali, potranno essere effettuate col rito degli irreperibili (art.143 Cod. Proc.Civ.).

Decorso il termine fissato con la diffida di cui al c.3 - salvo sua proroga da concedersi con deliberazione consiliare - senza che sia intervenuta la dichiarazione di esecuzione spontanea da parte del singolo proprietario o del consorzio,il Comune procederà all'espropriazione delle aree e degli edifici compresi nel singolo comparto.

Eventuali reliquati di aree pubbliche, ivi comprese le sedi stradali comunali, che risultino dismesse, per le quali la approvazione del P.P.E. equivale a formale declassificazione, a valere ai sensi e per gli effetti di cui all'art.12 della legge 12 Febbraio 1958, n.126, saranno attribuiti ai proprietari delle aree finitime secondo i criteri stabiliti dall'articolo 946 Cod. Civ. ed il relativo prezzo determinato ai sensi degli articoli 63 e 60 della legge 25 Giugno 1865, n.2359. Con la prima ingiunzione, di cui al c.3 del presente articolo, il Sindaco formulerà invito a ciascun interessato a dichiarare se intende avvalersi del diritto di cui all'art. 946 del Cod. Civ. nello stesso termine ivi fissato; l'accettazione dell'offerta di acquisto comporta la computabilità dell'area relativa nella rispettiva caratura consortile,in caso di mancata accettazione dell'offerta si procederà ai sensi dell'u.c. dell'art. 21 L.U.

./.

ARTICOLO 25

IL COMPARTO EDIFICATORIO

Tutti i "lotti edificabili" in cui il P.P.E. è suddiviso ai sensi dell'art.13, punto 4, L.U., devono essere costituiti in comparto edificatorio, ai sensi degli artt. 23 L.U. e 870 Cod. Civ.; la relativa campitura all'interno del P.P.E. equivale a formale declaratoria di comparto.

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, suddivisi in proporzione della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, previste all'interno del comparto, nonchè quota parte proporzionale degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterna al comparto, prevista dal P.P.E.; tali contributi comprendono ed assorbono i contributi di cui all'art. 5 della legge 28 Gennaio 1977, n.10.

Nelle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo sono comprese anche le aree di cui all'art.24 L.U.

./.

ARTICOLO 26

COSTITUZIONE DEL CONSORZIO DI COMPARTO

Qualora le aree comprese in un comparto edificatorio, come al c. 1 del precedente articolo determinato, appartengono a due o più proprietari, la costituzione del Consorzio di comparto di cui agli artt. 870 Cod. Civ. e 23 L.U. è obbligatoria e dovrà avvenire per atto pubblico; il Consorzio avrà rilevanza per il Comune solo dal momento in cui copia autentica dell'atto costitutivo dello stesso sia acquisita a protocollo comunale.

Le notificazioni effettuate ai sensi del c.3 del precedente art. 24 ai singoli proprietari, non saranno rinnovate al Consorzio dagli stessi costituito; ciascun proprietario potrà prendere visione presso la Segreteria comunale delle dichiarazioni di esecuzione spontanea delle previsioni del P.P.E. rilasciate da altri proprietari delle aree comprese nel comparto.

La quota di partecipazione del Consorzio di comparto (caratura consortile) viene determinata esclusivamente sulla base dell'imponibile catastale. La mancata adesione di un proprietario al Consorzio di comparto deve essere fatta constare con invito a costituirsi avanti a competente notaio per la costituzione o l'adesione al Consorzio, notificato nelle forme delle citazioni civili a cura di altro proprietario di aree comprese nello stesso comparto e col verbale di mancata costituzione o adesione al Consorzio.

./.

Su istanza del Consorzio che rappresenti almeno tre quarti delle carature consortili, il Sindaco promuoverà, senza indugi, l'espropriazione a favore del Consorzio delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti al Consorzio.

Devono partecipare al Consorzio di comparto anche i proprietari di immobili di cui il P.P.E. preveda la conservazione, salvo che si tratti di edifici e della relativa area di pertinenza, soggetti a speciale vincolo. Ove il rapporto planivolumetrico relativo a tali edifici sia diverso da quello previsto dal vigente strumento urbanistico, lo ius aedificandi residuo o l'area da asservire quale pertinenza di tali edifici saranno valutati ai sensi e con la procedura fissata dalla legge 25 Giugno 1865, n.2359.

Le aree destinate a strade o piazze pubbliche di proprietà comunale non sono computate in sede di costituzione di Consorzio di comparto. Ove all'interno di un comparto ricadano aree edificabili di proprietà comunale, la partecipazione del Comune al Consorzio di comparto dovrà essere deliberata dal Consiglio comunale.

