

Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (Me)
ALLEGATO N 13

Alla delibera Consiliare N. 04 Regione Sicilia
Barcellona P. G., il 11-2-2012
Il Segretario Generale Il Presidente



Comune di Barcellona Pozzo di Gotto

PIANO REGOLATORE GENERALE

REVISIONE

Regolamento edilizio

RE

**con le modifiche introdotte dal D. Dir. n. 106/DRU del 08/02/2007*

Maggio 2008

PROGETTISTI

Prof. Arch. Aldo Casamento

capogruppo
Prof. Arch. Giuseppe Gangemi

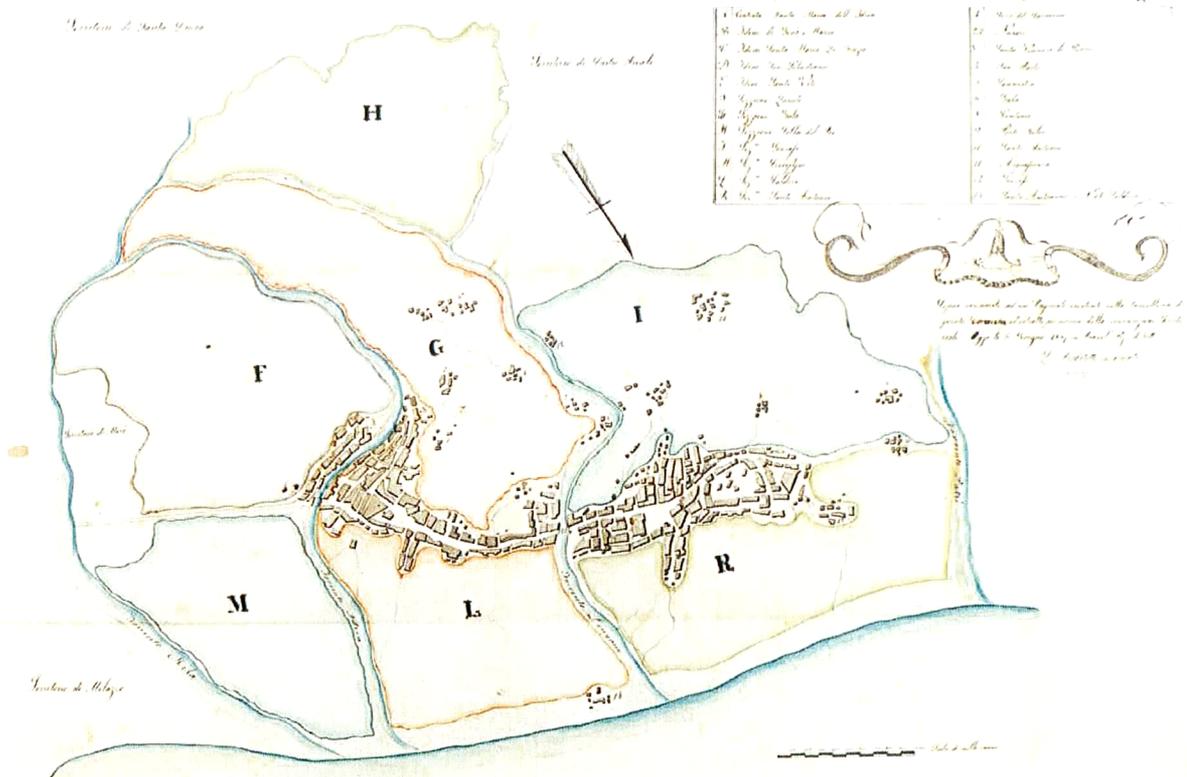
Arch. Mario Sidoti Migliore

Collaboratori alla redazione del piano:

Arch. Santino Nastasi, Arch. Giovanni Cattafi, Arch. Mario Nastasi.

PIANTA TOPOGRAFICA DELLA COMUNE BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Indicazione Alle Sezioni, dei Casali, e dei Villaggi





Comune di Barcellona Pozzo di Gotto

(Provincia di Messina)

PIANO REGOLATORE GENERALE

REVISIONE

Regolamento edilizio

con le modifiche introdotte dal D.Dir. n. 106/DRU dello 08.02.2007

(in grassetto-corsivo le modifiche e le correzioni)

Allegato "Glossario dei termini urbanistici ed edilizi"

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
NORME PRELIMINARI

Art. 1
Obiettivi

1. Il Regolamento Edilizio ha per obiettivi:

- a) L'indirizzo e il controllo della qualità edilizia attraverso la definizione dei livelli minimi di prestazione delle opere edilizie nonché delle modalità di verifica degli stessi in sede di progetto, in corso di esecuzione e ad opera costruita.
- b) il corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale, fatte salve le esigenze di tutela del patrimonio salvaguardato.

Art. 2
Contenuti e limiti del Regolamento edilizio

1. Il Regolamento Edilizio deve contenere le normative attinenti alle attività di costruzione e trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, di competenza del Comune, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, così come indicato dall'art. 33, primo comma, punto 9) della legge 17 agosto 1942 n. 1150.

2. Tutte le opere di edilizia, di urbanizzazione, di arredo urbano, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio ed ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, da chiunque eseguite, sono disciplinate dalle Norme e dalle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, dalle tavole del Piano regolatore generale con le relative Norme tecniche di attuazione e Prescrizioni esecutive equiparate a piani particolareggiati ai sensi dell'art. 2 della L.r. 71/78 e successive modifiche e integrazioni, nonché dalle leggi statali e regionali e dagli altri regolamenti applicabili in materia.

3. In particolare il Regolamento Edilizio definisce:

- a) il procedimento per il rilascio delle Concessioni, delle Autorizzazioni, del certificato d'uso, del parere preventivo, del certificato di conformità edilizia, le competenze del Comune e della Commissione Edilizia-Urbanistica e le responsabilità degli operatori della progettazione e della costruzione;
- b) i termini, le modalità di adempimento, delle prescrizioni sia da parte dei soggetti aventi titolo sia da parte del Comune, la documentazione e gli elaborati da allegare alle domande e tutto quanto ritenuto necessario per la completezza del procedimento di cui alla precedente lettera a);
- c) i requisiti cui devono rispondere i manufatti edilizi e la determinazione dei metodi di verifica e di controllo;
- d) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva prevista dall'art. 39 e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;
- e) la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia-Urbanistica Comunale;
- f) i tipi di intervento ed i parametri edilizi.

Art. 3
Richiamo a disposizioni generali di legge

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

Art. 4
Oggetto e definizioni

1 Ai fini del presente Regolamento:

- a) per opera edilizia si intende il risultato di una attività di costruzione o di modificazione fisica relativa a qualsiasi immobile;
- b) per intervento si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente o organizzativamente, finalizzata alla realizzazione e/o modificazione fisica e/o funzionale degli immobili;
- c) per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo, partecipano al processo di intervento.

2. Il presente Regolamento edilizio comunale prevede le definizioni dei tipi di intervento edilizio e dei fondamentali parametri edilizi, conformi alla legislazione vigente e coerenti con le normative di P.R.G. secondo il *Glossario dei termini urbanistici ed edilizi* allegato in appendice.

CAPO II
COMMISSIONE EDILIZIA-URBANISTICA

Art. 5
Costituzione e attribuzioni della Commissione Edilizia-Urbanistica

1. È costituita una Commissione Edilizia-Urbanistica (C.E.U.C.) per esprimere parere sui progetti edilizi ed urbanistici e sulle questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale, sulla base della normativa vigente alla stregua delle previsioni del presente P.R.G. ed atti connessi.

2. Il parere della Commissione Edilizia-Urbanistica è atto interno obbligatorio e non vincola l'Amministrazione ad adottare in conformità di esso i provvedimenti di sua competenza. Tali provvedimenti però dovranno essere motivati nel caso di difformità del parere espresso dalla Commissione.

3. La Commissione Edilizia-Urbanistica, inoltre, esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale. Il parere della Commissione Edilizia-Urbanistica è un parere tecnico, diretto ad accertare la rispondenza del progetto presentato alle previsioni del Piano Regolatore Generale e del Regolamento edilizio, nonché delle Prescrizioni Esecutive. Tale parere non è perciò necessario ove altri motivi ostino al rilascio della concessione, (ad es., incompletezza della documentazione presentata a corredo della domanda; indisponibilità del terreno; ecc.).

4. La Commissione Edilizia-Urbanistica esprime il proprio parere:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico riguardanti il territorio comunale e gli strumenti urbanistici vigenti (generali ed attuativi), con esclusione dei nuovi strumenti urbanistici (generali ed attuativi);
- b) sulla pianificazione attuativa di iniziativa privata o pubblica;
- c) sul Regolamento edilizio e sue modificazioni, con esclusione di quelle riguardanti la C.E.U.C. (il suo funzionamento, la sua composizione e le sue competenze)
- d) sulle opere soggette a concessione edilizia;
- e) in via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare rilevanza e ai fini dell'accertamento di conformità urbanistica, sui progetti esecutivi delle medesime opere
- f) su progetti speciali, piani di settore, progetti e piani di interesse sovracomunale, regionale o statale nei limiti stabiliti dalla legislazione vigente.

5. Sono escluse dalle competenze di parere della C.E.U.C. tutte le opere soggette ad autorizzazione.

6. Gli interventi sotto elencati, ancorché soggetti ad autorizzazione o semplice comunicazione, sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia-Urbanistica soltanto quando riguardino il patrimonio edilizio esistente soggetto ai vincoli di P.R.G. di restauro e risanamento conservativo o vincolato ai sensi delle Leggi, n. 1089/39, n. 1497/39 e n. 431/85, o ricadenti in Zona "A" del P.R.G., nonché in aree individuate nel P.R.G. di interesse storico-architettonico, naturalistico, archeologico, etno-antropologico, paleontologico:

- a) opere interne alla singola unità immobiliare, sia essa alloggio, unità produttiva o commerciale;
- b) cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, non connesse a trasformazioni fisiche;

- c) rifacimento e risanamento conservativo delle coperture;
- d) recinzioni che non comportino valutazioni di tipo estetico ed urbanistico;
- e) variazioni esterne relative alle coperture che non incidano sulla tipologia e morfologia dell'edificio;
- f) tettoie, piani di carico e pozzi;
- g) rinterri, scavi, depositi a cielo aperto;
- h) impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- i) opere costituenti pertinenze.

Art. 6

Composizione della Commissione Edilizia-Urbanistica

1. La Commissione Edilizia-Urbanistica è nominata dal Sindaco ed è così composta:

- a. dall'Ingegnere Capo del Settore Urbanistico che la presiede;
- b. da un architetto iscritto all'Ordine degli Architetti;
- c. da un ingegnere esperto nel settore geotecnico e/o di strutture iscritto all'Ordine degli Ingegneri;
- d. da un geometra iscritto al Collegio dei Geometri;
- e. da un Perito Industriale esperto di impiantistica;
- f. da un avvocato dell'ufficio legale del Comune o in caso di indisponibilità da un avvocato iscritto all'Ordine degli Avvocati;

Partecipa alle sedute il Capo Servizio Edilizia Privata e/o il Capo Servizio Urbanistica e/o il Capo Servizio della Sanatoria per le proprie competenze, senza diritto di voto, ai soli fini di illustrazione delle istruttorie dell'Ufficio.

2. I Componenti, eletti ad ogni inizio di mandato, durano in carica per tutta la durata del mandato del Sindaco e non sono rinnovabili.

3. I Componenti, se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive, decadono dalla carica.

4. I membri decaduti saranno sostituiti da altri Componenti, da eleggersi con le stesse modalità di cui al comma 1 per il solo periodo di durata della Commissione.

5. Il Sindaco può invitare a partecipare ai lavori della Commissione, esperti in materia specifica, con incarico limitato alle sedute cui sono invitati.

6. Nel caso di partecipazione alla seduta di esperti o consulenti estranei alla Commissione Edilizia-Urbanistica, costoro devono allontanarsi dalla seduta, prima della deliberazione di parere.

7. Non possono far parte della Commissione Edilizia-Urbanistica i rappresentanti e/o dipendenti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera in esame.

8. Ai Componenti è attribuito un gettone di presenza oltre le eventuali spese di rito, nella misura stabilita con determinazione dirigenziale dell'U. T. C./Settore Urbanistico sulla base delle rispettive tariffe professionali a vacanza.

Art. 7

Funzionamento della Commissione Edilizia-Urbanistica

1. La Commissione si riunisce su convocazione dell'Ing. Capo, o in caso di suo impedimento dall'Assessore all'Urbanistica, nella sede municipale, di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

2. La convocazione alla riunione della Commissione deve essere resa nota ai partecipanti con almeno tre giorni di anticipo.

3. Le sedute sono valide con l'intervento della metà più uno dei componenti della Commissione, compreso il Presidente (quorum costitutivo).

4. Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei Componenti.

5. I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei presenti votanti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

6. I Componenti della Commissione non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi.

elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

7. Le funzioni di segretario della Commissione saranno disimpegnate da un dipendente del Comune all'uopo designato dall'Amministrazione, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente.

8. Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia-Urbanistica", completata dalla data, dal numero della seduta, dal visto e dal giudizio di parere favorevole. In caso di parere non favorevole o di restituzione per chiarimenti e/o integrazione di documenti, si fa menzione soltanto nel verbale di seduta.

9. Gli elaborati esaminati con parere favorevole, nonché le schede istruttorie dei singoli progetti, devono essere siglati da almeno tre componenti della C.E.U.C.

10. Nel caso di pareri discordi tra i Commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata, la motivazione dei voti contrari.

11. La Commissione Edilizia-Urbanistica è chiamata ad esprimere il proprio parere successivamente alla istruttoria svolta dagli uffici comunali nei modi previsti dall'art. 20.

12. La partecipazione al voto su un'opera edilizia, viceversa, costituisce per i membri della Commissione Edilizia-Urbanistica, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione dei lavori o la costruzione dell'opera stessa.

13. La Commissione Edilizia-Urbanistica nell'esame delle pratiche edilizie, non può rinviare le stesse pratiche per più di una volta e dovrà comunicare il proprio parere in forma sintetica e chiara, comprensibile anche a personale con competenze amministrative.

14. La partecipazione alla riunione di elementi estranei alla Commissione Edilizia-Urbanistica, o non validamente designati a fare parte di essa, inficia la validità delle delibere adottate, che non potrebbero essere salvate dalla cosiddetta «prova di resistenza» in quanto, anche se il voto del soggetto illegittimamente partecipante alla riunione non sia stato determinante ai fini del raggiungimento del «quorum», non si potrebbe escludere che il suo intervento abbia potuto indurre altri componenti a modificare il loro atteggiamento.

Art. 8

Criteri e metodi della Commissione Edilizia-Urbanistica

1. La Commissione Edilizia-Urbanistica, all'atto del suo insediamento e prima dell'inizio dell'attività consultiva, formula in un documento denominato *Dichiarazione di indirizzi* i criteri e metodi che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La *Dichiarazione di indirizzi* deve essere approvata dal Consiglio Comunale e successivamente resa pubblica in modo adeguato.

2. Al termine del proprio mandato la Commissione Edilizia-Urbanistica deve redigere un rapporto consuntivo sulla propria attività.

3. La Commissione Edilizia-Urbanistica non ha competenza su interpretazioni di norme e regolamenti, neppure in sede consultiva. Esse devono essere acquisite dagli uffici tecnici comunali preventivamente alle sedute della Commissione Edilizia-Urbanistica.

TITOLO II

NORME PROCEDURALI PRELIMINARI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE

CAPO I

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Art. 9

Definizione

1. Il certificato di destinazione urbanistica indica ogni vincolo e prescrizione riguardante l'area o l'immobile interessato, contenuti in leggi, piani o regolamenti. Il certificato indica in particolare la destinazione urbanistica di zona, gli usi

previsti e consentiti dal P.R.G. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici e i parametri edilizi e urbanistici di zona ed ogni altro vincolo o prescrizione di natura urbanistico - territoriale, previsti da normative statali, regionali e comunali.

*Art 10
Richiesta*

1. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, predisposta sulla base di apposito fac-simile elaborato dall'Amministrazione comunale, deve comunque indicare tutti gli elementi utili per identificare l'area o l'edificio oggetto dell'istanza, nonché l'interesse o titolo che giustifichi la richiesta stessa.

*Art 11
Rilascio*

1. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.
2. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.
3. Allo scadere dei 30 giorni per il rilascio, il richiedente può sollecitare nelle forme di legge l'adempimento di tale obbligo.

**CAPO II
PARERE PREVENTIVO**

*Art 12
Definizione*

1. Con il parere preventivo la Commissione Edilizia-Urbanistica esprime su uno schema preliminare di progetto le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano ed ambientale dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
2. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali generali, definite dallo schema preliminare, vincolano il Comune nel successivo esame del progetto definitivo.
3. I soggetti che hanno titolo al rilascio della Concessione e della Autorizzazione Edilizia prima della presentazione della domanda, possono richiedere autonomamente agli Uffici competenti delle USL, e con riferimento al rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza di competenza delle stesse USL, un parere preventivo su un progetto preliminare. Tale parere preventivo è vincolante per gli Uffici che lo hanno rilasciato, a tutti gli effetti di leggi, regolamenti e circolari, vigenti sino al momento del rilascio del parere preventivo.
4. I soggetti che hanno titolo al rilascio della Concessione e della Autorizzazione Edilizia, prima della presentazione della domanda, possono richiedere agli Uffici Tecnici Comunali un esame preventivo su un progetto, tramite un confronto in contraddittorio tra professionista incaricato e tecnico comunale addetto alla pratica. In tale occasione il Professionista incaricato potrà porre domande scritte di carattere specifico su singoli aspetti normativi e potrà pretendere risposta scritta da rilasciare a cura e discrezione del tecnico entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso inutilmente tale termine le stesse domande scritte dovranno essere inviate al Sindaco, da parte del Professionista incaricato. Il Tecnico Comunale che è presente al contraddittorio, non ha alcuna responsabilità su pareri anche verbali, di carattere generale sul progetto e ad esso non può essere richiesto un parere scritto di carattere generale sullo stesso progetto.

*Art 13
Richiesta*

1. L'avente titolo a richiedere una Concessione o una Autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda, può richiedere al Sindaco un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione.
2. Lo schema preliminare di progetto è di norma costituito dai seguenti elaborati in triplice copia:
 - a) planimetria in scala 1:1 000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione

dell'immobile e/o area di intervento (tre copie):

- b) rilievo dell'area e/o immobile oggetto d'intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e in scala non inferiore a 1:200 per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate e corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni (tre copie);
- c) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile e al suo intorno immediato a colori in formato minimo 15 x 9 cm.;
- d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali e dei colori da impiegare. L'illustrazione deve tenere conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile.

3. Gli uffici comunali, verificata la sottoscrizione degli elaborati dello schema preliminare di progetto da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto e che le previsioni di progetto corrispondano a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica, ove rilasciato, e nel Regolamento edilizio per quel tipo di opera, trasmettono lo schema di progetto alla Commissione Edilizia-Urbanistica.

Art. 14

Comunicazione

- 1. Il parere preventivo è comunicato al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta.
- 2. Trascorso il termine indicato dal comma 1, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di Concessione o Autorizzazione ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.
- 3. Quando il progetto preliminare presenta a giudizio della Commissione Edilizia-Urbanistica, un livello di dettaglio sufficiente per una valutazione definitiva non è necessario sottoporre il medesimo ad ulteriore parere della Commissione Edilizia-Urbanistica. In tal caso la Commissione Edilizia-Urbanistica deve dichiarare a verbale l'esplicita menzione di sufficienza degli elaborati.

CAPO III

CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 15

Oggetto

- 1. La Concessione edilizia deve essere richiesta per tutte le opere edilizie, escluse quelle indicate ai successivi articoli 23 e 29 del presente Regolamento e quelle di cui all'art. 31, comma 1, lettera a) della Legge 5 agosto 1978, n. 457.
- 2. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 38 della Legge n. 142 dell'8 giugno 1990 non è richiesta la Concessione limitatamente alle opere ingiunte.
- 3. Potranno essere eseguiti senza preventiva Concessione le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare pericoli o danni. È comunque necessario che la condizione di urgenza sia accertata dall'U.T.C. o dal Direttore dei Lavori con perizia giurata. Resta fermo l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione e di presentare la domanda di Concessione.
- 4. La Concessione edilizia è gratuita nei casi previsti dalla legge.
- 5. L'importo relativo alle concessioni onerose è calcolato sulla base della normativa vigente alla data del rilascio.

Art. 16

Opere soggette a Concessione edilizia

1. Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è subordinata a Concessione. Più precisamente, lo sono le seguenti opere sia pubbliche che private:

- a) nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate;

- b) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, telefonica, rete di distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, etc.);
- c) ampliamenti, soprelevazioni, demolizioni con riedificazione totale o parziale di fabbricati;
- d) restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione dei fabbricati;
- e) demolizioni totali o parziali di manufatti;
- f) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, di cancellate e di recinzioni su strutture murarie e/o armate;
- g) scavi, rinterrati e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;
- h) cappelle, edicole, tombe e monumenti funerari in genere;
- i) collocamento, rimozione o modifica di chioschi permanenti provvisori, distributori di carburante e simili;
- j) opere di sistemazione e/o ripristino ambientale e paesaggistico; opere di ingegneria naturalistica;
- k) parchi, giardini e simili, sia di iniziativa pubblica che privata;
- l) discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti, depuratori, impianti di trattamento delle acque, impianti speciali in genere e di produzione dell'energia;
- m) impianti di rottamazione con depositi, accumuli, stoccaggio e trattamento dei relitti;
- n) cambio di destinazione d'uso che comporti opere edili di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni totali o parziali, nuove costruzioni.

Art. 17

Oneri contributivi per il rilascio. Pagamenti ed esoneri

1. La Concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinato dal Comune in conformità alle tabelle parametriche regionali, approvate con decreto dell'Assessore per lo sviluppo economico il 31.10.1977, e successive modifiche e aggiornamenti, nonché al costo di costruzione, determinato dal decreto dell'Assessore regionale allo sviluppo economico l'11.11.1977 e successive modifiche e aggiornamenti.
2. La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione può essere rateizzata per un periodo non superiore a 24 mesi. In tal caso il concessionario deve prestare le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione.
3. Il contributo commisurato al costo di costruzione non può essere corrisposto oltre 60 giorni dalla ultimazione dei lavori.
4. Il concessionario deve prestare le garanzie finanziarie di cui al comma precedente. Nessun concorso del contributo di cui al precedente 2° comma è dovuto nei casi previsti dalla lettera b) del 1° comma dell'art. 9 della L. 28.1.77 n. 10, e dell'ultimo comma dell'art. 27 della L. 5.8.78 n. 457.
5. Nei casi previsti dall'art. 5 della legge 28.1.1977 n. 10 i contributi sono ridotti al 40% rispetto a quelli determinati dai comuni sulla base delle tabelle parametriche approvate dall'Assessore regionale per lo sviluppo economico con decreto del 31.5.1977.
6. *Il contributo di cui all'art. 6 della legge 28 Gennaio 1977, n. 10, non è dovuto da coloro che chiedono la concessione per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando questi hanno caratteristiche dell'edilizia economica e popolare e i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili, nonché dalle cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa che abbiano i requisiti per accedere a finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata, ivi comprese quelle che hanno già firmato le convenzioni con i comuni, e da coloro che richiedono la concessione per alloggi aventi le caratteristiche di superficie di cui all'ultimo comma dell'art. 16 della legge 5 Agosto 1978, n. 457, e che siano inseriti nei progetti biennali della predetta legge 5 Agosto 1978, n. 457. Nessun concorso negli oneri di urbanizzazione è dovuto nei casi previsti dalla lett. b) del primo comma dell'art. 9 della legge 28 Gennaio 1977, n. 10, e dall'ultimo comma dell'art. 27 della legge 5 Agosto 1978, n. 457.*
7. Gli insediamenti artigianali all'interno dei piani di insediamento produttivo, e gli insediamenti industriali all'interno delle aree e dei nuclei industriali sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

8. Sono altresì esenti dal pagamento degli oneri contributivi tutte le opere ricadenti nei casi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, anche se non elencate nel presente Regolamento

9. Per le concessioni onerose deve essere allegata alla domanda un prospetto dimostrativo con il conteggio dei volumi e delle superfici, ai fini della determinazione della quota di contributo per le Opere di urbanizzazione e la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

10. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la domanda deve essere presentata insieme alla domanda di Concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie

Art. 18

Richiesta e documentazione

1. La richiesta di Concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 16 redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, deve essere indirizzata al Sindaco.

2. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) il titolo di proprietà;
- b) l'impegno di osservare le Norme del presente Regolamento e le leggi vigenti;
- c) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- d) l'impegno di comunicare contestualmente all'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori nel caso che sia diverso dal progettista, del costruttore e dell'eventuale assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della Concessione. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi o Collegi professionali della Repubblica;
- e) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestata la Concessione edilizia, nel caso che sia diversa dal richiedente;
- f) il parere preventivo di cui al Capo I, titolo II, artt. 12-13-14, ove richiesto e rilasciato.
- g) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in «diretta economia», quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere

3. A corredo della domanda, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) stralcio dello strumento urbanistico in scala non inferiore a 1:5.000, per le opere ricadenti nei piani particolareggiati in scala non inferiore a 1:2.000;
- b) planimetria quotata delle località, in scala non inferiore a 1:1.000, estesa per un raggio di almeno 40 m., riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le alberature esistenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) planimetria dell'area in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree di pertinenza delle opere di giardinaggio e delle alberature, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati; la planimetria dovrà essere corredata dal conteggio delle superfici fondiari e dal volume edificato con verifica del rispetto delle prescrizioni urbanistiche;
- d) per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggette all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti e di almeno due sezioni significative; nel caso di divergenze tra quota e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche;
- e) i prospetti, le piante di ogni piano con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, in tutto in scala non inferiore a 1:100;
- f) per interventi sull'esistente, pianta, sezioni, prospetti in scala 1:100, indicanti con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, le parti di nuova costruzione e le parti da sostituire o da consolidare. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e nella stessa grafia;

- g) schema planimetrico dettagliato del rifornimento della acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere, nonché delle reti elettriche e del gas; nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia della relativa Concessione e nel caso che la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione della acque luride redatto secondo la legislazione vigente e approvato dall'Ufficiale Sanitario;
- h) relazione tecnica che illustri nel dettaglio l'intervento proposto e le opere in progetto, con particolare riguardo ai requisiti obbligatori e corredata dai relativi calcoli ove previsti o necessari e delle considerazioni giustificative, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista; dovranno inoltre essere specificati i materiali impiegati e i cromatismi risultanti soprattutto nelle finiture esterne;
- i) documentazione fotografica dello stato dei luoghi e/o dell'immobile su cui si intende intervenire (a colori e in formato minimo 9 x 15 cm.);
- j) nulla-osta della Soprintendenza competente per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 e per interventi in aree vincolate ai sensi della L. 1497/39 e della L. 431/85;
- k) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L. n. 13/89 e del relativo decreto di attuazione (barriere architettoniche);
- l) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali ed alle altre attività produttive, una specifica relazione tecnica ed ogni altra documentazione prevista dalle attuali disposizioni, idonea ad evidenziare il rispetto da parte dell'opera dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e di sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro;
- m) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, etc. prescritti.

4. Nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200 e pianta della singola cellula in scala 1:100.

5. Tutti gli elaborati devono contenere in testata la indicazione dell'intervento, l'ubicazione, la firma dell'avente titolo ad intervenire e la firma del progettista o dei progettisti. Gli elaborati, convenientemente piegati, dovranno rispettare il formato UNI - A4 (cm. 21,0 x cm. 29,7).

6. I progetti di cui alle lettere l) - m) - n) - o) del precedente art. 16, dovranno illustrare il contesto ambientale di riferimento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi e alle scale di rappresentazione adeguate.

7. Al momento della presentazione della domanda, l'Ufficio abilitato a riceverla rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda, nonché il nominativo del responsabile del procedimento.

8. Eventuali documenti aggiuntivi o integrativi devono essere richiesti dall'Ufficio nei successivi trenta giorni dalla presentazione. In questo caso il termine di centoventi giorni di cui al successivo articolo 22, comma 1, decorre dalla data di integrazione dei documenti.

9. La richiesta di Concessione edilizia deve essere supportata da uno studio geologico che evidenzi la fattibilità dell'intervento, con riguardo sia alle condizioni di stabilità del sito in senso lato, sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi, e dalla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione. Inoltre, nelle aree non servite da pubblica fognatura, lo stesso studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le previsioni dell'allegato 5 della delibera CITAI 4.2 1977. Nelle zone di depositi alluvionali deve altresì essere accertata la profondità della falda e valutata con attenzione la possibilità dell'insorgenza di fenomeni di liquefazione dei terreni sciolti di fondazione, soprattutto in condizione di sisma.

Art. 19

Richiesta di Concessione edilizia in variante

1. I lavori per i quali è stata conseguita Concessione edilizia dovranno essere eseguiti conformemente al progetto presentato a corredo della richiesta ed alle eventuali prescrizioni contenute nella Concessione medesima.

2. Nel caso si intendesse apportare varianti al progetto di cui sopra, deve essere richiesta apposita "Concessione edilizia in variante".

3. La richiesta di tale Concessione, che dovrà contenere gli elementi di cui all'art. 18 del presente regolamento, deve essere corredata da quanto previsto per le opere edilizie nello stesso art. 18, relativamente alla parte in variante.

4. Le opere in variante non possono essere eseguite prima del rilascio della Concessione in variante.

5. In ogni caso la Concessione in variante non può essere richiesta dopo la scadenza della validità della Concessione originaria.

6. La Concessione in variante non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario, mentre per le concessioni di variante in ampliamento i termini di validità decorrono dal nuovo rilascio.

Art 20

Istruttoria per l'esame dei progetti

1. Ai fini del rilascio della Concessione, gli uffici comunali verificano che gli elaborati progettuali presentati, relativi ai calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, e che quanto dichiarato negli elaborati progettuali corrisponda a quanto previsto nello strumento urbanistico vigente, nonché al presente Regolamento Edilizio.

2. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio della Concessione edilizia è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento edilizio, dal P.R.G. e dai Piani particolareggiati.

3. Per gli insediamenti destinati ad attività industriale e ad altre eventuali attività produttive, il rilascio della Concessione edilizia è altresì subordinato al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e di sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nonché di quelli connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dalla normativa vigente.

4. Per le opere di competenza della Sovrintendenza ai sensi della L. 1089/39, della L. 1497/39 e della L. 431/85 e del T.U. 490/99, per le aree di interesse archeologico e a rischio archeologico, il rilascio della Concessione è subordinato al relativo nulla osta da produrre a cura dell'interessato.

5. Le verifiche di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

6. Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione Edilizia-Urbanistica per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.

7. Sempre ai fini del rilascio della Concessione, la Commissione Edilizia-Urbanistica esprime il proprio parere nei casi previsti dall'art. 5.

Art 21

Rilascio

1. L'Amministrazione, entro 120 giorni dal ricevimento della domanda di Concessione, notifica ai richiedenti le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto dell'istruttoria degli uffici comunali di cui all'art. 20, e visto l'eventuale parere della Commissione Edilizia-Urbanistica. Qualora la Commissione Edilizia-Urbanistica non dovesse rendere il parere di cui all'art. 20, comma 6, l'ufficio tecnico provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

2. L'Ingegnere Capo, qualora non accolga il parere della Commissione Edilizia-Urbanistica, è tenuto ad indicare, con apposita relazione, le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento ed a comunicarle alla Commissione Edilizia-Urbanistica.

3. Il termine previsto al comma 1 è sospeso nel caso in cui l'Amministrazione comunale notifici richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e riprende a decorrere nuovamente per intero dalla ricezione degli atti. La richiesta deve essere formulata in una unica soluzione ed indicare il termine per la regolarizzazione.

4. Il titolare della Concessione edilizia può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi della Legge 28/1/1977 n. 10, calcolati in via provvisoria, salvo conguaglio. La misura del conguaglio è determinata entro i successivi 90 giorni a cura degli Organi comunali.

5. I controlli da effettuare ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità, estesi allo accertamento della conformità Edilizia-Urbanistica, sono eseguiti dagli Uffici comunali o da un tecnico verificatore di cui all'art. 45.

6. Essendo la Concessione personale, essa è valida esclusivamente per il titolare della Concessione stessa. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo del terreno e/o dello immobile, gli eredi, cessionari o aventi causa, devono chiedere la

voltura dell'intestazione della relativa Concessione al Comune che, accertati i motivi a fondamento della voltura richiesta emetterà il relativo provvedimento, restando fermo il periodo di validità dell'originaria Concessione.

7. Le Concessioni non possono avere validità complessive superiore a 3 anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della Concessione dandone comunicazione al Comune. Eventuali proroghe del termine per la ultimazione dei lavori sono concesse solo ai sensi dell'art. 36 della L.r. 71/78.

8. La Concessione Edilizia decade nei seguenti casi:

- a) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini di cui al comma 7;
- b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e che vengano completati entro 3 anni dalla data di inizio;
- c) quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- d) quando la Concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- e) quando il titolare della Concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di Regolamento, o alle condizioni inserite nella Concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza avere ottenuto nuova Concessione;
- f) quando l'istituzione di parchi o riserve muti le previsioni dei preesistenti strumenti urbanistici, così come dettate dagli art. 22 e 35 della L. R. 98/84.

9. Il rilascio della Concessione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese preliminarmente alla costruzione oggetto della Concessione.

10. Il rilascio della Concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinato alla avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi oggetto della Concessione.

11. La Concessione invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

12. Il rilascio della Concessione è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio tecnico comunale di:

- a) eventuali altri pareri e/o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti in aggiunta a quelli indicati all'art. 20, commi 3 e 4;
- b) documentazione dell'avvenuto versamento sul conto corrente vincolato presso la Tesoreria del Comune degli oneri di urbanizzazione o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della Concessione, a scomputo totale o parziale della quota dovuta, per tale contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione.

13. La Concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati e vistati dal Comune, con la comunicazione dell'ammontare del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, e comunque non oltre i 60 giorni dalla ultimazione dei lavori relativi all'oggetto della Concessione.

14. Dell'avvenuto rilascio della Concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione della durata di 15 giorni consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune. A chiunque è consentito proporre impugnativa.

15. L'atto di Concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la Convenzione previsti dall'art. 7 della Legge 28.1.1977 n. 10, debbono essere trascritti a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese dei richiedenti nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza e a parcheggio asservite all'immobile stesso.

Art. 22 Silenzio assenso

1. La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui all'art. 18, comma 8, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

2. Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma 1 può iniziare i lavori dandone comunicazione al Sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al successivo comma 3, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.

3. Per quanto previsto al comma 1, prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente

4. Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, l'Ingegnere Capo provvede all'annullamento o deroga della concessione assentita ai sensi del comma 1 e compie gli atti necessari a far valere l'eventuale responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

5. Le autorizzazioni, pareri o nulla osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della L. r. 30/4/1991, n. 10. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio della concessione edilizia. Tali pareri, autorizzazioni o nulla-osta devono essere prodotti dai richiedenti la concessione edilizia.

CAPO IV AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 23 Oggetto

1. L'Autorizzazione Edilizia sostituisce la Concessione per le opere di cui al successivo art. 24.
2. L'Autorizzazione è gratuita, non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della L. 28/1/1977 n. 10 ed è rilasciata dall'Ingegnere Capo sulla scorta di specifici pareri espressi dall'ufficio tecnico comunale e dall'Ufficiale sanitario, fermi restando eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti
3. Le Autorizzazioni relative alle opere di cui al comma 6 dell'art. 5 sono rilasciate dall'Ingegnere Capo, sentito il parere della Commissione Edilizia-Urbanistica Comunale.
4. Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dello art. 38 della L. 8/6/1990 n. 142, non è richiesta l'Autorizzazione limitatamente alle opere ingiunte.
5. Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più Autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a Concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine all'uopo fissato dal Sindaco, regolare istanza di Concessione edilizia. In corso di validità di una Concessione edilizia, non è consentito richiedere una Autorizzazione edilizia. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alla Concessione vanno richieste come variante in corso d'opera.

Art. 24 Opere soggette ad Autorizzazione

1. L'Autorizzazione è rilasciata dall'Ingegnere Capo per le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa parti visibili, vie o spazi pubblici;
 - b) opere di manutenzione straordinaria, di rinnovamento e sostituzione di parti strutturali dei fabbricati;
 - c) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti purché non eccedenti il 15% in termini volumetrici, e l'impianto di prefabbricati ad un sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
 - d) opere per consentire l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
 - e) demolizioni di modesta entità escluse quelle di cui allo art. 16 comma 1, lett. f);
 - f) escavazione di pozzi e strutture ad essi connesse;
 - g) costruzione di modeste recinzioni, con esclusione di quelle di fondi rustici;
 - h) costruzione di strade interpoderali o vicinali, sentieristica e percorsi pedonali;
 - i) rinterrati e scavi di modesta entità escluse quelle di cui allo art. 16 comma 1, lett. h), che non riguardino le coltivazioni di cave e torbiere;

- j) modifiche di destinazione d'uso che non comportino trasformazioni fisiche, con l'esclusione di opere di manutenzione ordinaria;
- k) scarico di acque reflue, ove previsto;
- l) opere finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/89);
- m) parcheggi da realizzare nel sottosuolo o nei locali siti al piano terra di immobili già esistenti (art. 9, L. 122/89);
- n) impianti di disinquinamento (art. 2, L. 650/79);
- o) aumenti di superficie di locali commerciali (art. 1, comma 3°, D. L. 9/87, convertito in legge L. 121/87);
- p) collocazione, rimozione o modifica di tende, pannelli solari, tralicci, antenna di emittenti radio-tv, parabole, monumenti, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, lumi, memorie, statue o pezzi d'arte situati in luoghi pubblici o comunque esposti alla vista del pubblico, purché non comportino trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio;
- q) abbattimento di alberature ed essenze vegetali assimilabili sia di iniziativa pubblica che privata.
- r) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
- s) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. ;
- t) costruzione di passi carrabili, apertura e/o modifica di accessi privati su strade e piazze pubbliche e private, soggetti a pubblico transito;
- u) apertura e coltivazione di cave;
- v) qualsiasi altra opera per la quale la legislazione vigente richieda Autorizzazione.

Art 25

Richiesta e documenti

1. La richiesta di Autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo.
2. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti in triplice copia:
 - a) copia del documento comprovante il titolo di proprietà;
 - b) planimetria generale in scala 1:500 e 1:200, che consenta un'esatta individuazione dell'immobili oggetto dello intervento;
 - c) pianta in scala 1:100 per interventi di cui alle lettere b)- c)- h)- n)- o)- p)- q)- r) di cui all'art. 23 di tutti i piani oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con le indicazioni delle destinazioni d'uso dei singoli locali, sia riferite allo stato di fatto che al progetto, prospetti in scala 1:100 ed almeno 2 sezioni, con la indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti di nuova costruzione e delle parti da sostituire o da consolidare;
 - d) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, corredata dai relativi calcoli ove previsti o necessari e dalle considerazioni giustificative tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista;
 - e) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dello art. 1 della L. n. 13/89 e del relativo decreto di attuazione;
 - f) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali produttive, una specifica relazione tecnica ed ogni altra documentazione prevista dalle attuali disposizioni, idonea ad evidenziare il rispetto da parte dell'opera dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro;
 - g) domanda di autorizzazione allo scarico della acque reflue ove previste;
 - h) eventuali autorizzazioni o nulla osta statali, regionali, comunali etc richiesti dalla legge
3. Tutti gli elaborati devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento, l'ubicazione, la firma dell'avente titolo e la firma del progettista o dei progettisti
4. Al momento della presentazione della domanda, l'Ufficio abilitato a riceverla rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda, nonché il nominativo del responsabile del procedimento.
5. Eventuali documenti aggiuntivi o integrativi devono essere richiesti dall'Ufficio nei successivi trenta giorni dalla presentazione. In questo caso il termine di centoventi giorni di cui al successivo articolo 27, comma 1, decorre dalla data di integrazione dei documenti

6. Lo studio geologico di cui al punto 9) del precedente art. 18, dovrà essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione edilizia quali scavo di pozzi, sbancamenti e significative opere di rinterro che incidano significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica, con esclusione dei lavori di manutenzione degli edifici. Sono dunque escluse dall'obbligo della relazione geologica solo gli interventi sulle costruzioni che non comportino la realizzazione di opere soggette alla normativa sismica e/o non modificano la qualità e la quantità degli scarichi civili e/o industriali già autorizzati che non recapitano nelle pubbliche fognature e/o non apportano modifiche delle modalità di smaltimento degli stessi. Nelle zone di depositi alluvionali deve altresì essere accertata la profondità della falda e valutata con attenzione la possibilità dell'insorgenza di fenomeni di liquefazione dei terreni sciolti di fondazione, soprattutto in condizione di sisma.

Art. 26

Istruttoria per l'esame dei progetti

1. Ai fini del rilascio dell'Autorizzazione edilizia, gli Uffici comunali, constatato che l'intervento proposto rientra nei casi descritti dall'art. 23, verificano che gli elaborati progettuali presentati, relativi ai calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto e che quanto dichiarato negli elaborati progettuali corrisponda a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica, ove rilasciato, nel P.R.G. e nel Regolamento edilizio per quel tipo di opera .
2. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio della Autorizzazione edilizia è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal Regolamento edilizio.
3. Per gli insediamenti destinati ad attività industriali e ad altre eventuali attività produttive, il rilascio della Autorizzazione edilizia è, altresì, subordinato al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro.
4. Le verifiche di cui ai commi 1, 2 e 3 non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista .
5. Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione Edilizia-Urbanistica per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni .
6. Sempre ai fini del rilascio dell'Autorizzazione, la Commissione Edilizia-Urbanistica esprime il proprio parere nei casi previsti.

Art. 27

Rilascio

1. L'Amministrazione, entro 120 giorni dal ricevimento della domanda di Autorizzazione, notifica ai richiedenti le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto dell'istruttoria degli Uffici comunali di cui all'art. 24, visto l'eventuale parere della Commissione Edilizia-Urbanistica. Qualora la Commissione Edilizia-Urbanistica non dovesse rendere il parere di cui all'art. 26 comma 5, l'Ingegnere Capo provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.
2. L'Ingegnere Capo, qualora non accolga il parere della Commissione Edilizia-Urbanistica, è tenuto ad indicare, con apposita relazione, le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento ed a comunicarle alla Commissione Edilizia-Urbanistica
3. I termini previsti al comma 1 sono sospesi nel caso in cui l'Amministrazione Comunale notifichi richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e riprendono a decorrere nuovamente per intero dalla ricezione degli atti. La richiesta deve essere formulata in un'unica soluzione ed indicare il termine per la regolarizzazione
4. I controlli da effettuare ai fini del rilascio degli eventuali certificati di abitabilità e di agibilità, estesi all'accertamento della conformità urbanistico - edilizia, sono eseguiti dagli Uffici comunali
5. Essendo l'Autorizzazione personale, essa è valida esclusivamente per il titolare dell'Autorizzazione stessa. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo del terreno e/o dell'immobile, gli eredi, cessionari o aventi causa, devono chiedere la voltura dell'intestazione della relativa Autorizzazione al Comune, che accertati i motivi a fondamento della voltura richiesta, emetterà il relativo provvedimento, restando fermo il periodo dell'originaria Autorizzazione.

6. Il titolare decade dall'Autorizzazione edilizia nei seguenti casi:

- a) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei termini di cui al comma 11.
- b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e che vengano completati entro il termine prescritto;
- c) quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- d) quando l'Autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- e) quando il titolare dell'Autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di Regolamento o alle condizioni inserite nell'Autorizzazione, o esegua varianti al progetto approvato senza avere ottenuto nuova Autorizzazione;
- f) quando l'istituzione di parchi o riserve muti le previsioni dei preesistenti strumenti urbanistici, così come dettato dagli art. 22 e 35 della L. R. 98/1984.

7. Il rilascio dell'Autorizzazione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese preliminarmente alla costruzione oggetto dell'Autorizzazione.

8. L'Autorizzazione non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

9. Il rilascio dell'Autorizzazione è altresì subordinato alla consegna all'U.T.C. di:

- a) eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti dalle norme vigenti in aggiunta a quelli indicati all'art. 20, commi 3 e 4;
- b) documentazioni dell'avvenuto versamento sul conto corrente vincolato presso la Tesoreria del Comune delle eventuali tasse o canoni;

10. L'Autorizzazione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvato e vistati dal Comune, con la comunicazione dell'indicazione del termine di inizio e ultimazione dei lavori, nonché dell'ammontare del contributo della tassa o canone.

11. Dell'avvenuto rilascio dell'Autorizzazione viene data notizia al pubblico mediante affissione della durata di 15 giorni consecutivi nell'Albo pretorio del Comune. A chiunque è consentito proporre impugnativa.

12. Il titolare decade dall'Autorizzazione qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio. La decadenza deve essere dichiarata dal Sindaco con apposito atto e notificata agli interessati.

13. Per le Autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

Art 28

Silenzio assenso

1. La domanda di autorizzazione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui all'art. 25, comma 5, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

2. Il titolare della autorizzazione edilizia assentita con le modalità di cui al comma 1 può iniziare i lavori dandone comunicazione al sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al comma 3, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.

3. Per quanto previsto al comma 1, prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo dovuto in base alla normativa vigente.

4. Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di autorizzazione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della autorizzazione, l'Ingegnere Capo provvede all'annullamento o deroga della autorizzazione assentita ai sensi del comma 1 e compie gli atti necessari a far valere l'eventuale responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

5. Le autorizzazioni, pareri o nulla osta relativi alle opere oggetto della autorizzazione edilizia, di competenza di Amministrazioni diverse da quella comunale devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della L. n. 30/4/1991, n. 10. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio della autorizzazione edilizia.

CAPO V COMUNICAZIONE ASSEVERATA

Art. 29 Oggetto

1. Non sono soggette a Concessione né ad Autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizi alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate dalla lettera A) dell'art. 2 del D. L. n. 4/68, n. 1444, o manufatti e aree appartenenti al patrimonio culturale individuato nel P.R.G., rispettino le originarie caratteristiche costruttive o dei luoghi.
2. Quanto disposto al comma 1 non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 ovvero ricadenti in aree vincolate ai sensi della L. 431/85
3. Ai fini dell'applicazione del comma 1, non è considerata aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse.
4. Le opere, sia pure asseverabili, ma che interessano parti strutturali, sono soggette alle vigenti disposizioni sismiche nazionali e regionali.