ARTICOLO 27

PROCEDIMENTO SUCCESSIVO ALL'ESPROPRIAZIONE

Qualora sia sia proceduto, ai sensi del c.4 del precedente art. 25, all'espropriazione di aree comprese nel com

./.

parto, la prelazione di cui all'art.19 L.U. viene esercita ta, in sede di alienazione ai pubblici incanti delle relative aree prevista dall'art. 23, u.c., L.U., relativamente a ciascun edificio previsto dal comparto, dai proprietari dell'immobile che lo stesso sostituisce quanto a volumetria, o delle aree su cui lo stesso deve sorgere; in caso di parità di offerta l'entità sarà aggiudicata al proprietario che avrebbe avuto la maggior caratura consortile,determinata ai sensi del c.3 del precedente art.25, ove il consorzio di comparto fosse stato costituito.

Nel bando di alienazione delle aree espropriate,che dovrà avvenire esclusivamente col metodo della candela vergine per almeno due incanti, sarà precisato il termine massimo entro cui i lavori sovranno venire iniziati ad ultimati; l'inosservanza di tali termini - salvo proroga da concedersi per dimostrata necessità con deliberazione consiliare - del pari che il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione, comporterà di pieno diritto la decadenza dell'aggiudicazione. Il Sindaco pronuncia senza indugio l'intervenuta decadenza e contestualmente bandisce il nuovo incanto.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario e di sua decadebza dall'aggiudicazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 587 Cod. Proc. Civ.

Dopo che il primo incanto,limitato ai proprietari espropriati, sia andato deserto,si procederà a successivo nuovo incanto,aperto a tutti. Se anche tale incanto andrà deser-

./.

to, si potrà procedere a trattativa privata nel rispetto delle norme vigenti; in ogni caso si applicheranno le disposizioni di cui al c.2 del precedente art.25.

L'aggiudicazione dell'area non equivale al rilascio di concessione edificatoria per le opere previste dal P.P.E.

ARTICOLO 28

RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDIFICATORIA ALL'INTERNO DEL P.P.E.

All'interno del comparto potranno essere rilasciate più concessioni edificatorie; peraltro, per ciascun edificio previsto, dovrà essere rilasciata una sola concessione unitaria; in tal caso la comunione incidentale derivante dal comparto si trasferisce in condominio dell'edificio,regolato secondo la caratura consortile originaria.

Nessuna concessione edificatoria potrà essere rilasciata all'interno del comparto prima che sia completata l'espropriazione delle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al Consorzio di comparto, ovvero prima che sia pagato dal Consorzio stesso il prezzo di aggiudicazione delle aree espropriate ai sensi del c.4 dell'art. 26.

Il pagamento di tutti gli oneri di cui al c.2 del precedente art.25 dovrà essere effettuato all'atto del rilascio

di ciascuna concessione edificatoria; eventuale rateizzazione potrà, contro opportune garanzie, eventualmente anche reali, essere accordata dalla Giunta municipale, che viene a ciò espressamente delegata.

ARTICOLO 29

DISPOSIZIONI FINANZIARIE FINALI

Il piano finanziario di cui all'ultimo comma dell'art.13 L.U., eretto ai sensi dell'art.30 della stessa legge, non comporterà impegno di spesa per il Comune. Eventuali spese occorrenti per la realizzazione di opere previste dal P.P.E. potranno essere stanziate con successive deliberazioni, che potranno impegnare all'uopo i fondi costituiti ai sensi dell'art. 12 della legge 28 Gennaio 1977, n.10, ovvero essere imputate in partita di giro ai sensi dell'art.3 del D.P.R.8 Marzo 1965, n.670, in attesa dell'espletamento degli incanti di alienazione delle aree eventualmente espropriandee.

Tutte le espropriazioni previste del presente Titolo secondo saranno regolate dalla legge 22 Ottobre 1971, n.865, come modificato dall'art.14 della legge 28 Gennaio 1977, n.10; in particolare, ai sensi del c.7 dell'art.16 della legge n. 865 citata, non potrà essere valutata in sede di determinazione dell'indennità di espropriazione la rendita posizionale derivante dalla pianificazione.

./.

La rendita di cui al penultimo comma dell'art. 23 L.U. và determinata senza alcun riferimento all'indennità determinata in sede di espropriazione dell'area relativa; il relativo importo sarà versato nell'apposito conto istituito dall'art. 12 della legge 28 Gennaio 1977, n.10.

./.

CAPITOLO TERZO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

ARTICOLO 30

P.L. DI INIZIATIVA SPONTANEA

Il P.L. è compilato, per zone omogenee ed organicamente definite, ancorché comprese in più stralci del programma pluriennale di attuazione di cui all'art.13 della legge 28 Gennaio 1977, n.10, ad iniziativa, cura e spese di tutti i proprietari delle aree in esso comprese, secondo le relative prescrizioni di zona contenute nelle N.T.A. del vigente strumento urbanistico, ed è attuato, previa approvazione del Consiglio Comunale e nulla osta regionale, sulla scorta della convenzione da stipularsi tra i privati ed il Comune, ai sensi dell'art. 28 L.U.