Art. 30 Comunicazioni e modalità

1. Nei casi di cui all'art. 29, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve darne comunicazione al Sindaco, presentando in allegato:
 - a) un elaborato grafico di massima indicante le opere da eseguire;
 - b) una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Regolamento edilizio e delle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, nel caso degli interventi su insediamenti industriali destinati ad attività industriali e produttive;
 - c) eventuale nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile per le zone sismiche;
 - d) eventuale nulla-osta dei VV. FF.;
 - e) eventuale specifica documentazione, per le opere ricadenti in zona "A" o che interessano manufatti o aree appartenenti al patrimonio culturale individuato nel P.R.G. che attesti il rispetto delle originarie caratteristiche costruttive o dei luoghi.

CAPO VI PRESCRIZIONI VARIE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

Art. 31 Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale, senza obbligo di rilascio di Concessione o Autorizzazione.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel 2° comma, lettera f) e seguenti, e nel 3° comma dell'art. 18, ovvero nel 2° comma, lettera c) e seguenti, e nel 3° comma dell'art. 25
3. Gli Uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti

urbanistici e al Regolamento edilizio

4 Successivamente all'istruttoria di cui al comma 3, deve essere acquisito il parere della C.E.U.C.

Art. 31/bis

Interventi eseguibili mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

1. In alternativa alla Concessione Edilizia o all'Autorizzazione Edilizia, a scelta dell'interessato, in virtù del combinato disposto dall' art. 14 della L.r. 2/2002 e dall'art. 1, comma 6, della L. 443/2001, possono essere realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività, anche ai sensi del Capo 3° art. 22 e 23 del D.P.R. n. 380 del 6.6.2001:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione che non comportino aumento di volume e/o modifica della sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. E' consentita mediante denuncia di inizio attività anche la ristrutturazione attraverso demolizione e ricostruzione degli immobili ricadenti in Z.T.O. "A" e realizzati in epoca anteriore all'anno 1950, purché dettagliatamente disciplinata, sotto il profilo plano-volumetrico, tipologico, formale e costruttivo, in piani particolareggiati o negli appositi elaborati previsti dalla circolare D.R.U. n. 3/2000 dell'11.07.2000 o da accordi negoziali aventi valore di piano di dettaglio, anche in variante del Piano Regolatore Generale;

b) gli interventi sottoposti a Concessione Edilizia, se sono specificatamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi piani (piani di lottizzazione, programmi costruttivi, piani particolareggiati, etc.);

c) gli interventi di ampliamento, sopralti, addizioni e nuove costruzioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati nella superiore lettera b), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;

d) gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

e) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni o in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio; se non per gli interventi medesimi e/o opere ad essi connesse;

f) le recinzioni e la realizzazione di muri di cinta e cancellate;

g) la installazione o la revisione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti, nonché la realizzazione di volumi tecnici;

h) le opere interne di singole unità immobiliari, nell'ipotesi in cui per esse sia prescritto il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;

i) gli impianti destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria se non quella di mero servizio agli stessi;

j) i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto di terreno su cui insiste il fabbricato.

2. Sono altresì realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività le varianti a Concessioni Edilizie rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio dell'abitabilità e/o dell'agibilità, detta Denuncia di Inizio Attività, la quale deve essere presentata prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, costituisce parte integrante del procedimento relativo al rilascio della Concessione Edilizia almeno per l'intervento principale.

3. Gli interventi eseguibili mediante Denuncia di Inizio Attività sono soggetti, ove dovuto secondo le vigenti disposizioni normative, all'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

4. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio da parte del competente organo di tutela del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 31/ter

Disciplina della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

- 1. Il proprietario o chiunque ne abbia titolo deve presentare la Denuncia di Inizio Attività almeno trenta (30) giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, accompagnata dagli opportuni elaborati progettuali e da una dettagliata relazione tecnica a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.*
- 2. Il Dirigente del Settore o il Responsabile del Servizio competente, ove entro il termine indicato al precedente comma 1 sia stata riscontrata l'assenza di una o più delle prescritte condizioni, dovrà notificare all'interessato l'ordine, con adeguata motivazione, di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione da parte del professionista abilitato, informare l'Autorità giudiziaria ed il Consiglio dell'Ordine Professionale di appartenenza. E', comunque, fatta salva la facoltà di ripresentare la Denuncia di Inizio Attività, con le modifiche e/o le integrazioni necessarie per renderla conforme alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.*
- 3. Nella denuncia di inizio attività deve essere espressamente indicata l'impresa alla quale si intendono affidare i lavori o, nel caso di lavori da eseguire in economia, il soggetto responsabile del cantiere. L'esecuzione delle opere per le quali si esercita la Denuncia di Inizio Attività è soggetta alla medesima disciplina dettata per le opere sottoposte a Concessione o Autorizzazione Edilizia.*
- 4. Il termine massimo di validità della D.I.A. è di anni tre, con l'obbligo di notificare al Comune la data di ultimazione dei lavori. La realizzazione della parte eventualmente non ultimata dell'intervento necessita di una nuova D.I.A.*
- 5. Ultimato l'intervento, l'interessato dovrà presentare al Comune un certificato di collaudo finale, redatto e debitamente sottoscritto dal progettista o da altro tecnico abilitato, all'uopo incaricato, attestante la conformità dell'opera al progetto presentato con la D.I.A."*

TITOLO III

NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

CAPO I

NORME PROCEDURALI

Art 32

Inizio dei lavori

1. Il titolare di Concessione o Autorizzazione deve comunicare per iscritto all'Ingegnere Capo del Comune la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata
2. Nella comunicazione occorre allegare eventuale copia dell'Autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile, nonché dell'eventuale nulla-osta al vincolo idrogeologico rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, ove previsti dalle legislazioni vigenti.
3. Alla comunicazione di inizio dei lavori devono essere, altresì, allegate le comunicazioni del Direttore dei lavori e del costruttore di accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.
4. Nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti e recinzioni, almeno 30 giorni prima della data prevista dell'inizio dei lavori, il titolare della Concessione o Autorizzazione deve presentare all'Ingegnere Capo richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita deve essere eseguita entro 8 giorni dalla richiesta, da parte degli Uffici tecnici comunali, o, in subordine, dai tecnici compresi nell'elenco istituito con l'art 45
5. Trascorso il termine per l'effettuazione della verifica di cui al comma 4, i lavori possono essere iniziati

Art 33

Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte degli Uffici tecnici comunali
2. La copia della Concessione o l'Autorizzazione o la Comunicazione asseverata, la copia dei disegni approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile, delle dimensioni minime di cm. 100 x 70, con l'indicazione chiaramente leggibile dell'opera, degli estremi della Concessione o Autorizzazione rilasciata, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere
4. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera al progetto approvato, alla Concessione o Autorizzazione o Comunicazione asseverata ed alle norme vigenti in materia di costruzione
5. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera, definite dall'art. 15 della L. 47/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini dell'art. 2 e seguenti della L.r. 37/85

Art 34

Tutela della pubblica incolumità e del pubblico decoro

1. Il costruttore e gli operatori del cantiere in genere, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno e notturno, integrati da illuminazione stradale e gestiti dal costruttore che ne è responsabile.
3. Il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per la sicurezza dei cittadini portatori di handicap e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche da parte di cittadini portatori di disabilità motoria.
4. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente diritto deve presentare al Sindaco separata domanda di concessione temporanea del suolo per la durata dei lavori, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La Concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo.
5. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la inosservanza di norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo della pubblica incolumità.
6. Le recinzioni dei cantieri, anche sotto forma di palizzata lignea continua, devono rispondere, oltre ai requisiti di ordine e igiene, anche a caratteristiche di adeguato decoro e arredo urbano, sia pure provvisorio. A tal fine è consentito realizzare, anche con l'uso di appositi teli di protezione, il trattamento delle superfici verticali con apposite opere di tinteggiatura mimetica o decorazioni parietali (come murali e simili).

CAPO II NORME PARTICOLARI

Art 35

Norme particolari per i cantieri edilizi

1. Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI.
2. In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica e di combustibili, dei macchinari e della prevenzione incendi.
3. Si richiamano espressamente:
 - a) l'obbligo, a termini di legge, della denuncia al Sindaco di eventuali ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, etnologico, archeologico, storico e artistico; analoga denuncia va fatta in caso di reperimento di ossa umane; il Sindaco adotta i conseguenti provvedimenti di legge;
 - b) la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.
4. I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria ove possibile.
5. Il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a ml. 2.50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuramente riparo per lo spazio sottostante. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le

migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengano

6. Dovranno inoltre essere adottate tutte le disposizioni previste dal D. M. 7.1.1956 n. 164 e successive modifiche ed integrazioni, relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni.
7. Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:
 - a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
 - b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
 - c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
 - d) ostino ragioni di pubblico transito.

Art. 36

Scarico di materiali di demolizione e pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

1. È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.
2. Durante i lavori, specie di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.
3. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e delle immediate vicinanze.
4. Il trasporto dei materiali utili o di risulta deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

Art. 37

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

1. Dopo il compimento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni poste per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni dalla scadenza dell'autorizzazione relativa, e in ogni caso ripristinato al suo stato originario.
2. In caso di inadempienza il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario salve le sanzioni previste dalle norme vigenti

TITOLO IV

NORME PROCEDURALI A CONCLUSIONE DELLE OPERE

CAPO I FINE DEI LAVORI

Art. 38

Fine dei lavori Comunicazione

1. Nei 15 giorni successivi alla scadenza del termine per la fine dei lavori, fissato nell'atto di Concessione o Autorizzazione edilizia, salvo richiesta di nuova Concessione o Autorizzazione per le opere non realizzate, deve essere comunicata all'Ingegnere Capo la fine dei lavori, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno debitamente firmata dal titolare della Concessione o Autorizzazione, dal progettista e dal direttore dei lavori.
2. Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata una dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, resa ai sensi dell'art. 11 del D. M. 14.6.1989 n. 236

Art 39

Scheda tecnica descrittiva delle opere edilizie

1. Per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una "Scheda Tecnica Descrittiva", articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali, urbanistici, metrici e dimensionali, nonché gli estremi dei provvedimenti di competenza comunale afferenti l'immobile stesso. La "Scheda Tecnica Descrittiva" contiene anche gli elementi utili alla valutazione di tipo igienico sanitario e di sicurezza, connessa alla specifica destinazione d'uso.
2. La Scheda Tecnica Descrittiva deve altresì contenere una dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, attestante che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato e alle varianti autorizzate. A tale fine il Regolamento Edilizio indica modalità e forme per la redazione di dette attestazioni e gli elaborati da presentare unitamente ad esse ed alla Scheda Tecnica Descrittiva.
3. La Scheda Tecnica Descrittiva ed i relativi allegati, costituiscono documenti necessari per il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia di cui all'art. 41.
4. La Scheda Tecnica Descrittiva può essere depositata incompleta dei dati relativi a quei requisiti il cui controllo è legato alla stagionalità ed all'uso; per tali requisiti la scheda è completata dal professionista incaricato entro 12 mesi dalla data del primitivo deposito.
5. Copia della Scheda Tecnica Descrittiva è conservata a cura del Comune ed è rilasciata, a richiesta dei soggetti aventi titolo, per essere allegata agli atti di trasferimento di proprietà dell'opera edilizia o di costituzione su di essa di diritti reali di godimento.
6. I dati contenuti nella Scheda Tecnica Descrittiva sono definiti tenendo conto anche della necessità di porre la base di una anagrafe qualitativa del patrimonio edilizio, come parte di un più ampio sistema informativo territoriale.
7. Sulla Scheda Tecnica Descrittiva il Comune svolge le opportune verifiche formali.
8. Gli interventi soggetti ad autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo non sono tenuti all'obbligo della compilazione della Scheda Tecnica Descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.
9. Analogamente sarà redatta una Scheda Tecnica Descrittiva per le lottizzazioni approvate di cui al successivo art. 102, capo I, titolo VII.
10. La Scheda Tecnica Descrittiva delle opere edilizie viene predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art 40

Verifica di conformità alla Concessione o Autorizzazione

1. L'Ingegnere Capo del Comune, a seguito della comunicazione di fine lavori e della contestuale dichiarazione prevista dall'art. 38 verifica la conformità edilizia dell'opera eseguita alla Concessione o Autorizzazione, avvalendosi degli uffici comunali e, in subordine, dei tecnici compresi nell'elenco istituito con l'art. 45, entro 45 giorni.
2. Il controllo prende in esame la documentazione dei progetti e l'opera eseguita, svolgendo tutte le verifiche che si ritengono opportune in ordine al rispetto dei requisiti cogenti del Regolamento edilizio e delle Norme di attuazione e in ordine alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia.

Art 41

Certificato di Conformità Edilizia

1. Il Certificato di Conformità edilizia, riferito alle destinazioni d'uso attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
2. Il certificato di conformità contiene altresì:
 - a) il resoconto ed il sommario di tutti i documenti emessi dal Comune;
 - b) la sintesi delle problematiche più importanti emerse durante l'attività di controllo;
 - c) la riproposizione di eventuali riserve sull'opera non avviate a soluzione;
3. Il Certificato di Conformità Edilizia non vale come autorizzazione all'esercizio di attività specifica qualora essa sia soggetta a nulla-osta sanitario.

4. Il Certificato di Conformità Edilizia è rilasciato dall'Ingegnere Capo agli aventi titolo entro 60 giorni dalla presentazione della Scheda Tecnica Descrittiva richiesta e dopo l'espletamento della verifica prevista dall'art. 40, comma 2. Qualora non si proceda a tale verifica entro il termine perentorio previsto, il certificato è rilasciato mediante convalida della dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato
5. Il Certificato di Conformità Edilizia si intende rilasciato ove, entro sessanta giorni dalla richiesta non venga dato al richiedente diversa comunicazione.
6. Alla richiesta di cui al comma 6 deve essere allegata la dichiarazione di cui all'art. 38 a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico sanitarie ed ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta.
7. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso i termini di cui al comma 6 decorrono dalla data di integrazione della documentazione
8. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 6, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.
9. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti del rilascio del Certificato, l'Ingegnere Capo provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 6, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.
10. Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale.

CAPO II AUTORIZZAZIONI D'USO

Art 42 Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

1. Nessuna nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte dell'Ingegnere Capo.
2. L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale, direzionale o artigianale; la abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione.
3. Il titolare della Concessione deve richiedere al Sindaco con apposita domanda, in carta bollata, a lavori ultimati, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio tecnico comunale i seguenti documenti:
 - a) certificato di collaudo statico redatto da un tecnico estraneo alla Direzione dei lavori;
 - b) attestato dell'avvenuto deposito del precedente presso l'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 7 della L. 1806/71, limitatamente alle opere in conglomerato cementizio e a strutture metalliche, salvo le eccezioni previste dalla stessa legge;
 - c) certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della Legge 2.2.1974 n. 64;
 - d) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto;
 - e) certificato dei Vigili del fuoco nei casi previsti dal titolo;
 - f) nulla-osta dei VV. FF. ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico;
 - g) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsti ai sensi della Legge 5.3.1990, n. 46.
4. Il rilascio dell'agibilità e/o abitabilità è subordinato alle seguenti condizioni:
 - a) che sia stata rilasciata regolare Concessione per i lavori eseguiti;
 - b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato, secondo la verifica di conformità di cui all'art. 40 o al relativo certificato;

- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla Concessione;
 - d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
 - e) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrit , sia nei confronti di essa, sia dell'ambiente esterno circostante;
 - f) che siano state rispettate le norme espresse dal P.R.G., nonch  dal presente Regolamento edilizio.
5. Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio tecnico comunale o dai tecnici verificatori di cui all'art. 45, e dall'Ufficiale Sanitario secondo le rispettive competenze, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda.
6. Il titolare della Concessione o Autorizzazione, il Direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.
7. L'autorizzazione di abitabilit  o di agibilit  viene rilasciata dall'Ingegnere Capo entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistono impedimenti, e dopo che il titolare abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa, se in quanto dovuti.
8. Il Certificato di abitabilit  o di agibilit  si intende rilasciato ove, entro sessanta giorni dalla richiesta non venga dato al richiedente diversa comunicazione.
9. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso i termini di cui al comma 7 decorrono dalla data di integrazione della documentazione.
10. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 8, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.
11. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti del rilascio del Certificato, l'Ingegnere Capo provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 8 e compie gli atti necessari a far valere l'eventuali responsabilit  penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca   comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

Art. 43

Dichiarazione di inabitabilit  o inagibilit  Sgombero

1. Il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario o per richiesta del Medico Provinciale, su verifica dell'Ufficio tecnico comunale o dei tecnici compresi nell'elenco di cui al successivo art. 45, pu  dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e/o statiche e ordinarne lo sgombero.

Art. 44

Vincolo di destinazione

1. Nessun fabbricato pu  essere destinato ad usi differenti da quelli indicati dalla Concessione o Autorizzazione edilizia per essi rilasciato.
2. Eventuali cambiamenti di destinazione, ove ammessi dal P.R.G., potranno essere consentiti con rilascio di nuove Concessioni o Autorizzazioni edilizie e delle relative nuove certificazioni di cui ai precedenti articoli.
3. Ai fini delle modifiche di destinazione d'uso vengono individuate tre distinte categorie funzionali:
- a) residenziali;
 - b) produttivo;
 - c) commerciale - direzionale - turistico.
4. Sono considerate modifiche di destinazione d'uso i passaggi dall'uno all'altra delle tre categorie di cui al comma 3.
5. Le modifiche di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale sono considerati come semplici cambi di utilizzo e pertanto non sono soggetti ad autorizzazione o concessione, ma a semplice comunicazione al Sindaco.
6. L'ingegnere capo, in caso di comunicazione di cambio di utilizzo, potr  predisporre opportuni accertamenti.

Art 45

Elenco dei tecnici verificatori

1. Il Sindaco può istituire un elenco di tecnici verificatori, qualora risulti necessario avvalersi dell'opera di professionisti esterni alla struttura amministrativa per adempiere ai compiti di verifica di conformità delle opere edilizie anche nel corso dei lavori e comunque dopo la comunicazione di inizio dei medesimi.
2. L'elenco è approvato con deliberazione motivata della Giunta Municipale, su nominativi di professionisti qualificati (architetti, ingegneri, geometri) iscritti agli Ordini e Collegi professionali che ne abbiano fatto istanza curricularmente a seguito di pubblico avviso.
3. È incompatibile con l'incarico di tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione alla direzione dei lavori ed alla costruzione dell'opera; nonché essere componente della Commissione Edilizia-Urbanistica, ferme restando tutte le incompatibilità di legge.

TITOLO V

NORME RELATIVE AI REQUISITI TECNICO-QUALITATIVI.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI A CONCLUSIONE DELLE OPERE

CAPO I

NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIA

Art 46

Edificazioni in prossimità di incroci e biforcazioni di strade fuori dei centri abitati

1. In corrispondenza di incroci e biforcazioni di strade al di fuori dei centri abitati, l'edificazione è soggetta all'osservanza della fascia di rispetto indicata dalle norme del D. P. R. n. 495/92 e successive modifiche e integrazioni tranne i casi previsti dai Piani Particolareggiati.
2. Tale fascia non sarà in ogni caso minore di quella determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti del distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli stessi sia pari al doppio della distanza competente a ciascuna strada e il terzo lato sulla retta congiuntamente i due punti estremi dei lati precedenti, secondo quanto fissato dall'art. 5 del D. M. 1.4.1968 n. 1404.

Art 47

Altezza dei fabbricati in angolo di strada Risvolti e congruagli

1. Salvo quanto disposto dal P.R.G. e dalle norme tecniche per la costruzione di zone sismiche, nei fabbricati in angolo su strade di diversa larghezza è consentita nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui si prospetta, una altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga, come regolamentato dal D.L. 16.1.1996.

Art 48

Spazi interni agli edifici

1. Negli spazi interni definiti nel Glossario come *ampio cortile* e *patio* possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature o impianti di pertinenza degli edifici.
2. Negli spazi interni definiti nel Glossario come *cortile* possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e locali di pranzo e cucina, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.
3. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritto. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla-osta dell'Autorità sanitaria e dei Vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

4 Negli spazi interni definiti nel Glossario come *chiostrine* possono affacciarsi soltanto disimpegni verticali o orizzontali, locali igienici e cucine. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze.

5. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

6. Per i cortili da costruire in confine con altre proprietà debbono essere soddisfatte le dimensioni e caratteristiche prescritte, supponendo costruito sui lati del cortile a confine un muro di altezza pari a metri lineari tre.

7. La superficie minima dei cavedii non deve essere inferiore a mq. 12 per gli edifici a due piani ed a mq. 16 per gli edifici con un maggior numero di piani. In ogni caso il lato minore non dovrà essere inferiore a tre metri.

Art. 49

Sporgenze - Aggetti - Balconi - Pensiline - Tettoie

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 rispetto all'allineamento stradale sino all'altezza di ml. 2,50 dal piano del marciapiede. Non sono consentite zoccolature sul suolo pubblico; è però facoltà dell'Ingegnere Capo, su conforme parere della Commissione Edilizia-Urbanistica, consentire speciali eccezioni alle disposizioni del presente articolo per gli edifici pubblici;
- b) porte, gelosie, persiane, sportelli o chiusure di altro tipo che si aprano all'esterno ad un'altezza inferiore a ml. 3,00 dal marciapiede pedonale o, in mancanza, dal piano stradale.

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

- a) tutte le aperture di porte verso strada dovranno essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza, nel qual caso dovrà essere opportunamente arretrata dal filo verticale della facciata;
- b) i balconi e le pensiline non possono collocarsi ad altezza minore di ml. 3,50 sopra il piano di marciapiede o della carreggiata. Tale altezza va misurata dal piano di spiccato a quello di intradosso del balcone o della pensilina;
- c) balconi e pensiline non sono permessi lungo spazi pubblici che non raggiungano almeno i 9,00 ml di larghezza. Lungo spazi pubblici uguali o superiori a 9,00 ml. di larghezza sono consentiti aggetti di balconi e pensiline non superiori a un decimo della larghezza, purché non superino la larghezza del marciapiede e in ogni caso fino a un massimo di ml. 1,20;
- d) nel caso di fabbricati contigui, i balconi dovranno terminare almeno a m. 1,50 dal confine;
- e) la lunghezza del balcone non dovrà essere superiore a ml. 3,00 e dovrà distare dall'eventuale successivo balcone almeno ml. 1,50;
- f) lungo gli spazi pubblici di lunghezza inferiore a ml. 10,00, sono consentiti aggetti di cornicioni, di coronamento e di gronde di tetto non superiori ad un ventesimo della larghezza.

3. Lungo gli spazi a pubblici uguali o superiori a ml. 10,00 di larghezza, sono consentiti aggetti di cornicioni di coronamento e di gronde di tetto non superiori a un decimo della larghezza con un massimo di ml. 1,50.

4. Nell'ambito del vecchio centro edificato è vietato praticare aggetti di balconi o pensiline in corrispondenza del piano primo su strade pubbliche o private aventi una larghezza sino a 4,00 ml. Per le strade aventi larghezza compresa tra i ml. 4,00 e i ml. 8,00 l'aggetto non potrà superare il 10% della larghezza stradale.

5. Nelle strade aventi larghezza fino a ml. 4,00 è consentito l'aggetto di balconi o pensiline non superiore a cm. 40 per i piani elevati oltre il primo. Tali norme si applicano nei casi di ricostruzione degli aggetti preesistenti e di ristrutturazione di vecchi edifici. Per la larghezza stradale ai fini dell'applicazione dei parametri sopra fissati si intende la distanza minima esistente tra i due fabbricati frontisti misurata a raso terra.

Art. 50

Bow-windows

1. Per bow-window s'intende l'aggetto di parte della facciata, anche se a pareti vetrate, oltre il piano verticale di essa

2. Il bow-window su spazio pubblico è ammesso a condizione:

- a) che la strada sulla quale prospetta sia di larghezza superiore o uguale a ml. 10,00 misurato da prospetto a prospetto;

- b) che lo sporto massimo consentito non superi ml. 1,50;
 - c) che il volume del bow-window venga computato nel calcolo della volumetria ammessa per il fabbricato;
 - d) che per esso venga pagata la tassa di occupazione suolo
 - e) che non sia al piano terra;
- 3 Il bow-window al piano terra è ammesso a condizione che non interessi il suolo pubblico

CAPO II CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI

Art 51 Prescrizioni qualitative

1. Le opere edilizie devono rispondere ai requisiti di qualità formale e compositiva dell'opera e al suo inserimento nel contesto urbano e ambientale.
2. I requisiti indicati al comma 1 sono valutati dalla Commissione Edilizia-Urbanistica in sede di rilascio del parere sulle richieste di Parere preventivo o di Concessione o Autorizzazione, in base alla propria *Dichiarazione di indirizzi*, di cui all'art. 8 ed ai Piani o Programmi previsti dal comma 3 del presente articolo.
3. Il Consiglio comunale, sentita la Commissione Edilizia-Urbanistica, adotterà appositi Programmi o Piani del colore, del verde, dell'arredo urbano, per l'abbattimento delle barriere architettoniche e di circolazione urbana (P. U. T.), che interessino tutto il territorio comunale, con i quali saranno stabilite le prescrizioni in materia, cui dovranno attenersi gli interventi pubblici e privati.

Art 52 Estetica degli edifici

1. Tutti i fabbricati nonché ogni altro manufatto comunque soggetto alla pubblica vista, con speciale riguardo alla loro ubicazione, debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico consono al relativo carattere tipologico e morfologico e al contesto urbano e ambientale in cui sorgono, armonizzati con l'insieme di cui sono parte e tali da corrispondere all'esigenza del decoro edilizio cittadino e del territorio.
2. Le parti di un edificio comunque visibili da spazi pubblici dovranno essere sistemati decorosamente.
3. Non si possono costruire né conservare servizi igienici, condutture e altre tubazioni relative sporgenti dai muri quando siano visibili da spazi pubblici, e neppure costruire, ristrutturare e restaurare, o comunque modificare servizi igienici esterni nei cortili.
4. I caratteri architettonici del centro storico devono ispirarsi in generale alla tradizione, ai tipi costruttivi locali, alla edilizia esistente, con molta cautela nell'adozione di prospetti a colori vivaci che generalmente vanno sconsigliati; applicazioni violente o, in ogni caso che non si inseriscono nei contesti edilizi circostanti, sono respinti.

Art. 53 Opere esterne ai fabbricati

1. Salve le eccezioni espressamente previste nelle Norme di attuazione del P.R.G., tutte le opere incidenti all'esterno dei fabbricati esistenti sono soggette alle disposizioni relative alle nuove costruzioni.
2. Le opere di consolidamento, di ordinaria e straordinaria manutenzione (comprese le coloriture, anche parziali), il restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia concernenti le fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, dovranno essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
3. Le stesse disposizioni si applicano ai muri ciechi, sia di nuova formazione che già esistenti, nonché a quelli venuti a scoprirsi per trasformazione comunque prodotta.
4. Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia-Urbanistica, deve ordinare il rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura di quei prospetti di fabbricati e di quei muri di cinta e di sostegno che non rispondano alle norme suddette e siano causa di deturpamento dell'ambiente, mediante diffida e intimazione individuale ai proprietari, nella quale sia stabilito il periodo consentito per l'esecuzione dei lavori.

Art. 54

Cavi elettrici, telefonici e antenne

1. I cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici e in generale le tubazioni dei servizi a rete e le relative attrezzature di sostegno, non possono essere realizzati per via aerea o sulle facciate degli edifici prospicienti su spazi pubblici o di uso pubblico a meno di accertata e motivata impossibilità tecnica e per casi limitati.
2. Antenne radio e televisive non devono essere visibili da spazi pubblici o di uso pubblico; fanno eccezione le tipologie di case isolate.
3. Negli edifici condominiali o assimilabili è fatto obbligo dell'installazione dell'antenna centralizzata.

Art. 55

Serramenti Persiane e infissi in genere

1. Le porte dei negozi, ingressi di abitazione, etc , prospicienti su vie o spazi pubblici, dovranno aprirsi verso l'interno (salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza) e non presentare, aperte o chiuse, alcun risvolto o sporto fuori dalla linea del muro. Le finestre a piano terra, aventi quota inferiore a ml. 2,50 dal piano di marciapiede, non potranno essere munite di persiane o glosie verso l'esterno.
2. Nella zona "A" (centro storico), nelle zone agricole e nelle zone sottoposte a vincoli di tutela, è fatto divieto di utilizzare infissi in alluminio anodizzati, in materie plastiche e simili; è fatto altresì divieto di alterare la luce e la sagoma dei vani di apertura. È consentito il ripristino di vani di apertura originari laddove sostituiti

Art. 56

Iscrizioni - Insegne - Mostre - Vetrine - Fioriere

1. La posizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe e negozi, fioriere, inferriate, cartelli anche provvisori, indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi o affiggere all'esterno degli edifici, è subordinato all'Autorizzazione comunale
2. Tali opere non debbono in alcun modo alterare o celare gli elementi architettonici dell'edificio e devono inserirsi in questo con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio stesso e del contesto.
3. Gli aggetti non debbono oltrepassare cm. 10 dall'allineamento verticale del muro
4. Può essere consentito di apporre insegne a bandiera qualora queste non rechino disturbo alla viabilità, non nuocino al decoro dell'ambiente, e la loro installazione sia accettata dai proprietari dei fabbricati in forma di esplicita dichiarazione da allegare alla richiesta di autorizzazione.
5. È vietato apporre insegne su pali ricadenti su spazi pubblici.
6. La rimozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti ed opere d'arte, edicole votive, pilastri, mostre, basamenti e zoccolature dovrà essere preventivamente denunciata al Sindaco che, sentito il parere della Commissione Edilizia-Urbanistica, deve intimarne la cautelativa conservazione per il riconosciuto valore storico e artistico, sino al ripristino originario nel sito di appartenenza.

Art. 57

Tende aggettanti nello spazio pubblico

1. Quando non nuociano al libero transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini, l'Amministrazione può permettere, con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.
2. Tali tende sono però vietate nelle strade prive di marciapiede, salvo che non si tratti di strade aperte al solo traffico pedonale.
3. Nelle strade fornite di marciapiedi, l'aggetto di tali tende, dovrà di regola distanziarsi almeno di 50 cm dal ciglio del marciapiede
4. Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a ml. 2,50 dal marciapiede
5. Per immobili di interesse storico, artistico, archeologico, il rilascio è subordinato al nulla-osta della Sovrintendenza ai Monumenti.

6. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite

7. In osservanza del D. P. R. 384/78, qualora il marciapiede supera la larghezza di ml. 1,00, deve essere riservato uno spazio minimo di ml. 1,00 alla libera circolazione.

Art. 58

Numeri civici - Tabelle stradali - Indicatori di pubblici servizi e segnali turistici

1. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze, etc. nonché di ganci, lampade e relativi accessori per la pubblica illuminazione, indicatori viari e segnali turistici.

2. L'apposizione e conservazione dei numeri civici è predisposta dal Comune a spese degli interessati. L'apposizione e conservazione delle tabelle o targhe toponomastiche di viabilità, etc. è fatta dal Comune a proprie spese.

3. I proprietari interessati sono tenuti al loro ripristino quando siano state distrutte o danneggiate per fatti ad essi imputabili.

4. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di non occultarli alla pubblica vista.

5. Il numero civico viene collocato alla porta d'ingresso a destra di chi guarda; ad un'altezza variabile da due a tre metri.

Art. 59

Recinzione e manutenzione delle aree private scoperte

1. Nel caso s'intenda recingere le aree scoperte, i parchi e i giardini nonché le zone private interposte e le aree non ancora edificate tra fabbricati, strade e piazze pubbliche e da questi visibili, tali recinzioni non devono superare l'altezza di ml. 2,00 salvo diverse disposizioni di P.R.G. e comunque in conformità a quanto prescritto nelle Norme di attuazione.

2. Dette aree debbono essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della località e da non cagionare alcun inconveniente igienico.

3. Le recinzioni non debbono impedire o disturbare la visibilità per la circolazione.

4. I cortili saranno rifiniti con pavimentazioni di carattere permanente.

5. I percorsi di transito, di larghezza non inferiore a ml. 1,00, dovranno essere realizzati in materiale liscio, uniforme e non sdruciolevole, senza discontinuità planimetriche e altimetriche.

CAPO III

CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI

Art. 60

Locali abitabili Locali ad uso commerciale, artigianale e industriale

1. Tutti i vani destinati ad abitazione, studi professionali ed uffici pubblici e privati nonché aule scolastiche dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

- a) essere illuminati ed areati direttamente da spazi liberi esterni con una superficie finestrata apribile complessiva non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- b) nel caso di vani prospettanti verso un terrapieno, deve lasciarsi o crearsi un intervallo di isolamento di almeno ml. 3,00 completamente libero da balconi, bow-windows ed altri aggetti (misurati al piede del fabbricato dalla proiezione del corpo più aggettante) e deve essere costruito un idoneo sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane;
- c) avere una larghezza minima di ml. 2,00, una superficie minima di mq. 9,00 ed una cubatura di almeno mc. 24,30;
- d) avere altezza minima netta al finito non minore di ml. 2,70; per i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegno), l'altezza minima netta al finito non può essere inferiore a ml. 2,40; i corridoi non devono avere larghezza minore di m. 1,00.

2. I locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale devono:

- a) avere altezza al finito non minore di ml 3,00 (salvo i casi di restauro e di ristrutturazione);
- b) essere illuminati ed areati direttamente dall'esterno con una o più aperture aventi superficie complessiva non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimenti salvo adozione di adeguato impianto di ventilazione forzata e di illuminazione artificiale

Art. 61

Locali monovani

1. Gli alloggi monovani devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00 se per una persona, e non inferiori a mq. 38,00, se per due persone. La zona cottura, eventualmente annessa al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munita di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art. 62

Cucine

1. Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina con superficie non inferiore a mq. 5,00. Qualora la cucina sia ricavata nell'ambiente soggiorno, questo dovrà avere una superficie minima di mq. 16,00.

Art. 63

Servizi igienico - sanitari

1. Ogni alloggio destinato ad uso abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere almeno un servizio igienico con lavabo, vaso, bidet, e vasca da bagno o doccia.
2. Gli appartamenti, i locali, i depositi, i laboratori artigianali, non destinati ad abitazione, dovranno comprendere un servizio igienico con lavabo e vaso e bidet.
3. Tutti i pubblici *esercizi* dovranno inoltre essere dotati di adeguati servizi igienici, con antibagno, distinti per sesso.
4. Nei gabinetti per uffici, negozi, opifici e simili, dovrà essere collocato un bidet fisso ad acqua corrente, salvo le opportune modifiche e accorgimenti, nel caso sia previsto l'uso da parte dei disabili;
5. Ai servizi igienici, anche se muniti di antibagno, non si potrà accedere dalle cucine.
6. I servizi igienici non dovranno comunicare direttamente con ambienti di abitazione, salvo che non servano esclusivamente una camera da letto e l'appartamento sia dotato di altro servizio igienico.
7. Gli ambienti destinati a servizi igienici non potranno avere una superficie inferiore a mq. 2,00 con il lato minimo di almeno ml. 1,00.
8. Le pareti che dividono i servizi igienici dagli altri locali dovranno essere in muratura ed avere uno spessore minimo di cm. 15.
9. I servizi igienici, ove illuminati e areati direttamente dall'esterno, dovranno essere muniti di finestre, con luce netta non inferiore a 0,80 mq. prospettanti su strade, cortili e passaggi laterali, zone di distacco e chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento.
10. Ove non direttamente areati dall'esterno, i servizi igienici dovranno essere muniti di apparecchiature di ventilazione forzata che assicurino il ricambio di almeno 5 volumi l'ora.
11. I servizi igienici e le relative colonne di scarico dovranno essere sistemati nell'interno degli alloggi o all'esterno purché rispecchino quanto prescritto dai commi 2 e 3 dell'art. 52.
12. In tutti gli edifici collettivi ed in quelli pubblici o aperti al pubblico, almeno un gabinetto per piano dovrà essere conforme alle norme previste per l'uso da parte dei disabili, per dimensioni dell'ambiente e per disposizione degli apparecchi, in caso di ristrutturazione di edifici esistenti può essere previsto un solo gabinetto, purché in prossimità di adeguato servizio di ascensore.

Art. 64

Abitazioni al piano terreno

1. Gli ambienti al piano terreno dovranno essere sempre rialzati di almeno 10 cm. sul livello della sistemazione esterna e devono essere provvisti, salvo il caso di sottostanti locali sotterranei o seminterrati, di un vespaio areato dell'altezza

minima di almeno cm 40. Lo spessore di detto rialzo non va computato ai fini della volumetria ammissibile.

*Art. 65
Sottotetti*

1. I sottotetti possono essere utilizzati per deposito occasionale e non sono computati nella volumetria, a condizione che le falde vengano impostate a non più di cm. 50 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale o soffitto e abbiano pendenze comprese tra il 25% e il 35% ed altezza massima interna non superiore a ml. 2,40.
2. Diversamente verranno conteggiati per intero nella volumetria, computata fino all'intradosso delle falde, e l'altezza massima del fabbricato sarà riferita al punto medio dell'intradosso delle falde, fra l'imposta ed il colmo.
3. Nei sottotetti sono ammessi locali abitabili a condizione che:
 - a) i vani abbiano altezza netta minima di ml. 2,20 e media di ml. 2,70;
 - b) i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) abbiano altezza netta minima di ml. 2,20 e media di ml. 2,40;
 - c) vengano conteggiati per intero nella volumetria, computata fino all'intradosso delle falde;
 - d) l'altezza massima del fabbricato sia riferita al punto medio dell'intradosso delle falde;
 - e) la copertura delle aperture sia realizzata o mediante abbaini o mediante interruzioni delle falde in corrispondenza delle aperture stesse, per tutta la loro larghezza, incrementata di cm. 20 per lato;
 - f) siano osservate tutte le prescrizioni specifiche relative ai locali abitabili.
4. Sono vietati gli abbaini o interruzioni delle falde di copertura di qualsiasi forma e natura nel caso di sottotetti utilizzati per deposito occasionale, con esclusione di uso abitativo.

*Art. 66
Scale e vani per ascensori*

1. Tutti gli edifici a più elevazioni dovranno essere muniti di scale continue.
2. Gli edifici destinati ad uso abitativo dovranno avere scale in numero tale che per ogni 500 mq. di superficie coperta ve ne sia almeno una con larghezza della rampa non inferiore a ml. 1,20.
3. Le scale dovranno essere areate da finestre praticate nelle pareti ed aventi una luce netta non inferiore a mq. 1,00 per ogni ripiano, aperte su strade, cortili, passaggi laterali, zone di stacco o chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento.
4. Le scale, tuttavia, potranno essere areate a mezzo di condotte di ventilazione, munite di aperture ad ogni piano e sfocianti al di sopra della copertura delle scale medesime. La sezione di tali condotte di ventilazione dovrà avere dimensione minima non inferiore ad ml. 1,20.
5. Negli edifici a due o tre piani fuori terra, anche se plurifamiliari, l'illuminazione e la ventilazione potranno avvenire a mezzo di lanterna a vetri.
6. Nelle nuove abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani, la larghezza delle rampe delle scale potrà avere larghezza minima di ml. 0,80 per alloggi la cui superficie è ≤ 75 mq. e ml. 1,00 per alloggi la cui superficie è $>$ di 75 mq. l'illuminazione e ventilazione potranno avvenire anche attraverso i vani di abitazione.
7. Dai vani delle scale non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, cucine, servizi igienici e corridoi.
8. Tutte le suddette norme valgono anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittive, di legge o di Regolamento.
9. È vietato costruire scale di legno quando queste servono più appartamenti. Esse sono consentite solo in abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani.
10. Le pareti del vano scala e degli ascensori al confine coi vani abitabili debbono avere uno spessore minimo di grezzo di cm. 30, se in muratura, e di cm. 20 se in cemento armato.
11. Le gabbie delle scale e degli ascensori non debbono avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine, ecc. o comunque con locali non destinati ad abitazioni od uffici privati, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando dei Vigili del fuoco. Si richiama, inoltre, quanto contenuto nei successivi artt. 82 e 83.
12. Nelle abitazioni private dotate di ascensore i ripiani di arrivo dovranno avere la lunghezza minima di ml. 1,70.

13. Eventuali ascensori in abitazioni private dovranno avere la cabina delle dimensioni minime interne di ml. 1,30 x 0,90 con porta scorrevole sul lato minore e apertura minima di ml. 0,80. La bottoniera di comando va installata sul lato lungo con il bottone più alto posto all'altezza di ml. 1,20.

14. Per quanto riguarda gli ascensori e i montacarichi si fa riferimento alle specifiche norme di legge e di Regolamento.

Art 67

Seminterrati e scantinati

1. I locali seminterrati non potranno essere adibiti ad abitazione.

2. I locali seminterrati potranno ospitare attività commerciali, professionali, attività di servizio, e industriali, laboratori, esercizi pubblici, parcheggi, ripostigli, depositi. Tutte le attività indicate debbono soddisfare i requisiti di compatibilità con la funzione abitativa dei piani superiori. In ogni caso essi dovranno avere:

- a) pavimenti e pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei e con intercapedine areata; tali intercapedini se su suolo pubblico devono avere larghezza rapportata a quella del marciapiede e comunque non superiore a ml. 1,00 al lordo; la chiusura di tali intercapedini deve essere realizzata con grata in ferro ad elementi tra loro distanti non più cm. 10 con formelle in vetro pedonabili.
- b) l'intradosso del soffitto a non meno di ml. 1,00 fuori terra;
- c) vespaio ventilato sotto il pavimento e di altezza non inferiore a cm. 40.

3. I locali scantinati potranno ospitare soltanto depositi, parcheggi, attività commerciali ed esercizi pubblici, con l'osservanza prescritta al comma 2, lettera a) e c) del presente articolo.

4. Ove gli ambienti seminterrati o scantinati debbano essere adibiti ad uso di lavoro e/o di ritrovo, dovranno corrispondere alle disposizioni vigenti in materia di igiene del lavoro e di pubblici ritrovi.

5. I progetti relativi agli scantinati debbono contenere, oltre ai prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturali ed artificiali) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di fognatura ed il relativo schema di impianti di isolamento dalle acque nel caso in cui la fognatura non permetta un deflusso diretto.

Art 68

Coperture

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo e devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

2. Il manto delle coperture a tetto inclinato dovrà essere eseguito con tegole in cotto, piane o curve.

3. In particolari casi il Sindaco potrà prescrivere il tipo di manto.

4. La struttura portante potrà essere in legno o in ferro o in cemento armato.

5. In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima del 3% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.

6. Nelle coperture a tetto dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%.

7. Nelle coperture a terrazzo, il numero dei pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane dovrà essere munito in numero massimo di 1 per ogni 80 mq. di superficie.

8. Nei locali abitabili sotto terrazza o sotto tetto, dovrà essere costruito una intercapedine parallela alla falda del tetto o alla terrazza. Essa dovrà essere ventilata ed avere altezza non inferiore a cm. 15 ed essere realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato. È consentito sostituire la predetta camera d'aria con opportuni materiali isolanti, purché il potere isolante complessivo della copertura, sia almeno pari a quello di un muro di mattoni pieni dello spessore di cm. 60. È comunque vietato l'impiego di materiali eccessivamente igroscopici.

9. I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione, debbono essere realizzati in modo tale da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

10. I tetti con struttura portante in legno, se di lunghezza superiore a m. 30 devono essere attraversati, possibilmente verso la mezzeria, da un muro di sicurezza contro gli incendi (muro tagliafuoco) dello spessore di almeno cm. 40 e dell'altezza non inferiore a cm. 50 oltre il manto della copertura;

11. Gli eventuali vani posti nel sotto tetto saranno separati da tramezzi in muratura; le aperture di comunicazione

saranno munite di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili; dovrà essere previsto un comodo accesso al tetto per ogni zona compresa tra due muri tagliafuoco.

12. Gli abbaini dovranno distare almeno m. 3 dai suddetti muri taglia fuoco

13. L'Ingegnere Capo, su parere della Commissione Edilizia-Urbanistica, potrà ordinare che il muro taglia fuoco venga costruito anche sui muri di confine tra le singole proprietà.

Art. 69

Salubrità del terreno

1. Non si possono costruire nuovi edifici sul terreno che abbia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre, che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

2. Se il terreno sul quale s'intende costruire un edificio è umido od esposto alla invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere al necessario di enagggio

3. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 70

Isolamento termico

1. I progetti per i quali si chiede la Concessione edilizia o l'Autorizzazione a costruire dovranno essere redatti nella scrupolosa osservanza delle norme di cui alla L. 30.4.1976 n. 373 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei decreti applicativi della stessa

2. A tale scopo è fatto obbligo ai richiedenti la Concessione o l'Autorizzazione di allegare agli elaborati progettuali una relazione esplicativa dell'impianto termico che s'intende realizzare nella quale dovrà essere effettuato il calcolo dell'isolamento termico, anche di massima, in applicazione delle leggi citate al precedente comma.

Art. 71

Isolamento fonico

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti non residenziali, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

- a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazione a più alloggi: i solai devono essere costituiti con materiale e spessore tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70db per frequenze tra 100hz e 3000hz;
- b) pareti interne (tramezzi): le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androne, scale, etc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db per frequenza tra 100hz e 3000hz; Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento, si può ammettere un assorbimento minimo di 30db. per le stesse frequenze;
- c) pareti esterne: per gli edifici fronteggianti strade e piazze, i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45db., per le frequenze tra 100hz e 3000hz; per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili, devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta e un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dell'esterno.

2. Per tutti gli impianti tecnici che possano generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, etc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per l'agibilità e l'abitabilità dei locali, l'Ufficio tecnico dovrà collaudarne l'efficacia.

3. Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze devono essere distaccate, mediante giunti elastici ed altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con essa.

4. Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali o uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Art. 72

Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.
2. Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dalle Autorità competenti. È fatto comunque divieto di prelevamento da pozzi di acqua ad uso potabile all'interno delle zone parzialmente o totalmente urbanizzate (zone A – B – C –D –F) del P.R.G. .
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio, devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel Regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto

CAPO IV
NORME TECNICHE DI IGIENE

Art. 73

Smaltimento delle acque pluviali

1. Le acque pluviali raccolte dai tetti, dalle terrazze e dalle coperture in genere dovranno essere convogliate al collettore comunale. In ogni caso è vietato lo spandimento dell'acqua sul suolo pubblico per le nuove costruzioni.
2. Sono esclusi dalle prescrizioni del precedente comma i sistemi di smaltimento di antica fattura e i cui terminali sono costituiti da elementi tubolari lapidei o in cotto o simili in aggetto. Essi devono essere considerati di interesse storico - artistico perché testimonianza della cultura costruttiva tradizionale del luogo; pertanto tali sistemi di smaltimento sono soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e restauro conservativo subordinati a Concessione o Autorizzazione.
3. Parimenti è consentita la collocazione ex-novo di tali elementi in aggetto, ancorché rifatti con gli stessi materiali (lapidei, cotto, ceramiche e simili), in caso di restauro o ristrutturazione conservativa del sistema di copertura in zona "A" e negli edifici o complessi edilizi individuati di interesse storico - artistico, architettonico e ambientale.
4. Nei canali di gronda e nei tubi pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle pluviali.
5. In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali , il proprietario dovrà, entro 24 ore, approntare un provvisorio riparo e immediatamente dopo procedere alla stabile riparazione.

Art. 74

Smaltimento delle acque di rifiuto

1. Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti in alcuna parte del territorio comunale, comprese le zone rurali.
2. Nelle zone ove esiste la fognatura delle acque bianche e nere è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti di allacciarsi per lo smaltimento delle acque di rifiuto.
3. Per le località sprovviste di fognatura, ovvero a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento, compresa la zona rurale , deve essere previsto un adeguato impianto autonomo di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride.
4. Ogni manufatto dovrà avere caratteristiche tali da resistere ad eventuali scosse sismiche.
5. In ogni caso , lo smaltimento delle acque di rifiuto dovrà essere previsto in conformità alle norme vigenti in materia e al regolamento comunale di fognatura.
6. Ogni bocchetta di scarico deve essere provvista di sifone.
7. I condotti di scarico delle acque luride dovranno essere indipendenti, muniti di appositi pozzetti di ispezione a chiusura idraulica, di tubi di aerazione del diametro interno non minore di cm. 5, prolungati sopra il tetto dell'edificio, e di un pozzetto finale di ispezione.
8. I condotti di scarico delle acque luride dovranno avere diametro adeguato alle portate, ma comunque mai inferiore a cm. 10 nelle discese e a cm. 12 nei collettori, e pendenza non inferiori all'1,50%.
9. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione con elementi prefabbricati che abbiano i requisiti di

omologazione rispetto alle leggi vigenti in materia.

10. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione, di fattura artigianale, costruiti in loco.

11. Nel caso di realizzazione di fosse settiche esse devono essere poste in conformità alle leggi in materia vigenti e ad almeno 1 metro dal perimetro dell'edificio e 20 metri da pozzi e prese idriche

Art. 75

Camini - Forni - Focolari - Condotti di calore - Canne fumarie e scarichi di vapore a gas

1. Gli impianti collettivi di riscaldamento, come quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas, le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, opportunamente isolate, prolungate al di sopra del tetto o terrazza di almeno 2 metri; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 20 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

2. Le canne fumarie connesse ad apparecchi di combustione su impianti industriali, collettivi e di riscaldamento devono essere dotate di idoneo sistema per la depurazione del fumo. I condotti del fumo e del calore debbono essere di materiale incombustibile e inalterabile al calore. Ne è vietata la costruzione a vista sulle pareti esterne dei muri, a meno che detti condotti non costituiscano elemento architettonico e decorativo. In caso contrario devono essere circondate da murature piene in cemento armato, opportunamente isolate.

3. Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocività o provenienti da scarichi di motori ed apparecchi, debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature atte ad evitare danni e molestie a persone e cose sia nell'ambiente di lavoro che nel vicinato. In ogni caso debbono essere osservate le norme contro l'inquinamento atmosferico.

4. Ai fini dell'autorizzazione di abitabilità è indispensabile il nulla osta dei Vigili del fuoco ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento elettrico.

5. Tutti gli impianti di riscaldamento devono ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Art. 76

Deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani

1. In ogni edificio i rifiuti solidi dovranno essere raccolti, a cura degli abitanti, negli appositi sacchetti a perdere i quali saranno depositati all'esterno degli edifici stessi nello spazio pubblico antistante in determinati contenitori predisposti dal Comune.

2. La raccolta e l'eventuale compattazione dei rifiuti solidi urbani è regolamentata da ordinanza del Sindaco.

3. Nelle zone extraurbane di villeggiatura o turistico - alberghiere, nonché nelle zone rurali, sarà cura del Comune collocare in siti adeguati e lungo le vie pubbliche di accesso i contenitori comunali di cui al comma 1 del presente articolo, per la raccolta dei rifiuti solidi in numero congruo e adeguato alle esigenze funzionali della zona servita.

Art. 77

Efficacia del vigente Regolamento di igiene

1. Per quanto concerne le norme igienico - sanitarie si fa riferimento a quanto prescritto nel Regolamento di igiene e sanità.

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

Art. 78

Occupazione temporanea o permanente di spazi, suolo o sottosuolo pubblico

1. È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza previa autorizzazione del Sindaco, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritiene l'occupazione stessa non contrastante con le esigenze urbanistiche e con il decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.

2. Per l'attraversamento dei marciapiedi da parte dei veicoli allo scopo di entrare negli stabili od uscirne, deve essere richiesta al Comune la costruzione dell'apposito passaggio carrai, che dovrà essere ubicato in modo da non comportare

molestia al transito pedonale o veicolare, abbattimento di alberi fiancheggianti il marciapiedi, pregiudicare il transito di carrozzine per handicappati. Inoltre non deve essere causa di ristagni di acque piovane.

3. Le uscite delle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Tra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema etc) deve intercorrere una distanza minima di almeno m 10, misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

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

5. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 49.

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

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

8. Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia-Urbanistica, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche etc , oltre che con chioschi, il cui progetto però deve rispettare le norme di cui al Titolo II, Capo III e Capo IV.

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

Art. 79

Rinvenimenti e scoperte

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

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

3. Le persone di cui al 1° comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

Art. 80

Uso di scarichi e di acque pubbliche

1. I luoghi per gli scarichi sono stabiliti dal Tecnico comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella Concessione o Autorizzazione ai sensi dell'art. 16, lettera h) e dell'art. 24, lettera i).

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

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

CAPO VI NORME RELATIVE ALLA STABILITÀ E SICUREZZA DEI FABBRICATI

Art. 81

Norme generali di buona costruzione

1. Coloro che dirigono ed eseguono lavori di costruzione e/o modificazione di edifici, devono provvedere, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alle prescrizioni di legge.
2. Per le strutture in conglomerato cementizio, semplice, armato e precompresso, debbono essere scrupolosamente osservate le apposite prescrizioni di legge e i regolamenti vigenti all'atto della loro esecuzione. Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione da parte del Ministero dei Lavori Pubblici.
3. Le costruzioni permanenti aventi strutture portanti e pareti costruite con travi in legno e tavole sono ammesse purché conformi ai requisiti di legge, nonché al nulla osta del Comando dei VV. FF.
4. Sono ammesse altresì costruzioni in legno solo per mostre ed esposizioni temporanee, previo nulla osta del Comando dei VV. FF.
5. Le strutture e gli impianti elettrici dovranno corrispondere alle prescrizioni delle norme comunitarie di sicurezza così come recepiti dalla legislazione nazionale.

Art. 82

Norme di prevenzione antincendio

1. Gli edifici e gli impianti tecnologici degli stessi, in relazione alla loro tipologia e destinazione d'uso, debbono essere conformi alla vigente normativa di prevenzione incendi ed in particolar modo a quella di cui alla legge 7 Dicembre 1984 n. 818, e sue successive integrazioni e modifiche, nonché ai decreti ministeriali di attuazione.
2. Le membrature metalliche portanti (colonne, travi, incastellature, etc.) negli edifici adibiti a deposito di materiale combustibile e nei casi prescritti dall'autorità competente, dovranno essere adeguatamente protette contro il fuoco.

Art. 83

Scale, ascensori, bocche antincendio

1. La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a ml. 0,90. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due.
2. Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di 4 alloggi per piano.
3. Ogni scala che serva edifici da metri 17 a metri 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile dal piano terreno.
4. Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto in edifici di altezza superiore ai 14 metri.
5. Ogni scala, in edificio superiore ai metri 24 di altezza, deve, essere fornito al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.
6. In edifici di altezza superiore a metri 30, una scala non può servire più di 400 mq. di superficie coperta, quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 300 mq. o frazione. In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.
7. Ai fini dello smaltimento dei fumi accidentalmente accumulati nelle gabbie di scala, queste qualora servano tre o più piani, dovranno essere sovralzate di almeno ml. 1,50 sopra la copertura ed avere, nelle pareti di sovrizzo, finestre facilmente apribili e, se coperte da lucernai a vetri, questi dovranno essere retinati.
8. Ogni vano di scala dovrà essere in diretta comunicazione con strade e con cortili aperti. Potranno essere adottate soluzioni diverse qualora dette soluzioni abbiano ottenuto caso per caso l'approvazione del competente ufficio dei VV.

FF.

9. Il pozzo dell'ascensore che non sia nella gabbia di scala, dovrà essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco le quali devono avere lo spessore non minore di cm. 30 se in muratura e non minore di cm. 20 se cemento armato
10. Nelle vie e nei cortili larghi meno di ml. 8,00 le gronde dovranno essere realizzate in materiali resistenti al fuoco.

Art 84

Canne fumarie

1. Le canne fumarie devono essere costituite da materiali idoneo e resistente al fuoco e impermeabile, opportunamente sigillate nei giunti e in modo che si possa provvedere alla loro pulitura. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura; in questi casi sono da evitare i contatti con i vani dell'ascensore
2. Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, secondo le norme vigenti.
3. È vietato inserire canne fumarie nei muri portanti in pietrame (art. 1, lettera a, L. 22.1974 n. 64; D.L. 16.1.1996; norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, paragrafo 9.8.1.).
4. Le canne fumarie non possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione e con uffici privati o pubblici.
5. I condotti del fumo dovranno essere provvisti di bocchette e sportelli per l'ispezione e la pulitura. Gli sportelli dovranno essere distanti almeno ml. 10 da ogni struttura in legno, e a perfetta tenuta, e isolati tecnicamente dalle strutture adiacenti.

Art 85

Requisiti di stabilità delle costruzioni Edifici pericolanti

1. Quando una casa, un muro ed in genere qualunque fabbrica o parte di essa minacci pericolo, i proprietari, i conduttori e gli occupanti sono in obbligo di darne immediatamente denuncia al Comune e, nei casi di urgenza, provvedere ad un primo tempestivo intervento per allontanare la minaccia.
2. L'Amministrazione comunale, ricevuta notizia che un edificio o un manufatto presenti pericolo e che sia condotto in modo da destare fondata preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, dispone i dovuti accertamenti e adotta i provvedimenti di competenza previsti dall'Ordinamento degli Enti Locali

Art 86

Rinvio a leggi particolari

1. Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabile sono soggetti a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.
2. Anche edifici speciali, aventi particolare destinazione di uso o interesse pubblico come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

CAPO VII
CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art 87

Norme generali

1. Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G. e dalle sue prescrizioni esecutive, nonché dai Piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G. e dai Piani di lottizzazione convenzionati.
2. Le Norme di attuazione del P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi e le altezze massime, le caratteristiche della edificazione, della rete viaria, i vincoli e le modalità, aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Art. 88

Norme particolari

1. L'Autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono. È consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.
2. Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art. 89

Aree private scoperte

1. L'utilizzazione di aree scoperte asservite agli edifici deve prevedere nelle previsioni di progetto apposito arredo vegetale tra cui la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc.
2. Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

Art. 90

Parcheggi asserviti alle costruzioni

1. Si definisce "posteggio" lo spazio, al chiuso od all'aperto, riservato alla sosta di un autoveicolo, costituente pertinenza della costruzione ai sensi e per gli effetti degli articoli 817,818 e 819 del codice civile.
2. Spazi per parcheggio devono intendersi gli spazi necessari alla sosta, manovra e all'accesso degli autoveicoli.
3. Fatto salvo il rispetto dell'osservanza dell'art. 18 della L. 6.8.1967, n. 765 e successive modifiche ed integrazioni (di cui deve darsi dimostrazione grafica e numerica) e dell'art. 5/1-2 del D.L. 2.4.1968, n. 1444 e successive modifiche ed integrazioni, gli edifici di nuova costruzione debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli:
 - a) Abitazioni: 1 mq ogni 10 mc, garantendo almeno un posto auto per alloggio. Nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee A e B si applica la riduzione del 50 % (1 mq ogni 20 mc). Nei casi di sopraelevazione o ampliamento non è necessario prevedere ulteriore superficie a parcheggio.
 - b) Esercizi pubblici:
 - Alberghi: posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio ogni 3 posti letto dichiarati in licenza;
 - Motel: posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un posteggio interno per ogni camera da letto dichiarata in licenza;
 - Sale da spettacolo: per gli edifici di nuova costruzione (teatri, cinematografi, sale da concerto e di conferenza, discoteche, ecc..) posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un metro quadro per spettatore;
 - c) Case di cura private: è da prevedere 1 mq ogni 13 mc costruiti fuori terra (D.M. 5.8.1977).
 - d) Strutture o centri commerciali o piazze mercato: posteggi non inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione e comunque non inferiori ad un metro quadro per utente;
4. Sono esenti dall'obbligo del parcheggio gli edifici situati in zone in cui non è possibile o non è previsto un accesso stradale agli immobili sia per motivi di carattere tecnico che giuridico.
5. I posteggi debbono avere le seguenti dimensioni minime:

autovetture:

 - in autorimessa singola ml 5,00 x ml 2,60
 - in autorimessa multipla ml 5,00 x ml 2,20
 - in autorimessa all'aperto ml 5,00 x ml 2,20

autocarri e autobus: ml 12,00 x ml 4,00

motociclette e scooter: ml 2,50 x ml 1,00

autoarticolati: ml 20,00 x ml 4,00

Ai fini della "dotazione", i posteggi duplex, cioè per due veicoli in linea, si contano come "semplici".

6. Ogni posteggio deve:

- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri.

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata graficamente.

7. Allorché, il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure l'Amministrazione comunale giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, quest'ultima, nell'ambito di una convenzione da trascrivere può:

- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura commerciale; negli ultimi due casi, le aree asservite debbono distare non più di m. 50 per singoli negozi e non più di m. 100 per sistemi e centri commerciali;
- accettare il pagamento di un giusto corrispettivo perché, l'Amministrazione comunale realizzi i posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare.

8. I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo dai residenti o dagli utenti dell'edificio servito; tale impegno, se richiesto dall'Amministrazione comunale, deve essere sottoscritto dal concessionario nell'impegnativa di osservanza dei vincoli di P.R.G. che accompagna la concessione.

9. La realizzazione dei parcheggi dovrà essere rispondente alle Normative del Nuovo Codice della Strada ed al suo regolamento di attuazione (DPR.16.12.1992 n. 495)

10. L'asservimento a posteggio dovrà risultare da una dichiarazione di vincolo permanente delle aree e dei locali destinati allo scopo con le modalità di cui al comma 15 dell'art. 21.

Art 91

Protezione degli ambienti

1. L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto della città, si adotteranno i criteri esposti nell'articolo 49 del presente Regolamento edilizio.

2. Devono comunque essere rispettate le norme di cui alle L. r. 7.5.1976 n. 70, artt. 1 e 2; L. r. 27.12.1978 n. 71, art. 55; L. r. 10.8.1985 n. 37, art. 13.

3. In mancanza di vincoli regolarmente costituiti in aree o immobili individuate dal P.R.G. di interesse storico - architettonico e ambientale gli interventi e relativi progetti sono regolamentati dal presente Regolamento edilizio e dalle norme del P.R.G., senza l'obbligo di parere o nulla osta da parte degli Organi competenti.

CAPO VIII INDICI E PARAMETRI EDILIZI

Art 92

Parametri edilizi

1. L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal P.R.G., anche in relazione delle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'allegato *Glossario*, nelle Norme d'attuazione e nelle prescrizioni esecutive

Art. 93

Distanza tra i fabbricati

1. Le distanze minime fra i fabbricati nelle diverse zone del P.R.G. sono quelle indicate nelle prescrizioni esecutive e nelle Norme di attuazione del P.R.G.
2. Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze anche diverse da stabilirsi all'interno dei relativi piani ed in funzione delle tipologie edilizie consentite.

Art. 94

Volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici

1. I volumi tecnici devono:
 - a) avere stretta connessione con la funzionalità con gli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
 - b) essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne prevedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.
2. Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (Circ. M.I.P. 31.01.1973 n° 2474 e Cons. Sup. LL.PP. voto n° 214 del 14.03.1972).
3. Sono quindi da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatari, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.
4. La definizione dell'espressione sopra esplicitata trova applicazione soltanto nei casi in cui i volumi tecnici non siano diversamente definiti o disciplinati dalle norme urbanistico-edilizie vigenti.

TITOLO VI

NORME SPECIALI PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Art. 95

Edifici ad uso o interesse collettivo

1. Gli edifici o parte di essi destinati a: albergo, scuole, edifici collettivi, asili nido, teatri, cinema, arene, sale riunioni, auditorium, musei, case di cura e simili, fabbricati industriali e commerciali, edifici religiosi, collegi, autorimesse e officine, macelli e mattatoi, magazzini e deposito merci, impianti sportivi e in generale tutti gli edifici aventi particolare destinazione di uso o di interesse pubblico, compresi quelli privati aperti al pubblico, dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate da leggi, regolamenti, prescrizioni di pubblica sicurezza e disposizioni sulla prevenzione degli incendi, barriere architettoniche, oltre che alle norme previste nel presente Regolamento.
2. Le autorimesse e le officine devono risultare attrezzate in modo tale che i rumori prodotti dai motori e dai macchinari, non arrechino molestia o disturbo alle abitazioni vicine.

Art. 96

Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole

1. Qualora si tratti di edifici o locali per aziende industriali, commerciali, agricole e loro dipendenze, in cui debbono presumibilmente essere addetti più di un operaio oltre il titolare, si dovrà dare notizia all'Ispettorato del Lavoro competente per territorio, per i provvedimenti di conformità alla legislazione vigente.
2. I progetti relativi, oltre che alle prescrizioni del presente Regolamento edilizio, dovranno osservare anche quelle del Regolamento di igiene.

3. Dovrà disporsi un adeguato numero di servizi igienici, distinti per sesso; dovrà comunque essere previsto almeno un servizio igienico costituito da vaso e lavabo per ogni venti persone e di adeguati spogliatoi e docce.
4. I lavabi devono essere forniti di acqua calda e fredda o di acqua miscelata in precedenza a temperatura adeguata ottenuta da un rubinetto premiscelatore nonché di dispositivi per la pulizia e la disinfezione delle mani e di asciugamani da usare una sola volta. I lavabi collocati in prossimità delle latrine devono essere provvisti di rubinetti che non possono essere azionati a mano (Decreto Presidenziale 17.5.1988 n. 194, allegato A, paragrafo L, 2° comma)
5. Lo smaltimento dei rifiuti deve essere innocuo ed inodore e si dovranno osservare le norme che saranno fissate dal Comune concordemente alle norme di legge in materia.
6. I progetti relativi a qualsiasi attività industriale devono essere corredati da un relazione contenente la descrizione dei cicli di lavorazione dei prodotti liquidi o sedimentari da eliminare attraverso i liquami e dei prodotti gassosi, con l'illustrazione degli accorgimenti per evitare la contaminazione dei liquami e dell'atmosfera.

Art. 97

Depositi e magazzini

1. I muri interni dei depositi e magazzini dovranno avere gli intonaci lisci e pitturati. Quelli dei depositi e dei magazzini destinati a contenere derrate alimentari dovranno essere verniciati o rivestiti con materiale liscio, impermeabile o lavabile fino all'altezza di ml. 1,80 dal pavimento.
2. I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da consentire un totale ed efficace lavaggio dal punto di vista igienico; il pozzetto di raccolta dell'acqua dovrà essere sifonato e munito di chiusura idraulica.
3. L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione.
4. Nel caso di depositi e magazzini di generi alimentari, si dovranno rispettare le norme riguardanti l'eliminazione degli insetti parassiti.
5. I servizi igienici dovranno essere muniti di antibagno, spogliatoi e docce, con almeno un servizio igienico per ogni dieci addetti. I servizi igienici dovranno essere separati per sesso.

Art. 98

Case rurali

1. Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole o destinate al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali le case che, pure sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale, anche se stagionale, come ville, villini, chalet, etc
2. Le case rurali dovranno corrispondere alle seguenti norme integrative di quelle dettate dal P.R.G. e dal presente Regolamento:
 - e) ogni abitazione deve essere fornita di uno o più locali appositi, atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare; tali locali non possono avere superficie complessiva superiore a 1/5 dell'intero edificio;
 - f) è fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione anche temporanea, per la conservazione o manipolazione dei prodotti agricoli;
 - g) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere di almeno mc. 15,00 per ogni individuo ospitato, bene asciutti e con aperture che permettano facilmente il ricambio dell'aria dall'esterno; devono inoltre avere un servizio igienico con doccia, lavabo e bidet per ogni dieci persone; i servizi igienici devono essere divisi per sesso e devono essere immediatamente contigui ai dormitori;
 - h) le stalle, le concimaie, i depositi di materiale putrescibile devono essere dotati degli adatti disinfettanti; le raccolte di acqua stagnante che siano a distanza minore di ml. 100 dalle abitazioni, devono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi e il propagarsi di insetti nocivi.
3. Il Sindaco o l'Ingegnere Capo, nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato potrà fare eseguire ispezioni dai funzionari e dagli agenti comunali al fine di constatare l'osservanza delle norme vigenti in materia.