La convenzione, che dovrà essere trascritta a favore del Comune ed a favore e contro tutti i proprietari delle aree comprese nel P.L. a cura dei proprietari stessi presso la Conservatoria RR.II., impegnerà le parti contraenti e tutti i loro aventi causa alla puntuale realizzazione del P.L.

La convenzione crea di diritto la comunione incidentale tra tutti i proprietari delle aree, per la parte di esse che servano comunque ad uso comune, ancorché non cedute al Comune.

./.

I proprietari delle aree comprese nel P.L. potranno costituirsi in Consorzio di lottizzazione, ai sensi dell'articolo 870 Cod. Civ.; in tal caso il Consorzio sarà regolato dalle disposizioni contenute nel precedente Capitolo secondo.

A carico dei proprietari delle aree comprese nel P.L. saranno tutte le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, il cui onere sarà ripartito, in mancanza di accordo, in proporzione della rispettiva caratura consortile, ove il Consorzio di cui al precedente comma sia stato costituito: della rendita catastale delle rispettive aree di proprietà, in caso contrario. Tali oneri comprendono, altresì, il contributo di cui all'art.5 della Legge 28 Gennaio 1977, n.10.

ARTICOLO 31

P.L. DI INIZIATIVA COMUNALE

Il Sindaco potrà notificare ai proprietari delle aree edificabili, comprese in zone per le quali non sia previsto il P.P.E. come unico strumento attuativo, invito a presentare - previa eventuale costituzione del Consorzio di cui al precedente Capitolo secondo - il progetto di lottizzazione e lo schema della relativa convenzione, che dovranno interessare la totalità delle aree comprese in ciascuna "area di intervento" determinata ai sensi del c.2 dell'art.22 del presente Regolamento, il tutto ai sensi dell'art.28 L.U., entro congruo termine, non superiore a giorni sessanta dalla data della notifica.

./.

Qualora il termine,come al precedente comma fissato, non venga osservato da tutti indistintamente i proprietari delle aree comprese nell"area di intervento",il Sindaco provvederà alla redazione del progetto di P.L. e della relatica convenzione che, sentito il parere della C.C.E. e dopo l'approvazione del Consiglio comunale, saranno notificati ai proprietari delle aree ai quali era stato notificato l'invito di cui al precedente comma.

Anche al P.L. di iniziativa comunale si applicano il penultimo ed ultimo comma del precedente articolo.

Il P.L., redatto ai sensi del c.2 del presente articolo, potrà individuare singoli "lotti edificabili", che possono comprendere anche aree appartenenti a diversi proprietari, che costituiscono comparti edificatori. In tal caso la campitura del singolo comparto all'interno del P.L. equivale a formale "declaratoria di comparto". Nella formazione dei comparti dovrà essere assicurata la previsione organica delle infrastrutture relative all'intero P.L., con la determinazione dell'ammontare dei contributi di urbanizzazione,sia primaria che secondaria,relativa ed a carico dei singoli comparti.

Il Consorzio dei comproprietari di cui all'art.870 Cod. Civ. e 23 L.U. è reso obbligatorio all'interno del singolo comparto.

Nel termine di giorni trenta dalla notifica di cui al c.2 del presente articolo,i proprietari delle aree interessate e comprese nel P.L. possono presentare osservazioni e proposte di modifica sia sul progetto di P.L. sia sulla formazione dei singoli comparti.

./.

Il Consiglio comunale dovrà pronunciarsi sulle proposte di modifica eventualmente presentate dai proprietari;la deliberazione che si pronuncia sulle dette osservazioni e proposte dovrà essere notificata a tutti i proprietari delle aree interessate al P.L.

Ove, nel termine di giorni trenta dalla notifica di cui al precedente comma, tutti i proprietari delle aree comprese nel P.L. - nel caso in cui al suo interno non siano stati formati i comparti - o nel singolo comparto,non abbiano sottoscritto la convenzione di lottizzazione e l'accettazione del piano predisposto, il Sindaco chiederà,senza indugio, il nulla osta regionale alla lottizzazione.

Ottenuto il nulla osta regionale di cui al comma precedente, il Sindaco notificherà ai proprietari delle aree comprese nel P.L., l'invito di cui al c.2 dell'art. 23 L.U.;il termine assegnato per la dichiarazione di esecuzione spontanea delle previsioni del P.L. non potrà essere superiore a giorni sessanta; nell'eventuale esecuzione spontanea delle previsioni del P.L. o del comparto dovranno essere rispettati i termini che l'Amministrazione comunale assegnerà per l'esecuzione delle varie opere di urbanizzazione.

Decorso inutilmente il termine assegnato ai sensi del comma precedente,in mancanza di comunicazione della formazione del Consorzio di lottizzazione,ove non siano previsti più comparti, o del Consorzio di comparto, nel caso siano previsti più comparti, il Sindaco chiederà senza indugio l'espropriazione delle aree comprese nel P.L. o nel singolo compar

./.

to in cui lo stesso sia stato suddiviso; nello stesso modo si procederà ove i termini assegnati per l'esecuzione spontanea, ai sensi dell'ultima parte del precedente comma, non siano rispettati.

Alla lottizzazione di iniziativa comunale si applicano, con gli opportuni adattamenti, le disposizioni contenute negli artt. 25, 26, 27, 28 e 29 del presente Regolamento.

./.

CAPITOLO QUARTO

ALTRI MEZZI DI INTERVENTO

ARTICOLO 32

L'INTERVENTO DIRETTO

Nelle zone od aree per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi delle previsioni dello strumento urbanistico principale, le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.R.G. o dal P.d.F. e dal presente Regolamento e previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28 Gennaio 1977, n.10.

Con la concessione edificatoria di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, su conforme parere della C.C.E., anche al di fuori dei casi regolati dall'art. 49 del presente Regolamento, prescrivere particolari disposizioni per assicurare laconservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici,anche non assoggettati al vincolo di cui alle leggi 1° Giugno 1939, n.1089 e 23 Giugno 1939, n. 1497.

./.

ARTICOLO 33

IL P.E.E.P. E IL P.I.P.

I piani per l'edilizia economica e popolare e per gli insediamenti produttivi sono regolati dalle leggi speciali che rispettivamente li prevedono.

./.

CAPITOLO QUINTO

DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 34

COSTRUZIONI IN ADERENZA

Per assicurare un razionale ed armonico assetto della composizione spaziale delle costruzioni, in tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti:

a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa posta dal vigente strumento urbanistico generale per la zona su cui insiste;

b) ove un edificio prospiciente a quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dalle N.T.A. o dall'attuale normativa primaria regionale, il proprietario del secondo potrà esercitare nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, le facoltà di cui all'art.875 Cod. Civ., onde poter costruire in aderenza, sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.

./.

ARTICOLO 35

DISPOSIZIONI SPECIALI PER GLI STANDARDS DELL'URBANIZZAZIONE SECONDARIA E PER LE AREE DESTINATE AD IMPIANTI PUBBLICI

Nelle aree, per le quali è prescritta l'adozione dello strumento attuativo, la posizione degli impianti e degli edifici pubblici (scuole, parcheggi ecc.) ricadenti all'interno dell'are di intervento unitario determinata ai sensi del c.2 dell'art.22, potrà venire collocata all'interno del perimetro dello strumento attuativo, anche in sede diversa da quella indicata dal P.R.G. o dal P.d.F., ove tale diversa posizione sia imposta da esigenze di razionale pianificazione; la superficie complessivamente campita per tali infrastrutture sarà in ogni caso trasferita al Comune in conto opere di urbanizzazione secondaria dello strumento attuativo.

In ogni caso la superficie complessivamente destinata ad insediamenti di cui al precedente comma, all'interno di ciascuna area di intervento come nello stesso comma determinata, nelle dimensioni previste dall'attuale strumento urbanistico è considerata come standards globale e complessivo di urbanizzazione secondaria, relativo alla singola area d'intervento, anche in deroga alle eventualmente diverse disposizioni generali di Piano, che prevedano standards minori.

Qualora, all'interno del singolo strumento attuativo,non sia possibile o conveniente, a giudizio del Consiglio Comunale, sentita la C.C.E., reperire od utilizzare tutte le a-

./.

aree richieste per soddisfare gli standards minimi o le singole previsioni per urbanizzazione secondaria, le corrispondenti aree potranno essere conferite al Comune, a totali spese dei proprietari delle aree comprese nel singolo strumento attuativo, anche all'esterno di esso, nell'ambito di zone indicate dal P.R.G. p dal P.d.F., per destinazioni di standards corrispondenti agli standards carenti e individuate con la stessa delibera consiliare di cui sopra; ovvero potrà essere corrisposto al Comune il prezzo relativo.

Il Comune potrà destinare le aree trasferitegli in conto standards di urbanizzazione secondaria dello strumento attuativo, eccedenti le corrispondenti necessità e o possibilità dello stesso, ad edilizia economica e popolare, disciplinata, in tal caso, previa delibera consiliare, ai sensi dell'art.51, c.2, della legge 22 Ottobre 1971, nº 865; provvedendo ad acquisire, col ricavato della cessione di esse, che sarà disposta ai sensi dell'art. 35 della stessa legge, aree esterne al perimetro dello strumento attuativo, destinate a standards corrispondenti.