Art. 99

Ricoveri per gli animali

1. Al di fuori delle zone "E" del P.R.G. non sono ammesse ricoveri per gli animali anche da cortile.

2. Nelle zone "E" non è consentito costruire nuove abitazioni a distanza inferiore a ml. 30,00 dai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero al di sopra dei medesimi.
3. Nel caso in cui non sia possibile distanziare l'abitazione, l'Ingegnere Capo sentito la Commissione Edilizia-Urbanistica, potrà consentire la costruzione di case destinate ad abitazione in aderenza ai muri di detti ricoveri, i quali, però, non potranno comunicare con i locali destinati ad abitazione, né avere aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazione, a distanza minore di ml. 3,00 da questa. Le distanze dalle abitazioni non dovranno essere inferiori a ml. 50,00 per le porcilaie.
4. I locali adibiti a ricovero di animali dovranno essere costruiti in maniera tale da impedire l'espandersi sul terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto e dovranno essere bene ventilati ed illuminati.
5. L'altezza misurata dall'imposta della copertura non dovrà essere minore di ml. 3,00. La cubatura dovrà essere di almeno mc. 22,00 per ogni capo di bestiame grosso e di almeno mc. 30,00 per ogni bovino, di almeno mc. 15,00 per ogni capo di bestiame minuto e di almeno mc. 3,00 per gli animali da cortile.
6. I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie dovranno essere costruiti con materiale impermeabile; le cunette, inoltre, devono confluire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collocato fuori dal ricovero.
7. Le pareti dei locali devono essere intonacati a cemento e rivestite con materiale impermeabile all'altezza di ml. 2,00 dal pavimento.
8. Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai etc. mediante tramezzi in muratura fino al soffitto e non devono essere in comunicazione con i medesimi a mezzo di porte e finestre. Dovranno, inoltre, essere completati di locali destinati alla lavatura dei recipienti e al deposito ed alla filtrazione del latte, dotati di acque potabili con pavimenti lavabili.
9. Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovranno essere allontanate ogni giorno e portate alle apposite concimaie.
10. Il fienile, nel caso eccezionale sia stata consentita la continuità del fabbricato, dovrà essere separato da un muro tagliafuoco in calcestruzzo o di mattoni dello spessore non inferiore a cm. 40. Detto muro dovrà proseguire oltre al manto di copertura per una altezza non inferiore a ml. 1,00.
11. Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne le operazioni funzionali.
12. I locali per allevamento e ricovero animali sottostanno, oltre che alle norme del presente Regolamento, a quelle previste dalle leggi particolari relative.

*Art. 100
Concimaie*

1. Le concimaie possono essere consentite solo nelle zone "E" di P.R.G.
2. Per la costruzione ed ubicazione delle concimaie e per la tenuta del letame dovranno osservarsi le prescrizioni delle leggi sanitarie vigenti e quelle particolari che saranno impartite di volta in volta dagli Organi competenti.
3. Le concimaie dovranno essere impermeabili e a distanza non inferiore da quelle stabilite per le stalle dalle case di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile nonché dalla pubblica via, e ad un livello inferiore all'apertura del pozzo dell'acqua potabile.
4. La superficie della concimaia non deve essere inferiore a mq. 4,00 per ogni capo di bestiame tenuto nella stalla.
5. La platea di ammassamento delle tane deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunette di scolo per condurre i liquami nella fossa di macerazione e nei pozzetti.

TITOLO VII

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I

DOMANDA. CONVENZIONE. AUTORIZZAZIONE. ESECUZIONE. CONCESSIONE

Art 101

Domanda di lottizzazione e documenti occorrenti

- 1 Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare al Sindaco apposita domanda in carta da bollo, con il progetto di lottizzazione delle aree.
- 2 L'area sottoposta a lottizzazione deve ricadere interamente nella zona omogenea o sottozona prevista nel P.R.G., la cui attuazione è normata da Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, nel rispetto dell'indice di densità territoriale comprese le aree di viabilità interna e gli spazi pubblici da cedere sempre al suo interno (7,00 mq). Sono escluse dal Piano di Lottizzazione le aree e gli spazi pubblici vincolati a standard e viabilità dal P.R.G. e subordinate all'esproprio.
- 3 Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari la domanda deve essere firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati.
4. Nel caso in cui l'area non possa raggiungere l'estensione minima fissata nelle Norme di Attuazione in 10.000 mq e sino a 6.000 mq (area documentalmente relitta o residua, previo accertamento dell'U.T.C.) il P. di L. deve in ogni caso prevedere la cessione di aree pubbliche (7,00 mq ad abitante) in misura ragguagliata o equivalente a 10.000 mq, per garantire l'unità minima funzionale delle aree pubbliche da standard (verde pubblico e/o attrezzato 4,50 mq/ab. e parcheggio pubblico 2,50 mq/ab.). Un'area non può essere considerata relitta o residua soltanto sulla base del rifiuto a lottizzare dei proprietari confinanti.
5. Nel caso in cui l'area (documentalmente relitta o residua, previo accertamento dell'U.T.C.) sia inferiore a 6.000 mq e fino a 3.000 mq, il P. di L. deve in ogni caso prevedere la cessione di aree pubbliche (7,00 mq ad abitante) lungo il fronte stradale principale confinante con l'area medesima ovvero nello spazio di accesso e con forma geometrica effettivamente utilizzabile allo scopo (parcheggio e verde).
6. Nel caso in cui l'area non possa raggiungere l'estensione minima fissata nelle Norme di Attuazione (area documentalmente relitta o residua inferiore a 3.000 mq, previo accertamento dell'U.T.C.), ma sia dotata delle urbanizzazioni primarie nelle aree circostanti e siano ancora in vigore i vincoli previsti dal P.R.G. per le aree da sottoporre a urbanizzazioni secondarie, non è richiesto il P. di L.. In questo caso, ai fini del rilascio della Concessione Edilizia, il richiedente ha l'obbligo di presentare un progetto planovolumetrico degli interventi previsti esteso all'intera area, con profili e sezioni in scala 1:200, con indicazione delle tipologie edilizie e dei tracciati degli allacciamenti ai servizi a rete comunali.
7. Il progetto di lottizzazione, redatto da ingegneri o architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto dai seguenti elaborati, esibiti in cinque copie:
 - a) rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500 con la indicazione dei capisaldi di riferimento;
 - b) planimetria di progetto in scala 1:500;
 - c) profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
 - d) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
 - e) individuazione della suddivisione delle aree in lotti o in isolati;
 - f) schemi planimetrici in scala 1:500 della rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti degli spazi di sosta e di parcheggio;
 - g) la progettazione di massima, in scala adeguata, della rete fognante, idrica, telefonica, del gas per uso domestico, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
 - h) gli edifici destinati alla demolizione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;
 - i) gli spazi di uso pubblico: essendo le aree per le urbanizzazioni secondarie già individuate nel P.R.G., vanno reperate

nell'ambito della lottizzazione soltanto le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria. Tali aree da cedere devono garantire per la loro dimensione e la loro ubicazione accorpata l'unità minima funzionale per la realizzazione degli usi pubblici previsti.

- l) tabelle dei dati di progetto, nelle quali devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; nonché ogni altro dato dimensionale utile che dimostri il soddisfacimento dei parametri edilizi ed urbanistici del P.R.G. e delle sue Norme di attuazione;
- m) norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, etc. ;
- n) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- o) estratto autentico di mappa catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione in data non inferiore ai sei mesi;
- p) planimetria su base catastale in scala 1:2.000 riportante i limiti delle proprietà nonché le destinazioni d'uso del suolo previste dal P.R.G. ;
- q) schema di convenzione, conforme a quella tipo approvata dal Consiglio Comunale, che dovrà essere stipulata tra il Comune e proprietari e della quale formeranno parti integrante tutti gli elaborati precedenti;

Art. 102

Proposta di convenzione

1. La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dalle Norme di Attuazione del P.R.G. ;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e la cessione gratuita delle stesse al Comune;
- c) il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree per le urbanizzazioni secondarie, computata con i criteri previsti dalle leggi vigenti, in rapporto agli abitanti da insediare. Nel caso in cui le aree per le urbanizzazioni secondarie previste dal P.R.G. ricadano all'interno della lottizzazione, la cessione gratuita delle stesse va computata in rapporto agli abitanti da insediare. Il Comune in questo caso può convenire, in luogo della cessione eventualmente parziale delle aree, esse vengano cedute integralmente a scomputo o conguaglio degli oneri.
- d) la corresponsione al Comune, all'atto del rilascio della Concessione per i fabbricati da realizzare, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 5 della Legge 28.1.1977 n. 10. Tale contributo corrisponde alla aliquota determinata dal Comune ai sensi dell'art. 41 della L. r. 27.12.1978 n. 71, limitatamente alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione secondaria previste nelle tabelle parametriche di cui al Decreto dell'Assessore Regionale per lo sviluppo economico del 31.5.1977 e successivi aggiornamenti;
- e) la corresponsione del contributo sul costo di costruzione se dovuto, ai sensi della tabella di cui al decreto dello Assessore Regionale per lo sviluppo economico dell'11.11.1977 e successivi aggiornamenti;
- f) i termini, non superiori a 10 anni, per la cessione delle aree e delle relative opere di cui ai punti precedenti;
- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 110 del presente Regolamento.

2. L'amministrazione comunale ha l'obbligo di adottare specifico schema di convenzione-tipo, conforme alle norme di cui al comma precedente.

Art. 103

Scheda Tecnica Descrittiva per le lottizzazioni

1. Per ogni lottizzazione di area a scopo edificatorio deve essere compilata o aggiornata, se esistente una Scheda Tecnica Descrittiva per le lottizzazioni, dove sono riportati i dati catastali, urbanistici, metrici e dimensionali, nonché gli estremi dei provvedimenti amministrativi di competenza sia comunali che regionali (CO.RE.CO.)

2. La Scheda Tecnica Descrittiva per le lottizzazioni deve altresì contenere una dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, attestante l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche e di un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione. A tale fine il Regolamento Edilizio indice modalità e forme per la redazione dei piani di lottizzazione e gli elaborati da presentare unitamente alla Scheda Tecnica Descrittiva per le lottizzazioni
3. La Scheda Tecnica Descrittiva per le lottizzazioni ed i relativi allegati, costituiscono documenti necessari alla stipula della convenzione
4. La Scheda Tecnica Descrittiva per le lottizzazioni viene predisposta dall'Ufficio Tecnico comunale.

Art 104

Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

1. Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico - alberghieri, campeggi, etc . la convenzione di cui al precedente art. 101 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.
2. In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto.
3. Le opere suddette come le relative aree, non vanno cedute al Comune. Va, invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione di cui alla Legge 28.1.1977 n. 10 e successivi aggiornamenti.

Art 105

Procedura per l'Autorizzazione della lottizzazione

1. L'Ingegnere Capo del Comune, sentiti i pareri dell'Ufficio tecnico comunale e della Commissione Edilizia-Urbanistica comunale, alla quale il progetto di piano deve essere espressamente sottoposto, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G., respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente tre delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda.
2. Quando invece la lottizzazione risulti meritevole di Autorizzazione, acquisito il parere del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della Legge 2.2.1974 n. 64 e quello della competente Soprintendenza nei casi previsti, se dovuto, entro 90 giorni dalla presentazione sottopone all'approvazione del Consiglio comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione. La relativa delibera diventa esecutiva dopo l'approvazione dell'Organo di controllo (CO.RE.CO.), salvo i casi in cui è necessario il nulla osta dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente e previsti alle lettere a), c) e d) dell'art. 12 della L.F. 27.12.1978 n. 71 e successive modifiche e integrazioni.
3. Intervenuta l'approvazione della Delibera consiliare, e ove prescritto il nulla osta regionale suddetto, si procede alla stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari medesimi.
4. L'Ingegnere Capo, quindi, rilascia l'Autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario, o a un rappresentante autorizzato

Art. 106

Validità della Autorizzazione per le lottizzazioni

1. La Autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni.

Art. 107

Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi

1. Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono tutte quelle espressamente previste nel P.R.G. e nelle relative Norme di attuazione.
2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come è previsto dall'art. 15 del presente Regolamento.
3. Gli Uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio

dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 108

Penalità per inadempienza da parte del lottizzante

1. Qualora scaduto il termine di validità dell'Autorizzazione a lottizzare le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 109

Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Lo svincolo della cauzione può avvenire, su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

2. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 110

Concessione di edificare nella lottizzazione

1. Per la domanda ed il rilascio delle Concessioni di edificare nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo II del presente Regolamento, fatta salva la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione già effettuato in sede di lottizzazione.

2. Il rilascio delle Concessioni edilizie dei singoli lotti è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

CAPO II

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 111

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

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

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

3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso che i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino un progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 100 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi alle norme del P.R.G.

TITOLO VIII

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 112

Opere già autorizzate

1. Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del presente Regolamento non sono

soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro la data di adozione medesima e le opere vengano ultimate entro i termini previsti dall'atto concessorio e/o autorizzativo.

2. Analogamente i P. di L. convenzionata di iniziativa privata, di cui non siano stati eseguiti né iniziati i lavori delle opere di urbanizzazione primaria alla data di adozione del presente Regolamento sono soggetti alle nuove disposizioni.

3. Sono fatte salve le opere e i P. di L. già assentiti che ricadono nelle eccezioni delle norme di salvaguardia.

Art. 113

Depositi di materiali nelle zone residenziali

1. I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 1 (uno) anno dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 114

Canne fumarie esistenti

1. Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lascino tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile), entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 115

Autorimesse, lavanderie, forni, ecc.

1. Le autorimesse, le lavanderie, i forni, e gli altri impianti o servizi esistenti ai piani terra non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento devono essere adeguate alle norme vigenti entro il termine di 1 (uno) anno dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

CAPO II DISPOSIZIONI FINALI

Art. 116

Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti

1. Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia-Urbanistica, ordinare la demolizione di costruzioni o la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

2. Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, nelle parti interessate da ricostruzioni o ristrutturazioni, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 117

Superficie fondiaria di pertinenza. Mappa delle pertinenze

1. È compito obbligatorio dell'U.T.C. la redazione la tenuta ed il tempestivo aggiornamento della cosiddetta mappa delle pertinenze, redatta sui fogli catastali del Comune, sui quali debbono essere riportate, individuate e perimetrate con opportuna simbologia grafica le aree costituenti pertinenza urbanistica degli edifici, alla stregua di asservimento alla volumetria esistente, assentita e/o autorizzata.

2. All'entrata in vigore del P.R.G. ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma già provvisto di Concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso pertinente e/o asservita. Lo stesso effetto consegue per le Concessioni che saranno rilasciate successivamente.

3. Per i fabbricati esistenti, o già autorizzati all'entrata in vigore del P.R.G., la superficie fondiaria ad essi pertinente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue e funzionalmente connesse a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere, ove possibile, il valore degli indici indicati dalle norme urbanistiche. Per detti volumi esistenti, o già autorizzati, la superficie fondiaria può risultare inferiore a quella derivante dagli indici del nuovo P.R.G.. In tal caso le ricostruzioni sono consentite riducendo del 50% l'eventuale eccedenza di volume.

4. Eventuali frazionamenti di fondi successivi al momento della costituzione della pertinenza urbanistica non eliminano

l'asservimento alla volumetria realizzata, assentita e/o autorizzata.

Art. 118

Riferimento alla vigente legislazione antisismica

1. Ogni opera di consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, nonché ogni nuova costruzione, dovrà avere requisiti tali da corrispondere alle prescrizioni antisismiche nazionali e regionali contenute nelle vigenti leggi, decreti e regolamenti concernenti le costruzioni in zone sismiche.

L'attuazione delle previsioni di piano, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le norme di piano, è subordinata alle procedure di cui al punto H del Decreto Ministeriale 11 Marzo 1988 procedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità opere-terreno, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo.

Trattandosi di zona sismica si dovranno, inoltre documentare i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica. Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi, compresi i piani di lottizzazione, dovrà essere predisposto l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico, redatto ai sensi della circolare n. 2222 del 31 Gennaio 1995, secondo le indicazioni del punto 5.2 della predetta circolare integrando in tal modo, per ciascun piano successivamente progettato, gli elaborati di dettaglio a scala 1:2000, riportati nell'allegato A di detta circolare. In particolare, in detti nuovi studi attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione, più in generale, della pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche che dinamiche.

Art. 119

Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Gli edifici pubblici, privati e di edilizia residenziale pubblica, i spazi all'aperto destinati alla libera fruizione devono possedere tutti i requisiti dettati dalle norme vigenti finalizzate al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Sia nella Concessione edilizia che nella Autorizzazione edilizia, deve darsi atto della applicazione, nei relativi progetti, delle prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al comma 1, conformemente alle norme e disposizioni di cui alla Legge 9.1.1989 n. 13 e successive modifiche ed integrazioni al D. M. LL. PP. 14.6.1989 n. 236, nonché alla Circolare Ministeriale LL. PP. 22.6.1989 n. 1669. Alla domanda di concessione o di autorizzazione dovrà essere allegata apposita dichiarazione a firma di un professionista abilitato che attesti l'osservanza delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

3. Fanno eccezione gli edifici ricadenti in zona "A" nonché gli edifici sottoposti a vincolo storico-architettonico e monumentale ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39 e quelli individuati dal P.R.G. appartenenti al patrimonio culturale.

4. È comunque, su autorizzazione del Sindaco, consentito installare, previa richiesta di autorizzazione, dispositivi temporanei e rimovibili, e non distruttivi, atti a garantire la visitabilità e l'accessibilità negli edifici laddove è prevista la libera usufruizione degli edifici oggetto del comma 3 del presente articolo.

Art. 120

Deroghe

1. L'Amministrazione, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle Norme di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

2. Tale facoltà può essere esercitata nei limiti e con le modalità fissate nell'art. 4 della L. r. 10.8.1978 n. 35, e nella L. r. 11.8.1981 n. 65.

Art. 121

Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia

1. Il Sindaco esercita, anche mediante i funzionari e gli agenti del Comune, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di Regolamento, ivi compreso il presente, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella Concessione o Autorizzazione.

2. Si applica l'art. 4 della legge 28.2.1985 n. 47, nel testo come modificato con l'art. 2 della L.r. 10.8.1985 n. 37

Art. 122

Rimozione di opere che occupano il suolo pubblico

1. Il Comune prescrive, per ragioni di pubblico interesse, la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti nello spazio sovrastante, quali balconi, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte e finestre a piano terreno che aprono all'esterno e che siano in contrasto con il presente Regolamento.
2. All'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio, potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le Autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Art. 123

Autorizzazioni speciali cave

1. Le autorizzazioni per aperture e coltivazioni di cave saranno rilasciate soltanto se le cave stesse non insistono su terreni utilizzati per colture specializzate, irrigue o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola.
2. Essi sono subordinate alla stipula di atto d'obbligo nei confronti del Comune, con il quale il richiedente si impegna ad effettuare, a sua cura e spese, un'adeguata sistemazione dei luoghi, espletato lo sfruttamento della cava stessa ed in ogni caso quando tale sfruttamento venga sospeso per più di un anno.

Art. 124

Prescrizioni edilizie particolari impianti tecnologici

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, ecc sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.
2. Detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

Art. 125

Sanzioni

1. Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento edilizio vengono applicate ai sensi delle leggi vigenti nell'ambito della Regione Siciliana e della Repubblica Italiana.
2. La inosservanza delle norme igienico - edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 334 del T. U. sulle leggi sanitarie del 27.7.1934 n. 1265.
3. Si applica il regime sanzionatorio di cui ai capi I e II della L. 28.2.1985 n. 47, con le modifiche ed integrazioni disposte con la L.r. 10.8.1985 n. 37; agli artt. 48-50-53 e 54 della L.r. 27.12.1978 n. 71; agli artt. 8-10 e 24 della L.r. 10.8.1985 n. 37.
4. È severamente proibito manomettere le opere pubbliche (strade, fognature, acquedotti, etc.) per qualsiasi motivo e ragione, senza la preventiva autorizzazione comunale ed il versamento di congruo deposito cauzionale da stabilirsi dagli uffici competenti. I trasgressori saranno puniti a norma di legge.

Art. 126

Glossario dei termini urbanistici ed edilizi

1. I termini urbanistici ed edilizi, contenuti nel Regolamento edilizio, nelle norme di attuazione, nel P.R.G. e relative prescrizioni esecutive, sono definiti nell'apposito *Glossario dei termini urbanistici ed edilizi* allegato al presente Regolamento edilizio.

Art. 127

Normativa regionale e normativa nazionale

1. La normativa regionale e la normativa nazionale di riferimento nel presente Regolamento edilizio nonché le Norme di attuazione del P.R.G. e relative prescrizioni esecutive, costituiscono allegati integranti del presente Regolamento.

Art 128

Entrata in vigore del Regolamento edilizio

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente Regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, nonché tutte le norme igieniche, di interesse e carattere edilizio e urbanistico in esso contenute.