I contributi di urbanizzazione secondaria saranno versati nel conto previsto dall'art.12 della legge 28 Gennaio 1977, n.10 ed utilizzati per l'acquisizione delle aree che lo strumento urbanistico generale destina ad impianti pubblici.

./.

ARTICOLO 36

DEROGABILITA' ALLE PRESCRIZIONI DI PREVIO STRUMENTO ATTUATIVO

Nelle zone per la cui utilizzazione edificatoria sia prescritto lo strumento attuativo,i singoli proprietari di aree contigue ed omogenee,formanti nel loro complesso una figura geometrica chiusa,potranno unirsi in Consorzio volontario,predisponendo un progetto planivolumetrico programmatorio della utilizzazione dell'area relativa,che potrà essere approvato con delibera consiliare, anche prima dell'adozione dello strumento attuativo,sempre nel rispetto del programma attuativo di cui alla lett. A) dell'art.22, e sempre che sia espressamente previsto nel programma medesimo.

Oltre che il rispetto delle prescrizioni generali di zona, il progetto planivolumetrico di cui al precedente comma dovrà prevedere il conferimento in conto standards di urbanizzazione secondaria delle aree destinate ad infrastrutture od impianti pubblici,eventualmente previsti dal vigente strumento urbanistico all'interno dell'area consorziata,degli standards minimi previsti nonché all'impiego di pagamento di eventuali eccedenze di standards di urbanizzazione secondaria che possano far carico, pro quota unitaria di superficie all'interno dell'area d'intervento unitario, ai sensi del c.2 del precedente articolo.
Il progetto planivolumetrico approvato si considera comparto edificatorio anche dello strumento attuativo che fosse successivamente adottato,salva l'integrazione di conferimento degli standards di urbanizzazione secondaria, che fosse richiesta ai sensi del precedente comma.

./.

T I T O L O T E R Z O

NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

CAPITOLO PRIMO

CARATTERISTICHE EDILIZIE

ARTICOLO 37

CORTILI E LASTRICATI SOLARI

I cortili ed i lastricati solari chiusi devono avere una superficie non inferiore ad 1/6 della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco fra i fabbricati prevista dalle norme tecniche generali di attuazione.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di essi vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disimpegno.

./.

ARTICOLO 38

CHIOSTRINE

La superficie delle chiostrine, ove queste siano ammesse, non deve essere inferiore al 7 per cento della somma delle superfici delle pareti che ne formano il perimetro.

Devono esserne previsti la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed un'efficace ventilazione, con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

ARTICOLO 39

COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie etc., devono normalmente far corpo unico col fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma sia nel materiale.

Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenzili ove la superficie del lotto lo consenta sono ammessi locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie ecc., staccati dal fabbricato principale, qualora sia dimostrata la assoluta impossibilità di realizzarli a ridosso del fabbricato stesso.

ARTICOLO 40

DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il Sindaco, su conforme parere della C.C.E., ha facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura), e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.), anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, contrastanti con le caratteristiche ambientali.

Quando, per effetto dell'esecuzione di un'opera edilizia autorizzata, taluna parte di un edificio esistente venga a trovarsi esposta alla pubblica vista e venga a costituire, a motivato giudizio della C.C.E., deturpamento al decoro della città, è in facoltà del Sindaco di intimare ai proprietari il rifacimento di tali parti secondo un progetto da approvarsi ai sensi del R.C.E.

Ove si verifichi un'ipotesi contemplata nei commi precedenti, il Sindaco notifica al proprietario dell'edificio invito a predisporre il progetto di sistemazione del prospetto interessato, o di eliminazione della superfetazione deturpante entro il termine massimo di giorni centottanta dalla notifica; decorso infruttuosamente tale termini si procederà ai sensi del c.3 e ss. dell'art.24 del presente R.C.E., sostituendo il progetto di sistemazione al P.P.E.; l'eventuale espropriazione sarà richiesta e pronunciata ai sensi dell'articolo 20 L.U.

./.

ARTICOLO 41

DECORO DEGLI SPAZI

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

Il Sindaco, su conforme parere della C.C.E., ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc. e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affisione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientale.

Il Sindaco, sentita la C.C.E., ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

L'inosservanza di tali prescrizioni costituisce contravvenzione ai sensi dell'art. 106 T.U. 3 Marzo 1934, n.383, e successive modificazioni.

L'esecuzione dell'ordinanza sarà assicurata ai sensi dell'art. 108 dello stesso T.U.

./.

ARTICOLO 42

CAVE

Le cave costituiscono attività industriale di grande rilievo urbanistico,per le modificazioni che esse comportano nel territorio.

Pertanto,l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle stesse sono regolati dalle leggi speciali ed eventualmente, dalle N.T.A. del vigente strumento urbanistico.

ARTICOLO 43

ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico,salva diversa precisazione per la zona contenuta nelle N.T.A. generali;

a) sono sempre consentiti,purché non superiori a cm 15;

b) oltre i tre metri di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e fino al filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di mt. 1.20;

c) oltre i mt. 5 di altezza sono consentiti,anche in mancanza di marciapiede,fino alla concorrenza massima di sporgenza di mt. 1.50;

d) sugli spazi vialistici di larghezza inferiore a mt.10 è vietato ogni aggetto,salvo quanto disposto dalla precedente lettera a).

Nei casi di cui ai punti b) e c) l'aggetto non può comunque superare 1/10 della larghezza stradale.

./.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) davanti ad aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;

2) lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e in genere qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici devono rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico debbono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno, entro un'altezza inferiore a mt. 5, qualora la strada sia sprovvista di marciapiede, ed entro un'altezza inferiore a mt.3, ove fosse provvista di marciapiede.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra o da griglie a maglia stretta, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e debbono sempre essere munite di opportune difese.

./.

ARTICOLO 44

COMIGNOLI, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

I camini industriali ed i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente. In ogni caso le canne fumarie ed i forni delle caldaie a vapore, dei focolai industriali ed impianti consimili dovranno essere totalmente esterni ed indipendenti da altre canne fumarie.

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

ARTICOLO 45

RECINZIONE DI AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti precisazioni :-

a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, quale che ne sia l'essenza, cancellate, muri, grigliati etc.,e non superare l'altezza di mt. 1,70 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna;

./.

ove la siepe ecceda tale altezza dovrà essere rispettata la distanza dai confini fissata dall'art.892 del Cod. Civ.

Il Sindaco, sentita la C.C.E., può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;

b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui alla lett. a); è consentita, tuttavia, l'altezza massima di m.3;

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

In ogni caso, ove le recinzioni su spazi aperti al pubblico vengano effettuate in muratura, esse non potranno superare l'altezza di mt. 0,80.

ARTICOLO 46

COPERTURE

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

Il Sindaco, sentita la C.C.E., può imporre l'uso di specifiche soluzioni e materiali ed indicare le modalità costruttive.

./.

ARTICOLO 47

MARCIAPIEDI

Il Sindaco, in sede di rilascio della concessione edilizia e come modalità esecutive della stessa,può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti,le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive.

Nella lottizzazione convenzionata i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzante.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità fissate nei commi precedenti.

Le opere di manutenzione dei marciapiedi ad uso pubblico sono a carico del Comune.

./.

ARTICOLO 48

PORTICI

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario, in conto opere e oneri di urbanizzazione secondaria.

La manutenzione dei portici e dell'impianto della loro illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica sono a carico del Comune.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici aperti al pubblico, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere inferiore a mt. 2.80, salva diversa prescrizione del vigente strumento urbanistico.

./.

CAPITOLO SECONDO

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ARTICOLO 49

INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico concernenti gli immobili vincolati, e indipendentemente dall'uso del potere attribuitogli dall'art.32 del presente Regolamento, il Sindaco può richiedere il preventivo nulla osta delle competenti Soprintendenze per tutte le opere previste dai precedenti artt. 3 e 4 ricadenti :

a) nelle zone contigue in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio,ancorché non vincolate;

b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artistiche o archeologiche,ancorché non vincolate.

./.

ARTICOLO 50

RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse archeologico o storico-artistico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

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

ARTICOLO 51

INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

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

a) tabelle indicanti nomi delle vie e delle piazze;

b) segnaletica stradale e turistica;

c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;

d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;

e) quadri per affissioni e simili.

./.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

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

ARTICOLO 52

NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui ai precedenti artt. 19 e 20, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spese conseguente è a carico del privato interessato.

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

./.

T I T O L O Q U A R T O

NORME IGIENICO-SANITARIE

CAPITOLO PRIMO

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

ARTICOLO 53

IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, devono essere garantite la salubrità del suolo e del sottosuolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del regolamento d'igiene vigente.

E' vietato, in particolare, impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letami, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale sanitario e dall'U.T.C.

ARTICOLO 54

TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

./.

In particolare, le palificazioni di fondazione in zone interessate da escusrsioni della falda freatica deveono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

ARTICOLO 55

PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

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

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

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio dello spessore di almeno cm 40, oppure su solaio con sottostante camera d'aria o scantinato.

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

./.

ARTICOLO 56

ISOLAMENTO TERMICO

Particolari accorgimenti e adegiati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico dei locali abitabili.