INDICE

| | |
|---|-----------|
| TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI..... | 2 |
| CAPO I NORME PRELIMINARI | 2 |
| Art 1 Obiettivi | 2 |
| Art 2 Contenuti e limiti del Regolamento edilizio | 2 |
| Art 3 Richiamo a disposizioni generali di legge | 2 |
| Art 4 Oggetto e definizioni | 3 |
| CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA-URBANISTICA..... | 3 |
| Art 5 Costituzione e attribuzioni della Commissione Edilizia-Urbanistica | 3 |
| Art 6 Composizione della Commissione Edilizia-Urbanistica | 4 |
| Art 7 Funzionamento della Commissione Edilizia-Urbanistica | 4 |
| Art 8 Criteri e metodi della Commissione Edilizia-Urbanistica | 5 |
| TITOLO II NORME PROCEDURALI PRELIMINARI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE..... | 5 |
| CAPO I CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA..... | 5 |
| Art 9 Definizione | 5 |
| Art 10 Richiesta | 6 |
| Art 11 Rilascio | 6 |
| CAPO II PARERE PREVENTIVO | 6 |
| Art 12 Definizione | 6 |
| Art 13 Richiesta | 6 |
| Art 14 Comunicazione | 7 |
| CAPO III CONCESSIONE EDILIZIA | 7 |
| Art 15 Oggetto | 7 |
| Art 16 Opere soggette a Concessione edilizia | 7 |
| Art 17 Oneri contributivi per il rilascio. Pagamenti ed esoneri | 8 |
| Art 18 Richiesta e documentazione | 9 |
| Art 19 Richiesta di Concessione edilizia in variante | 10 |
| Art 20 Istruttoria per l'esame dei progetti | 11 |
| Art 21 Rilascio | 11 |
| Art 22 Silenzio assenso | 12 |
| CAPO IV AUTORIZZAZIONE EDILIZIA | 13 |
| Art 23 Oggetto | 13 |
| Art 24 Opere soggette ad Autorizzazione | 13 |
| Art 25 Richiesta e documenti | 14 |
| Art 26 Istruttoria per l'esame dei progetti | 15 |
| Art 27 Rilascio | 15 |
| Art 28 Silenzio assenso | 16 |
| CAPO V COMUNICAZIONE ASSEVERATA | 17 |
| Art 29 Oggetto | 17 |
| Art 30 Comunicazioni e modalità | 17 |
| CAPO VI PRESCRIZIONI VARIE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) | 17 |
| Art 31 Opere pubbliche di competenza comunale | 17 |
| Art 31/bis Interventi eseguibili mediante Demuncia di Inizio Attività (D I A) | 18 |
| Art 31/ter Disciplina della Demuncia di Inizio Attività (D I A) | 18 |
| TITOLO III NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE | 19 |
| CAPO I NORME PROCEDURALI | 19 |
| Art 32 Inizio dei lavori | 19 |
| Art 33 Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori | 19 |
| Art 34 Tutela della pubblica incolumità e del pubblico decoro | 20 |
| CAPO II NORME PARTICOLARI | 20 |
| Art 35 Norme particolari per i cantieri edilizi | 20 |
| Art 36 Scarico di materiali di demolizione e pulizia delle strade adiacenti ai cantieri | 21 |
| Art 37 Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico | 21 |
| TITOLO IV NORME PROCEDURALI A CONCLUSIONE DELLE OPERE..... | 21 |

| | |
|---|----|
| CAPO I FINE DEI LAVORI | 21 |
| Art. 38 <i>Fine dei lavori. Comunicazione</i> | 21 |
| Art. 39 <i>Scheda tecnica descrittiva delle opere edilizie</i> | 22 |
| Art. 40 <i>Verifica di conformità alla Concessione o Autorizzazione</i> | 22 |
| Art. 41 <i>Certificato di Conformità Edilizia</i> | 22 |
| CAPO II AUTORIZZAZIONI D'USO | 23 |
| Art. 42 <i>Autorizzazione di abitabilità e di agibilità</i> | 23 |
| Art. 43 <i>Dichiarazione di inabitabilità o inagibilità Sgombero</i> | 24 |
| Art. 44 <i>Vincolo di destinazione</i> | 24 |
| Art. 45 <i>Elenco dei tecnici verificatori</i> | 25 |
| TITOLO V NORME RELATIVE AI REQUISITI TECNICO-QUALITATIVI. PRESCRIZIONI PARTICOLARI A CONCLUSIONE DELLE OPERE | 25 |
| CAPO I NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIA | 25 |
| Art. 46 <i>Edificazioni in prossimità di incroci e biforcazioni di strade fuori dei centri abitati</i> | 25 |
| Art. 47 <i>Altezza dei fabbricati in angolo di strada Risvolti e conguagli</i> | 25 |
| Art. 48 <i>Spazi interni agli edifici</i> | 25 |
| Art. 49 <i>Sporgenze - Aggetti - Balconi - Pensiline - Tettoie</i> | 26 |
| Art. 50 <i>Bow-windows</i> | 26 |
| CAPO II CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI | 27 |
| Art. 51 <i>Prescrizioni qualitative</i> | 27 |
| Art. 52 <i>Estetica degli edifici</i> | 27 |
| Art. 53 <i>Opere esterne ai fabbricati</i> | 27 |
| Art. 54 <i>Cavi elettrici, telefonici e antenne</i> | 28 |
| Art. 55 <i>Serramenti. Persiane e infissi in genere</i> | 28 |
| Art. 56 <i>Iscrizioni - Insegne - Mostre - Vettrine - Fioriere</i> | 28 |
| Art. 57 <i>Tende aggettanti nello spazio pubblico</i> | 28 |
| Art. 58 <i>Numeri civici - Tabele stradali - Indicatori di pubblici servizi e segnali turistici</i> | 29 |
| Art. 59 <i>Recinzione e manutenzione delle aree private scoperte</i> | 29 |
| CAPO III CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI | 29 |
| Art. 60 <i>Locali abitabili Locali ad uso commerciale, artigianale e industriale</i> | 29 |
| Art. 61 <i>Locali monovani</i> | 30 |
| Art. 62 <i>Cucine</i> | 30 |
| Art. 63 <i>Servizi igienico - sanitari</i> | 30 |
| Art. 64 <i>Abitazioni al piano terreno</i> | 30 |
| Art. 65 <i>Sottotetti</i> | 31 |
| Art. 66 <i>Scale e vani per ascensori</i> | 31 |
| Art. 67 <i>Seminterrati e scantinati</i> | 32 |
| Art. 68 <i>Coperture</i> | 32 |
| Art. 69 <i>Salubrità del terreno</i> | 33 |
| Art. 70 <i>Isolamento termico</i> | 33 |
| Art. 71 <i>Isolamento fonico</i> | 33 |
| Art. 72 <i>Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua</i> | 34 |
| CAPO IV NORME TECNICHE DI IGIENE | 34 |
| Art. 73 <i>Smaltimento delle acque pluviali</i> | 34 |
| Art. 74 <i>Smaltimento delle acque di rifiuto</i> | 34 |
| Art. 75 <i>Camini - Forni - Focolari - Condotti di calore - Canne fumarie e scarichi di vapore a gas</i> | 35 |
| Art. 76 <i>Deposito temporaneo dei rifiuti solidi urbani</i> | 35 |
| Art. 77 <i>Efficacia del vigente Regolamento di igiene</i> | 35 |
| CAPO V USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI | 35 |
| Art. 78 <i>Occupazione temporanea o permanente di spazi, suolo o sottosuolo pubblico</i> | 35 |
| Art. 79 <i>Rinvenimenti e scoperte</i> | 36 |
| Art. 80 <i>Uso di scarichi e di acque pubbliche</i> | 36 |
| CAPO VI NORME RELATIVE ALLA STABILITÀ E SICUREZZA DEI FABBRICATI | 37 |
| Art. 81 <i>Norme generali di buona costruzione</i> | 37 |
| Art. 82 <i>Norme di prevenzione antincendio</i> | 37 |
| Art. 83 <i>Scale, ascensori, bocche antincendio</i> | 37 |
| Art. 84 <i>Canne fumarie</i> | 38 |

| | | |
|---|---|-----------|
| Art. 85 | Requisiti di stabilità delle costruzioni Edifici pericolanti | 38 |
| Art. 86 | Rinvio a leggi particolari | 38 |
| CAPO VII CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE | | 38 |
| Art. 87 | Norme generali | 38 |
| Art. 88 | Norme particolari | 39 |
| Art. 89 | Aree private scoperte | 39 |
| Art. 90 | Parcheggi asserviti alle costruzioni | 39 |
| Art. 91 | Protezione degli ambienti | 40 |
| CAPO VIII INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | 40 |
| Art. 92 | Parametri edilizi | 40 |
| Art. 93 | Distanza tra i fabbricati | 41 |
| Art. 94 | Volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici | 41 |
| TITOLO VI NORME SPECIALI PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE | | 41 |
| Art. 95 | Edifici ad uso o interesse collettivo | 41 |
| Art. 96 | Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole | 41 |
| Art. 97 | Depositi e magazzini | 42 |
| Art. 98 | Case rurali | 42 |
| Art. 99 | Ricoveri per gli animali | 42 |
| Art. 100 | Concimaie | 43 |
| TITOLO VII LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO | | 44 |
| CAPO I DOMANDA. CONVENZIONE. AUTORIZZAZIONE. ESECUZIONE. CONCESSIONE | | 44 |
| Art. 101 | Domanda di lottizzazione e documenti occorrenti | 44 |
| Art. 102 | Proposta di convenzione | 45 |
| Art. 103 | Scheda Tecnica Descrittiva per le lottizzazioni | 45 |
| Art. 104 | Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo | 46 |
| Art. 105 | Procedura per l'Autorizzazione della lottizzazione | 46 |
| Art. 106 | Validità della Autorizzazione per le lottizzazioni | 46 |
| Art. 107 | Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi | 46 |
| Art. 108 | Penalità per inadempienza da parte del lottizzante | 47 |
| Art. 109 | Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione | 47 |
| Art. 110 | Concessione di edificare nella lottizzazione | 47 |
| CAPO II COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE | | 47 |
| Art. 111 | Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione | 47 |
| TITOLO VIII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI | | 47 |
| CAPO I DISPOSIZIONI TRANSITORIE | | 47 |
| Art. 112 | Opere già autorizzate | 47 |
| Art. 113 | Depositi di materiali nelle zone residenziali | 48 |
| Art. 114 | Canne fumarie esistenti | 48 |
| Art. 115 | Autorimesse, lavanderie, forni, ecc | 48 |
| CAPO II DISPOSIZIONI FINALI | | 48 |
| Art. 116 | Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti | 48 |
| Art. 117 | Superficie fondiaria di pertinenza Mappa delle pertinenze | 48 |
| Art. 118 | Riferimento alla vigente legislazione antisismica | 49 |
| Art. 119 | Eliminazione delle barriere architettoniche | 49 |
| Art. 120 | Deroghe | 49 |
| Art. 121 | Vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia | 49 |
| Art. 122 | Rimozione di opere che occupano il suolo pubblico | 50 |
| Art. 123 | Autorizzazioni speciali, cave | 50 |
| Art. 124 | Prescrizioni edilizie particolari impianti tecnologici | 50 |
| Art. 125 | Sanzioni | 50 |
| Art. 126 | Glossario dei termini urbanistici ed edilizi | 50 |
| Art. 127 | Normativa regionale e normativa nazionale | 50 |
| Art. 128 | Entrata in vigore del Regolamento edilizio | 51 |

ALLEGATO: *Glossario dei termini urbanistici ed edilizi*

INDICE 55

Glossario dei termini urbanistici ed edilizi

(Allegato al Regolamento Edilizio)

A

Abbazia - Insieme di edifici di una comunità monastica retta da un abate. Generalmente indica la sola chiesa di questo complesso

Abitazione - L'abitazione è un insieme di vani destinati a residenza, che dispone di un ingresso indipendente atto ad ospitare uno o più famiglie

Accessibilità - È la possibilità fisica di raggiungere un dato luogo

Accesso carrabile - Si considera accesso carrabile l'ingresso all'edificio ad un lotto da una strada pubblica oppure ad una strada privata aperta al pubblico transito

Accorpamento ai fini edificatori - Caratteristica delle zone agricole e si impone allorché ai fini costruttivi, di ristrutturazione o conferimento di maggiore funzionalità alle strutture aziendali è necessario trasferire su un unico lotto o appezzamento che abbia i requisiti voluti la possibilità di costruire (edificabilità) che compete ai rimanenti appezzamenti della stessa proprietà

Adeguamento funzionale - È l'azione per cui, attraverso sostanziali modifiche del distributivo, si cerca di adeguare un edificio a nuove funzioni

Adeguamento igienico e tecnologico - Opere edilizie tendenti a migliorare le condizioni igieniche di un edificio o, altresì, dotarlo dei servizi tecnologici mancanti (riscaldamenti, bagni, ascensori, etc.). L'adeguamento tecnologico introduce, aggiungendo i volumi tecnici indispensabili, i requisiti della tecnica impiantistica necessari a rivitalizzare l'edificio.

Aerofotogrammetria - Sinonimo di fotogrammetria aerea (vedi)

Aggetto - Sporgenza di manufatto edilizio (balcone, pensilina, etc.) dal piano verticale di una facciata (muro od altra superficie)

Agglomerazione spontanea - Raggruppamento spontaneo di edifici il cui insediamento non è regolato da alcuna direttiva pianificatoria emanata dalla Amministrazione comunale

Agglomerazione urbana - Insieme di edifici abitativi, produttivi e di servizio integrati ed organizzati, che possono anche presentare, tra loro, limitate discontinuità

Agriturismo - Forma particolare di turismo che sfrutta, come strutture ricettive, l'edilizia abitativa rurale adeguatamente adattata ed utilizza come motivi di interesse la vita dei campi, l'ambiente rurale, le risorse paesistiche e la quiete ed anche le eventuali "risorse complementari" e cioè le risorse ricreative, sportive, culturali ed eno-gastronomiche (prodotti locali, piatti tipici, etc.) Collaborazione del turista alle attività agricole (vedi "Turismo rurale")

Albergo residenziale - Attrezzatura ricettiva turistica a carattere pubblico, costituita da mini alloggi (con uno o due locali abitabili, servizio igienico ed angolo o armadio di cottura) gestiti unitariamente con contratti di locazione a breve termine, integrati da locali di soggiorno e servizi di uso comune nonché da un eventuale locale ristorante o bar ristorante

Alleggerimento - Trasferimento di elementi o di funzioni dalla parte centrale di un abitato verso la sua periferia, ma sempre nell'ambito della sua zona di influenza

Allestimenti Esterni - L'insieme di elementi tecnici destinati ad attrezzare e delimitare gli spazi aperti connessi con il sistema edilizio

Allevamento industriale - Attività che non rientra nel novero delle imprese agricole in quanto offre una dotazione di terreno agricolo inferiore ad un ettaro per ogni q. 40 di peso vivo di bestiame

Allineamento - È la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio

Allineamento edilizio imposto - È la linea su cui deve, per obbligo, sorgere la nuova edificazione. Un edificio si dice allineato allorché la sua fronte risulta posta sul filo stradale e parallelo ad esso

Alloggio idoneo - È composto da un numero di vani - esclusi gli accessori (ingresso, disimpegni, cucina, servizi, etc.) - pari a quello dei componenti il nucleo familiare ivi insediato, con un minimo di tre vani ed un massimo di cinque

Alloggio o appartamento - S'intende un insieme di vani ed annessi od anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente o in parti separate, ma funzionalmente connesse, di detta costruzione, e destinate ad uso di abitazione. L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, etc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, etc.)

Altezza degli edifici - È la misura che intercorre tra il pelo libero del terreno ed il livello di gronda dell'edificio considerato. Generalmente viene regolato dagli Strumenti Urbanistici in dotazione dei comuni

Altezza dell'edificio - Si misura sulla facciata più alta, a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato, se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto; nel caso delle mansarde, si considera l'altezza media della struttura di copertura, misurata allo estradosso

Altri vani - Sono quei locali che, sia pure appartenenti ad un edificio a carattere residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (negozi, uffici, cantine, autorimesse, magazzini soffiati non abitabili, stalle, fienili, etc.)

Ambiente - È il risultato delle relazioni reciproche che connettono in sistema organizzato di oggetti definiti (nel tipo, nel numero e nella collocazione) secondo criteri di razionalità, per conseguire finalità ben precise. Insieme di elementi naturali e artificiali percettibili che definiscono lo spazio umanizzato, nonché delle condizioni ordinamentali che regolano la vita sociale dell'uomo. Spazio più o meno vasto che inquadra una città o un sito o che è formato da un insieme di edifici.

Ambiente umano - Insieme delle condizioni naturali e sociali in cui vive l'uomo e che sono suscettibili di influenzarne l'esistenza

Ambiente urbano - Insieme di elementi percettibili che definiscono lo spazio urbano, edificato o non. Insieme dei legami emozionali che si stabiliscono tra il cittadino e lo spazio urbano in cui vive

Ambito di agglomerazione - Porzione di territorio che - secondo le indicazioni di un piano territoriale (piano regionale, comprensoriale o di Comunità Montana) - può essere occupata dagli abitanti e dalle loro zone di espansione in base a scelte

pianificatorie comunali. In pratica indica il territorio il cui assetto urbanistico è lasciato dal piano territoriale. al "potere pianificatorio" comunale

Ambito di intervento - Ambito territoriale sul quale le previsioni del piano urbanistico si attuano urbanistico «unitario», preliminarmente agli interventi edilizi. Può essere delimitato graficamente oppure definito mediante opportuni "parametri urbanistici"

Ampliamento - Per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato, creando uno spazio supplementare

Analisi del traffico - Studio del traffico nel tempo, secondo i suoi diversi elementi e cioè natura dei veicoli, origine e destinazione, itinerari, etc

Analisi economica - Studio delle risorse economiche di un territorio e delle condizioni che si devono soddisfare per il loro possibile utilizzo ai fini dello sviluppo della comunità interessata

Analisi edilizia - Indagine qualitativa, quantitativa e funzionale degli edifici che sorgono su un dato territorio

Analisi sociale - Studio della popolazione di un territorio, in relazione a particolari aspetti o fenomeni quali: movimento naturale o migratorio, composizione professionale o per classi di età, attività del capo famiglia, livello d'istruzione, tasso di occupazione, pendolarità, dislocazione spaziale etc

Analisi urbanistica - Indagine condotta su un particolare aspetto o condizione o fenomeno di un dato territorio, città, quartiere, etc i cui risultati sono generalmente sintetizzati in una tabella o visualizzati in un grafico o in una carta topografica, con opportune simbologie o scale cromatiche

Androne - Vano situato al piano terreno di un edificio, che consente il passaggio dalla strada (portone d'ingresso) al cortile

Architettura - Espressione concreta dello spirito che immagina, con arte, l'organizzazione dello spazio occorrente per soddisfare le esigenze fisiche e spirituali dell'uomo e della società per appagare le aspirazioni; si traduce nella creazione di forme e volumi e/o nella scelta di materiali e colori.

Architettura minore o spontanea - Espressione architettonica istintiva e sincera e perciò autonoma rispetto ai canoni condizionanti dell'arte codificata. Dicesi di una creazione architettonica - solitamente giudicata "minore" rispetto a quella aulica attribuita all'architetto - che ha subito l'influsso determinante e congiunto di stimoli tradizionali, di fattori ambientali e di valenze culturali popolari

Area - Ambito definito in termini di superfici e suscettibile di trasformazioni di tipo edilizio e/o di pubblica utilità

Area commerciale - Ambito territoriale i cui abitanti gravitano, per gli acquisti occasionali ed eccezionali, su un centro urbano o su un centro commerciale situati al suo interno. È l'ambito territoriale in cui si avverte l'attrazione commerciale della città o della struttura commerciale

Area coperta - È la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori su di esso costruiti o costruendi, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticali, le tettoie e le verande. Sono di solito esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde che hanno sporgenza non inferiore a m 1 20; le pensiline d'ingresso se non superano gli 8-10 mq di superficie; le parti di un edificio completamente sotterranee; le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro

altezza lorda, quando siano interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere; le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona rurale; i piani caricatori in zona industriale mista

Area depressa - Ambito territoriale caratterizzato da stagnazione economica, che comporta una persistente disoccupazione ed un reddito pro-capite molto basso

Area di esclusione - Zona di rispetto compatta, nastriforme, a collare etc., in cui, per motivi precauzionali e di sicurezza o per esigenze d'ordine igienico, paesistico o di tutela, viene esclusa qualsiasi edificazione privata, abitativa o produttiva

Area di intersezione - Parte della intersezione a raso, in cui si intersecano due o più correnti di traffico (Nuovo cod della strada)

Area di pertinenza - È l'area che, in base ai parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione della zona, corrisponde all'edificio, cioè al suo volume edilizio od alla sua superficie lorda di piano complessiva; è, anche, la area su cui si applicano i parametri edilizi ed urbanistici per calcolare il volume edilizio o la superficie e lorda di piano costruibili su di essa; è, parimenti, l'area necessaria per garantire l'uso conforme dell'immobile costruito assicurandogli la massima autonomia strutturale e funzionale

Area di sviluppo - Ambito territoriale in cui è in atto un processo di crescita economica, con un alto livello di occupazione e con un diffuso e soddisfacente tenore di vita della popolazione insediata

Area di sviluppo industriale - Comprensorio di elevata suscettività, cui la presenza di un vasto ed assortito complesso di fattori agglomerativi ed ubicazionali conferisce un elevato effetto polarizzante. Con opportune trasformazioni ambientali ed un adeguato sistema d'incentivi vi si può stimolare un processo di accumulazione di attività produttive, tale da creare una concentrazione industriale intensiva.

Area d'interesse vitale - Sono le aree destinate alla preservazione delle risorse d'interesse vitale per la società: alla difesa dei fiumi, degli abitati, e dei servizi tecnologici essenziali; al soddisfacimento, diretto o non, di esigenze vitali come l'approvvigionamento idrico, il trattamento, lo smaltimento o l'accumulo dei rifiuti etc.

Area edificabile - È la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia privata. L'area edificabile concerne di norma una sola proprietà, ma può concernere più proprietà o lotti quando queste siano state costituite in "unità d'intervento" e siano perciò soggetti a modalità operative omogenee. Si possono, eventualmente considerare "aggregate" all'area edificabile le aree confinanti, anche se di altro proprietario, purché la cessione delle possibilità di sfruttamento (in volume od in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale. È ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua, cioè che sono "sotto edificati". L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti sul lotto non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, salvo nel caso in cui l'edificabilità risulti non interamente utilizzata e si intenda aumentarla sino alla saturazione

Area metropolitana - Sistema composto da una città principale e da diversi centri minori ad essa legati da quotidiani ed intensi rapporti socioculturali ed economici. Caratteristiche dell'area metropolitana sono: la estesa continuità urbana per effetto della "conurbazione" (vedi) ed un elevato grado di integrazione in ordine alle attività economiche, al sistema dei

trasporti ed all'insieme dei servizi essenziali alla vita sociale. Ambito territoriale in cui la presenza di una costellazione di centri abitati che annodano in maniera tipica il loro dinamismo. richiede l'istituzione di forme collaborative ed associative di più comuni. L'area può essere retta in max-comune. in comprensorio. in associazione di comuni. in provincia metropolitana etc. Oltre alle funzioni ordinarie, è anche idonea a gestire gli impianti di smaltimento dei rifiuti e di disinquinamento. le grandi strutture commerciali. le infrastrutture di trasporto pubblico, i parchi metropolitani. i programmi di edilizia sociale. le grandi infrastrutture d'interesse comune etc

Area pedonale urbana - Zona interdetta alla circolazione dei veicoli. salvo quelli in servizio di emergenza e salvo deroghe per i velocipedi e per i veicoli al servizio di persone con limitate o impedito capacità motori e, nonché per quelli ad emissione zero aventi ingombro o velocità tali da poter essere assimilati ai velocipedi

Area per attrezzature pubbliche - Sono le aree di un piano urbanistico destinate a soddisfare gli standard urbanistici di legge. cioè a consentire la costruzione o la formazione di attrezzature scolastiche. generali. di parcheggi, di zone di verde pubblico. nonché aree di servizio per gli insediamenti produttivi o per le zone rurali. Le aree computabili ai fini degli standards sono soltanto quelle di cui si prevede l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione. oppure l'assoggettamento a servizi di uso pubblico.

Area primaria - Secondo il concetto di "gerarchia urbana" introdotto da Kobb, è l'ambito spaziale (area servizio) in cui i servizi alimentari di base ed i beni essenziali (commercio al dettaglio servizio bancario. distribuzione della stampa locale, raccolta del latte. frequenza scolastica. servizio religioso. etc) vengono forniti, in tutte le direzioni. da un unico "centro"

Area saturata - Area di cui gli edifici esistenti hanno utilizzato interamente le possibilità edificatorie e consentite dallo strumento urbanistico vigente e cioè il massimo volume edilizio o la massima superficie e di piano. calcolati in base ai rispettivi indici.

Area urbana - Ambito territoriale urbanizzato definito da un elevato potenziale demografico, economico ed organizzativo. Area urbanizzata ambito territoriale provvisto di infrastrutture, servizi ed opere di varia destinazione, tali da consentire la trasformazione d'uso del suolo da agricolo ad urbano

Aree fragili - Sono quelle aree che, per posizione, giacitura, struttura fisica, tettonica o contenuto idrico, richiedono interventi di riassetto idrogeologico e di consolidamento fisico. Nell'interesse generale, tali aree non sono in genere ne urbanizzabili ne edificabili; vi si ammettono soltanto interventi pubblici per opere di consolidamento e di riassetto

Armatura commerciale - Insieme dei negozi e dei punti vendita a servizio di un abitato

Armatura industriale - Insieme di attività produttive industriali ed artigianali presenti in un dato territorio. in correlazione tra loro e con gli insediamenti produttivi

Armatura urbana - Insieme degli abitati di un determinato territorio. aventi una molteplicità di rapporti tra loro e con le zone rurali interposte o circostanti nonché con altre agglomerazioni esterne. Insieme delle infrastrutture (attrezzature, servizi ed impianti) destinate a soddisfare le esigenze della popolazione insediata in un'area urbana. in materia di istruzione. di sanità. di tempo libero. di trasporti. etc

Arredi esterni collettivi - L'insieme di elementi tecnici destinati ad attrezzare gli spazi aperti dei complessi insediativi residenziali

Arredo urbano - insieme di elementi (attrezzature, impianti ed oggetti) che caratterizzano l'ambiente urbano e perciò stimolano l'attenzione del passante o ne soddisfano particolari curiosità ed esigenze nelle sfere psicologiche, estetiche e della qualità della vita. Concerne tutti gli oggetti d'uso e di interesse comune esistenti negli spazi pubblici e di uso pubblico che, per il loro particolare significato figurativo e/o per la loro rilevanza spaziale, concorrono alla "formazione" od alla "caratterizzazione" dell'ambiente urbano. Tali oggetti sono i cosiddetti distintivi urbani (vedi). le opere di segnaletica (vedi) e l'impianto verde

Arretramento - Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria o da una pubblica attrezzatura. Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica. esclusi i balconi aperti. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto alla infrastruttura o pubblica attrezzatura. ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia (l'indice di sfruttamento) si applicano all'intero lotto.