Qualora nei locali sia previsto l'impianto di riscaldamento, è fatto obbligo di isolare termicamente le strutture edilizie ai sensi della legge 30 Aprile 1976 n°373, del D.M. 10. 3.1977 e del regolamento di esecuzione n. 1052.

La relativa documentazione inerente la protezione termica deve essere depositata presso l'U.T.C. e deve riportare la prescritta approvazione.

ARTICOLO 57

ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento dei locali abitabili.

Qualora nei locali sia previsto l'impianto di riscaldamento, è fatto obbligo di isolare termicamente le strutture edilizie ai sensi della legge 30 aprile 1976 n°373, del D.M. 10. 3.1977 e del regolamento di esecuzione n°1052.

La relativa documentazione inerente la protezione termica deve essere depositata presso l'U.T.C. e deve riportare la prescritta approvazione.

./.

ARTICOLO 58

FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

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

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riferendo al Medico provinciale ed al Prefetto, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'art.217 T.U.L.S.

Qualora nei locali sia previsto l'impianto di riscaldamento, è fatto obbligo di isolare termicamente le strutture edilizie ai sensi della legge 30 Aprile 1976 n°373, del D.M. 10 Marzo 1977 e del regolamento di esecuzione n° 1052.

La relativa documentazione inerente la protezione termica deve essere depositata presso l'U.T.C. e deve riportare la prescritta approvazione.

./.

CAPITOLO SECONDO

FOGNATURE

ARTICOLO 59

CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali,scoline ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali ecc., doverse da quelle meteoriche, sotto comminatoria delle sanzioni di cui all'art. 227 T.U.L.S. ed alla legge 10 maggio 1976, n. 319, e successive modificazioni.

Le acque reflue di lavorazioni ed altri resi devono essere immesse in condotti chiusi di materiale adeguato e di idonee sezioni e pendenze e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

ARTICOLO 60

DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni della normativa vigente in materia di igiene.

./.

Il Sindaco - indipendentemente da concorrenti interventi del Presidente dell'Amministrazione provinciale - ha facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio ed il decoro delle acque.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, salvo l'intervento sostitutivo ai sensi dell'articolo 217 T.U.L.S.

ARTICOLO 61

ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono concessi nell'osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

./.

ARTICOLO 62

FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI

Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Sindaco ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o consorziali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere, in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune ed impegnarsi, per sè e per gli aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate tali reti comunali.

L'attivazione delle reti è, in ogni caso, subordinata al nulla osta dell'Ufficiale sanitario, indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

./.

ARTICOLO 63

FOGNATURE SINGOLE

In mancanza di rete comunale o consorziale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private, pertanto, devono essere del tipo a camera stagna.

ARTICOLO 64

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa od acciaio per un'altezza non inferiore a mt. 2 e prolungato fino al pozzetto di raccolta.

./.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche; comunque mai su spazi aperti al pubblico.

ARTICOLO 65

IMMONDIZIE

La raccolta dei rifiuti solidi urbani ed industriali è disciplinata dall'apposito Regolamento comunale.

./.

CAPITOLO TERZO

REQUISITI DEGLI AMBIENTI

ARTICOLO 66

LOCALI ABITABILI

Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze etc.).

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici (dispensa, disimpegno, ingresso ecc.).

I locali di abitazione debbono avere le caratteristiche minime fissate dal D.M. 5 luglio 1975 e successive modificazioni.

./.

ARTICOLO 67

CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti dell'articolo precedente, devono comunque essere rifornite di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione o di un equivalente impianto di estrazione forzata (aspiratore elettrico o simile).

ARTICOLO 68

LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti minimi;

a) deve rispondere a quanto stabilito dal D.M. 5 luglio 75 e successive modificazioni; nel caso in cui abbia illuminazione diretta dall'esterno, la superficie di tale apertura non deve essere inferiore a mq 0.70;

b) le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'atezza di almeno mt. 1,60.

./.

ARTICOLO 69

SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati devono essere convenientemente aerate.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Negli edifici di abitazione i pianerottoli delle scale non possono dare accesso a più di quattro abitazioni per ogni piano e per ogni corpo scala.

In tutti i fabbricati con quattro o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 57.

L'impianto di ascensore, in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

In ogni caso esso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti, posti a quota superiore a metri 2 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza mi-

./.

nima di mt. 1; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro.

ARTICOLO 70

CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi ed i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in mt.2,40; la larghezza minima è fissata in mt.1.

ARTICOLO 71

LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I locali a piano terra, non adibiti ad abitazione permanente, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di mt. 2,20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante devono rispettare le prescrizioni del primo e del secondo comma del precedente art. 55.

./.

ARTICOLO 72

MANSARDE E SOPPALCHI

I locali abitabili, ricavati in mansarde dovranno avere una altezza minima di mt. 2,20 ed un'altezza media di mt.2,70.

I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante dovranno avere un'altezza minima di mt. 2 ed una altezza media di mt. 2,50.

./.

CAPITOLO QUARTO

COSTRUZIONE A SPECIALE DESTINAZIONE

ARTICOLO 73

EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

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

a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;

b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; in ogni caso deve essere assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;

c) tutti i locali dovranno avere altezza minima di mt.3,20; eventuali mezzanini o soppalchi asserviti e direttamente comunicanti con l'unità sottostante potranno eccezionalmente avere un'altezza minima di mt. 2.20, purché la loro superficie non superi il 40 per cento della superficie totale ad uso collettivo.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento ecc., valgono le norme di cui agli artt.66, 68, 69, 70 e 71 per i locali destinati ad usi individuali.

./.

Inoltre :

a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici etc. debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di mt.2;

b) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti distinti per sesso;

c) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc 15 per letto.

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

ARTICOLO 74

IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

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

./.

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

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di mt. 30, devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di mt. 50 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, ad una distanza non minore di metri 40 dalle strade, non minore di mt. 50 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di mt. 10 dalle stalle stesse.

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

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato destinato a residenza locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienili e depositi di materiali soggetti a fermentazione.
Per le acque usate valgono le disposizioni del precedente articolo 60. Nelle zone agricole, ferme restando tutte le prescrizioni del P.R.G. o de P.d.F. per le zone E, è consentita l'edificazione anche se la proprietà del richiedente è divisa in appezzamenti non contigui.

T I T O L O 'Q U I N T O

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPITOLO PRIMO

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ARTICOLO 75

STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole d'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

ARTICOLO 76

MANUTENZIONI E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi, in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità nel rispetto del presente Regolamento e delle prescrizioni del P.R.G. o del P.d.F.

./.

ARTICOLO 77

PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

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

Il Sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'U.T.C. ed eventualmente dell'Ufficiale sanitario, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessato, ai sensi dell'art.153 del T.U. 4 febbraio 1915, n. 148.

./.

CAPITOLO SECONDO

PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

ARTICOLO 78

LOCALI PER LA LAVORAZIONE E IL DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il Comando provinciale VV.FF. controlla l'applicazione delle norme.

ARTICOLO 79

IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE

In tutti quei casi in cui condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

./.

ARTICOLO 80

NULLA OSTA DEI VV.FF.

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando VV.FF. per i seguenti edifici e prima del rilascio della concessione edificatoria :

a) edifici industriali ed artigianali;

b) edifici commerciali, magazzini e depositi;

c) locali, edifici ed impianti pubblici o di uso collettivo;

d) edifici di abitazione di altezza superiore a mt. 24;

e) autorimesse,anche private,aventi superficie superiore a mt. 100;

f) edifici nei quali vi siano montacarichi;

g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a mt. 20;

h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.00 Kcal/ora;

i) edifici a struttura metallica.

Il certificato di abitabilità o agibilità potrà, per tali edifici,essere rilasciato solo previo collaudo del Comando provianciale VV.FF.

./.

ARTICOLO 81

PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

I cortili chiusi comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione, le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito da interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi perciolo d'incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna e muniti di messa a terra.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne a intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml 1 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali conbustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati formi di pane, pasticceria e simili,forni di fusione e simili,forni metallurgici,fucine ecc.,devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

./.

CAPITOLO TERZO

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 82

OPERE PROVVISIONALI

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti etc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone ed a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

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

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

Le reninzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore a ml 2 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Sindaco.

./.

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

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

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

Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di mt. 4 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

ARTICOLO 83

SCAVI E DEMOLIZIONI

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

./.

le quali, pertanto, devono essere adeguatamente protette, od avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Sono vietati il carico, lo scarico e l'accumulo, anche temporaneo, dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni nei luoghi aperti al pubblico, salva la concessione di cui all'art.19.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite osservando le disposizioni del regolamento di polizia urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

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

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

./.

T I T O L O S E S T O

DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 84

ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni di pubblicazione all'Albo pretorio del Comune.

ARTICOLO 85

NORME ABROGATE

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie ed incompatibili con le norme del presente Regolamento.

ARTICOLO 86

DECADENZA DELLA C.C.E.

Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento si provvederà alla rinnovazione della C.C.E.

./.

ARTICOLO 87

POTERI IN DEROGA

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento.

ARTICOLO 88

SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

Non è ammessa l'oblazione in via breve.

COMUNE DI TRATALIAS

ADEGUAMENTO E VARIANTE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE AI SENSI DEL D.P.G.R. N.9743-271 DEL 1°.8.1977.

REGOLAMENTO EDILIZIO