Artigianato artistico - Concerne le piccole aziende personali o a struttura familiare che si dedicano alla produzione artistica di beni in serie limitata. Può assimilarsi all'artigianato di produzione (vedi). E' generalmente compatibile con la residenza

Artigianato di produzione - Concerne le piccole aziende artigianali a struttura prevalentemente familiare che, con modesto impiego di macchinari, producono in serie limitata beni comuni e prodotti di pronto impiego oppure operano per conto od in collaborazione con le industrie, partecipando al loro ciclo produttivo od alla loro produzione con lavorazioni intermedie o con la fornitura di prodotti semi lavorati o lavorati. Normalmente non risulta compatibile con la residenza e deve perciò localizzarsi in apposite zone (artigianali o industriali)

Artigianato di servizio - Concerne quanti, con il loro lavoro personale ed eventualmente dei familiari, in una bottega o nella propria abitazione. (ma anche in forma ambulante o di posteggio) esercitano una attività finalizzata alla produzione di "servizi" necessari ad altre funzioni (residenziali o produttive). ma sopra connessi alla cura della persona o dei beni di uso personale e comune. nonché alla manutenzione della casa (arredo, impianti) o degli edifici produttivi. Si considerano quindi. "di servizio" le attività artigianali concernenti:

- la cura della persona - parrucchiere, manicure, pedicure, massaggiatore, ortopedico, sarto, rammendatrice, calzolaio, lavanderia, stireria, lavasecco. etc
- la cura della casa - o. più ingenerale, dell'edificio (elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico T V - radio, falegname, giardiniere, seggiolaio. etc
- la cura dei beni di consumo durevole-(meccanico, ciclista, gommista, elettrauto, etc) Il carrozziere ed il verniciatore d'auto sono però attività artigianali ritenute incompatibili con la residenza e con funzioni particolari (scuole, ospedali etc)

L'artigianato di servizio è generalmente compatibile con la residenza purché non sia molesto o pericoloso; può, quindi, localizzarsi nelle zone residenziali rispettando eventuali specifiche prescrizioni

Assializzazione - Composizione di un impianto urbano basata sulla scelta di un «asse» quale elemento ordinatore

Atrio - Ingresso di un edificio o di un complesso architettonico (religioso o civile) di notevoli dimensioni. Cortile quadripartito antistante la basilica cristiana

Attico - Coronamento continuo di un edificio avente lo scopo di occultarne il tetto. Per estensione, ultimo piano di un edificio posto al di sopra del cornicione di gronda

Piano abitabile (non necessariamente il più alto) situato immediatamente sopra i piani normali di un edificio, quando sia costruito: - con caratteristiche strutturali e distributive diverse da quelle dei piani sottostanti ed - in arretrato - almeno in parte - rispetto al filo esterno alla facciata (cioè rispetto ai muri perimetrali dell'edificio)- in modo da occupare solo una parte della superficie e di piano corrente e da consentire la formazione di un terrazzo in corrispondenza dell'arretramento. Un piano attico deve dunque avere i seguenti requisiti:

- essere situato sopra i piani normali;
- essere in tutto o in parte arretrato rispetto al filo esterno di facciata;
- disporre di un terrazzo "al piano" formato nella zona di arretramento

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

Attività ricettiva - E' l'attività finalizzata alla produzione di servizi per l'ospitalità

Atto d'obbligo - Documento col quale il privato assume nei confronti di una pubblica Amministrazione precisi obblighi nei riguardi di interventi urbanizzativi ed edilizi e/o nei riguardi della loro manutenzione.

Tale documento "unilaterale" considerato dalla legge alternativo rispetto alle convenzioni (art. 7 e 9 della L. n. 10/77) deve essere registrato e trascritto nei Registri Immobiliari. Per questa formalità occorre che esso sia redatto per atto ricevuto in forma pubblica o con firme autenticate da notaio oppure da altro pubblico ufficiale (nei casi in cui la legge espressamente consente ad un pubblico ufficiale di autenticare le sottoscrizioni)

Attraversamento pedonale - Parte della carreggiata, opportunamente segnalata ed organizzata, sulla quale i pedoni in transito dall'uno all'altro lato della strada godono della precedenza rispetto ai veicoli

Attrezzature esterne - L'insieme di unità tecnologiche e di elementi tecnici aventi funzione di consentire o facilitare l'esercizio di attività degli utenti negli spazi esterni connessi con il sistema edilizio stesso

Attrezzature interne - L'insieme di unità tecnologiche e di elementi connessi con il sistema edilizio, aventi funzione di consentire o facilitare l'esercizio di attività degli utenti negli spazi interni del sistema edilizio stesso

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

Autorizzazione - Permesso rilasciato dal Sindaco per opere concernenti lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione di edifici pubblici o privati

Autostrada - Strada extraurbana a carreggiate indipendenti o separati da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione. Classificazione: tipo A (Nuovo codice della strada)

Azzonamento - Nell'accezione più generale consiste nel determinare la destinazione d'uso del suolo, per un dato scopo. Espressione grafica (di segno) della ripartizione di un territorio in "zone" in senso urbanistico è l'operazione con cui si suddivide un dato ambito territoriale in zone omogenee e specializzate, ciascuna delle quali è riservata ad una determinata funzione (residenziale, produttiva, pubblica etc) oppure è vincolata ad un particolare uso in un piano urbanistico; o, infine, nell'ambito di una stessa funzione - ad una determinata tipologia edilizia o a determinati "parametri di edificazione"

Azzonamento di fatto - Rilievo o rappresentazione grafica dei tipi di occupazione e/o delle destinazioni d'uso delle varie parti di un territorio

B

Bacino idrico - Zona di confluente naturale in cui tutte le acque superficiali si raccolgono in un unico corpo (corso o specchio) d'acqua

Banchina - Parte della strada compresa tra il margine della carreggiata ed il più vicino tra i seguenti elementi longitudinali: marciapiede, spartitraffico, arginello, ciglio interno della cunetta, ciglio superiore della scarpata nei rilevati

Barriere architettoniche - Sono tutti i possibili ostacoli fisici negli edifici (accessi, porte, scale, ascensori, pianerottoli, servizi igienici, comandi elettrici, etc) o nel territorio (marciapiedi, percorsi pedonali, sottopassaggi, scalinate, sistemazioni piano altimetriche, localizzazioni di pubblici edifici, arredo urbano, gabinetti pubblici, segnaletica, mezzi di trasporto etc), costituiscono ostacolo per gli utenti in stato di minorazione fisica, temporanea, (donne incinte, madri con carrozzine, bambini, convalescenti, infortunati etc) o permanente (ansia, claudicanti, motulesi, cardiopatici, obesi, asmatici, artritici, non vedenti etc). La materia è regolata sin dal 1971 dalla Legge n. 118/1971 art. 27

Basilica - Tipo architettonico adottato dalle prime chiese cristiane, derivato dagli edifici romani a destinazione civile. Ha una pianta rettangolare ed è divisa longitudinalmente in navate (tre o cinque) per mezzo di colonnati; le navate sono precedute da un atrio e concluse da absidi

Basolato - Pavimentazione stradale in lastre di pietra (basolo) tagliate a spacco

Battistero - Edificio a pianta centrale in cui è posto il fonte battesimale; è annesso alla basilica paleocristiana o è posto in prossimità della cattedrale

Beni culturali - Costituiscono il corpus dei beni che da secoli abbelliscono (monumenti, paesaggi) ed onorano (opere dell'ingegno e dell'arte) il Paese, formandone il "capitale" culturale. Si suole distinguerli in "tangibili" ed "intangibili". I beni culturali tangibili sono i prodotti materiali dell'ingegno e dell'arte come: statue, quadri, monumenti, fontane; ma anche chiese, archi, edifici, composizioni urbane, ed- in genere - opere architettoniche ed urbanistiche

I beni culturali intangibili sono, invece i prodotti immateriali dell'ingegno nei campi della letteratura, del teatro, del cinema e delle arti spettacolari in genere. La cultura contemporanea ad ampliare il concetto di bene "culturale" (tangibile) dalla singola architettura - agli insiemi ambientali (strade, piazze) all'intera città o parte del territorio; - ma anche agli elementi di arredo urbano e di decorazione interna od esterna di un'architettura

Bidonville - Nell'accezione originaria indica un'agglomerazione di baracche per la popolazione povera (del nord Africa)

Nell'accezione moderna indica un insediamento spontaneo ed abusivo, sviluppatosi su aree non urbanizzate ai margini della grande città, di proprietà pubblica (reliquati della maglia infrastrutturale) oppure di proprietà privata (con aspettativa edificatoria). E' formato da ricoveri provvisori (baracche capanne, roulotte) o da ricoveri di fortuna, realizzati con materiale di recupero (tavole, lamiere, cartoni) o con residuati bellici.

Bilancio di impatto ambientale - Strumento tecnico conoscitivo scaturito dall'esperienza U.S.A. degli anni Sessanta (Environmental Policy Act del 1969). E' una valutazione d'impatto ambientale che non si limita agli aspetti tecnici (cioè scientifico tecnologici) ma considera anche fattori e situazioni collaterali (ad es. socio-economici) onde effettuare una completa ed esauriente analisi costi/benefici dell'azione proposta (iniziativa, opera od attività) a favorire la creazione del consenso intorno ad essa.

Oltre ai prevedibili effetti sull'ambiente fisico (compromissioni irreversibili, consumo di territorio, consumo di risorse non rinnovabili) con il B.I.A. si riscontra la conformità ai piani ed ai programmi (generali e/o settoriali) vigenti alle varie scale e si esaminano le conseguenze (benefiche o dannose) sulla economia della zona e/o sul suo assetto sociale. Si analizzano inoltre eventuali azioni o comportamenti alternativi, non escludendo la rinuncia.

Poiché il B.I.A. è normalmente oggetto di dibattito tra portatori di interessi divergenti o contrastanti, esso diventa un utile strumento sia per comporre tali interessi che per affinare il processo decisionale delle autorità preposte alla scelta definitiva.

Bisogno urbanistico - Mancanza di una struttura (abitativa o produttiva) o di un'infrastruttura (attrezzatura o servizi) che la persona - a livello individuale, familiare o di gruppo (comunità) - avverte come indispensabile, opportuna o desiderabile, per una piena "vivibilità" del territorio nel quale è insediata o per una migliore qualità della vita. Spetta generalmente al pubblico potere soddisfare i bisogni urbanistici alle varie scale territoriali (Comune, Comunità montana o comprensorio, Provincia, Regione, Stato).

C

Campeggio - E' un'azienda ricettiva all'aria aperta, attrezzata per ospitare turisti, provvisti di tenda od altro mezzo di pernottamento e di soggiorno mobile autonomo, trasportabile dall'utente per via ordinaria, senza ricorrere a trasporti eccezionali.

Campeggio attrezzato - Campeggio in cui una quota di ricettività in allestimenti o mezzi di pernottamento fissi o mobili viene offerta a turisti sprovvisti di mezzi propri.

Camping - Vedi campeggio.

Canalizzazione - Insieme di apprestamenti destinati a selezionare le correnti di traffico per guidarle in determinate direzioni (Nuovo codice della strada).

Capacità di traffico - Numero di automezzi o di persone che possono trasferirsi da un punto ad un altro in un determinato tempo.

Cappella - Edificio o locale per il culto; può essere autonomo, nel qual caso è annesso ad un altro edificio (castello, chiesa, palazzo); oppure può essere incorporato in uno di questi edifici. Piccolo edificio a forma di tabernacolo contenente un'immagine sacra (dipinto o statua).

Carreggiata - Parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in

genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine (Nuovo codice della strada).

Carta - Rappresentazione grafica convenzionale piana di una configurazione spaziale concreta, localizzata in un rapporto ad una superficie di riferimento.

Carta tematica - E' uno strumento fondamentale per la conoscenza del territorio. Consiste in un documento grafico assimilabile ad un disegno, che mette in relazione la presenza di un certo fenomeno con la sua estensione geografica nell'ambito del territorio.

Una carta tematica ha dunque le seguenti caratteristiche: ha come supporto una carta geografica o topografica; si riferisce ad un tema che riguarda il suolo o gli elementi naturali, le strutture artificiali, la popolazione; indica (con linee chiuse, linee aperte, punti, tratteggi) la presenza e la posizione di un fenomeno.

Cartografia catastale - E' una carta che riporta le particelle catastali, o, in generale, la situazione proprietaria.

Cartografia di base - Rappresentazione piano - altimetrica (o solo planimetrica) di un terreno, di un'area, di un territorio, che serve di base ad un progetto architettonico od urbanistico.

Cartografia statistica - E' una carta che riporta gli ambiti territoriali comunali o sub - comunali (o sezioni di censimento) ai quali vengono riferiti i dati fisici e socio - economici rilevati dai censimenti.

Cartografia tematica - Carta che contiene informazioni settoriali per un dato ambito territoriale (idrografia, carta dei suoli, carta della vegetazione, uso attuale dei suoli agricoli e silvo - pastorali, carta archeologica, geologica, geotecnica, geomorfologica). Sono carte utili per la gestione dei beni culturali e dell'ambiente naturale nonché degli interventi di costruzione dell'ambiente.

Cartografia topografica - Carta quotata e/o a curve di livello, contenente tutte le informazioni necessarie per una conoscenza dell'ambiente fisico naturale e di quello costruito.

Casa - Termine generico per indicare un edificio di abitazione.

Casa a ballatoio - Edificio a più piani in cui i singoli alloggi di uno stesso piano hanno accesso da un ballatoio.

Casa a cortina - Vedi cortina edilizia.

Casa a schiera - Edificio residenziale per più famiglie, costituito da una fila o serie di alloggi separati o indipendenti, ma affiancati l'un l'altro, avendo in comune - due a due - un muro divisorio.

Casa a torre - Edificio multipiani a schema centrale, con due o più alloggi per piano la cui dimensione verticale (in altezza) prevale sulle dimensioni orizzontali; edificio medioevale a forte sviluppo verticale, utilizzato sia come dimora signorile che come fortilizio; era molto diffuso nell'Italia centrale.

Casa abbinata - Edificio contenente due alloggi separati ed indipendenti sia negli accessi che nei servizi, aventi in comune soltanto un muro divisorio.

Casa ad appartamenti - Edificio di abitazione per più famiglie, comprendente più alloggi (affiancati e/o sovrapposti), disimpegnati da una scala o da un piano comuni (corridoio, balcone, ballatoio, atrio etc).

Casa collettiva - Edificio di abitazione per una comunità omogenea di utenti (religiosi, anziani, studenti etc).

Casa di campagna - Casa che sorge in una zona rurale ma non che non è rurale. cioè non è destinata agli addetti all'agricoltura

Casa di vacanza - Alloggio che una famiglia occupa discontinuamente per trascorrervi periodi brevi o prolungati di vacanza; non ha alcun riferimento con la tipologia edilizia. benché l'espressione indichi di solito una casa unifamiliare

Casa isolata - Edificio abitativo (unifamiliari. ad appartamenti o collettivi) non contiguo ad altri edifici liberi e perciò circondato su tutto il perimetro da spazi liberi

Casa popolare - Edificio residenziale generalmente plurifamiliare. costituito da alloggi che. per dimensione complessiva. per semplicità dell'organismo distributivo, per livello di finiture e per tecnica costruttiva viene concepito in modo da contenere il costo. onde renderlo accessibile alle famiglie di basso reddito

Casa rurale - Edificio (unifamiliare. a più alloggi. collettivo) destinato all'abitazione degli addetti all'agricoltura

Catasto cessato - Si riferisce alle mappe catastali vigenti (attive) sino al 1903 - 1915 Le mappe catastali precedenti si dicono "mappe storiche"

Cattedrale nel deserto - Espressione generalmente riferita ai grandi complessi industriali costruiti nel Sud nell'ultimo trentennio, in attuazione della politica di industrializzazione del Mezzogiorno, che ha disposto incentivi giuridici. economico - finanziari, fiscali ed infrastrutturali a favore dei nuovi interventi Disancorati da ogni intervento produttivo eventualmente preesistente e senza un'adeguata "predisposizione" dell'ambiente socio - culturale e tecnico - professionale (opera di preindustrializzazione). questi interventi sono rimasti episodici ed isolati non essendo riusciti - com'era nei volti - ad innescare alcun processo di sviluppo indotto (piccola e media industria. artigianato produttivo etc) ne a promuovere le necessarie capacità imprenditoriali di supporto.

Cauzione - Deposito di una somma di denaro o di altri valori. fatto da un operatore per garantire all'Amministrazione pubblica la buona e puntuale esecuzione degli obblighi assunti per contratto e/o convenzione

Cavedio - Cortile di dimensioni minime, coperto o meno da un lucernario. destinato alla areazione ed all'illuminazione dei locali di servizio. cioè non destinati alla permanenza di persone (non abitabili) E' elemento tipico della casa d'affitto ottocentesca

Centro abitato - Il centro abitato. delimitato con perimetrazione continua. individua il campo di applicazione delle norme restrittive dell'edificazione nei comuni sprovvisti di strumento urbanistico (art 17 L. n 765/1967) e delle distanze minime a protezione del nastro stradale. a norma del D l 1 aprile 1968. n 1404

Insieme di edifici. delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade. piazze. giardini o simili. costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada (Nuovo codice strada)

Centro civico - Edificio che raggruppa i servizi amministrativi urbani. che comportano generalmente un contatto frequente o comunicativo con il pubblico

Centro edificato - E' delimitato. per ciascun centro o nucleo abitato. dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi (art 18 L. 865)

Centro storico - Agglomerato urbano di antica o recente formazione contraddistinto da valori storici. artistici ed ambientali anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente

Certificato di abitabilità - Certificato rilasciato dal Sindaco il quale. constatata la perfetta corrispondenza dell'edificio al progetto a suo tempo approvato. ai fini igienici e ai sensi dell'art. 220 del T U delle leggi sanitarie (approv con R D 27 7 1934, n 1265) se ne autorizza l'occupazione per l'uso residenziale.

Certificato di agibilità - Idem per quanto riguarda edifici o parte di essi adibiti ad uso non abitativo

Certificato di utilizzazione - Atto amministrativo rilasciato dal Sindaco che. constatata la perfetta corrispondenza dell'edificio al progetto approvato. ai fini igienici ed ai sensi dei T U delle leggi sanitarie (approv con R D n 1265/1934), se ne autorizza l'utilizzazione per gli usi dichiarati in concessione

Chiostrina - Vedi cavedio

Ciclopista - E' la strada. o parte di essa riservata al traffico ciclistico

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

Circolazione - E' il movimento, la fermata e la sosta dei pedoni, dei veicoli e degli animali sulla strada (Nuovo codice della strada)

Città - Territorio edificato. urbanizzato ed abitato permanentemente da una comunità cui conferiscono rilevanza particolare:

l'entità e la densità della popolazione;
l'intensità delle relazioni sociali e delle attività produttive;
la vitalità delle strutture commerciali; - l'efficienza organizzativa (disponibilità di attrezzature. servizi. etc);
l'estetica degli edifici;
le caratteristiche ambientali

Città giardino - Città caratterizzata da una bassa densità edificatoria e da una rilevante presenza di aree verdi private o pubbliche Il termine viene spesso usato a sproposito per indicare sviluppi residenziali radi o di bassa densità territoriale - Modello di città ideato nel 1898 da H Howard. caratterizzato dalla proprietà collettiva del suolo e da uno sviluppo a bassa densità edilizia. morfologicamente definito o circondato da una consistente fascia agricola. La popolazione ottimale era stimata in 30 000 abitanti. Alla città giardino gli insediamenti produttivi ed i servizi avrebbero dovuto garantire un notevole grado di auto sufficienza sia economica che sociale Era stata pensata come elemento di un sistema di insediamenti analoghi. collegati tra loro e gravitanti su una città principale Pur non essendo risolutiva dei problemi della città industriale. la città - giardino postula il superamento della contraddizione tra città e campagna mediante uno sviluppo alternativo del territorio - Nell'accezione britannica (Garden Cities Association) è una città a formazione interamente nuova (oppure ottenuta dallo sviluppo di un abitato preesistente) - destinata ad alleggerire una grande concentrazione urbana. sia filtrando gli insediamenti da essa attratti che accogliendo gli insediamenti da essa espulsi Lungi dall'essere una città dormitorio. la città - giardino è dotata di proprie attività produttive e possiede i caratteri e le dimensioni per essere del tutto auto sufficiente. essendo dotata di infrastrutture idonee al pieno svolgimento

della vita sociale. Sotto l'aspetto edilizio l'insediamento è a bassa densità territoriale e la città è circondata da una "cintura" permanente di terreni rurali (green belt). L'area occupata è di proprietà pubblica ed, in forza di una legge speciale, è amministrata da un ente nell'interesse della comunità. - Nella accezione tedesca è una città edificata su un terreno a buon mercato, che deve restare permanentemente sotto il controllo comunitario, al riparo di qualsiasi manovra speculativa. Una particolare formula insediativa offre condizioni favorevoli alle attività industriali ed artigianali ma lascia ampio spazio allo sfruttamento agricolo intensivo del suolo (Gurtenstadt Gesellschaft).

Città ideale - Ipotesi di città che in una data epoca possiede tutti i requisiti per soddisfare le esigenze vitali della comunità

Città satellite - Organismo urbano di dimensioni spaziali e demografiche generalmente limitate, interamente o largamente dipendenti (per motivi amministrativi, organizzativi e di lavoro) da una città di maggiori dimensioni, per effetto della quale essa è sorta e vive

Civiltà neotecnica - Definisce la tendenza o la aspirazione attuali ad un uso parsimonioso delle risorse non rinnovabili ed all'uso preferenziale delle risorse rinnovabili di origine naturale, privilegiando in particolare la promozione della "chimica dei vegetali" basata sui prodotti agricoli e sulle colture arboree

Coefficiente volumetrico di dispersione - Rappresenta la potenza termica dispersa per trasmissione da una unità di volume per ogni grado centigrado di differenza di temperatura. Si abbrevia con la sigla Cd

Coerenza - Concerne un intervento che non è in contraddizione con le indicazioni del piano urbanistico; oppure un piano che non contiene contraddizioni rispetto ad un piano di livello superiore (ad es. un piano attuativo rispetto al piano regolatore generale; un piano regolatore generale rispetto al piano territoriale comprensoriale etc.). La "coerenza" ammette, quindi, la possibilità di "interpretare" le indicazioni del piano, purché non le contraddica. In catasto indica - al plurale - i mappali e le aree pubbliche con cui una data proprietà confina

Cogenerazione - Produzione contemporanea di elettricità e di calore, utilizzando quest'ultimo per vari fini, tra cui il riscaldamento dei quartieri o settori urbani (tele - riscaldamento e/o la fornitura di acqua calda per usi domestici)

Collegamenti orizzontali - Sono gli "elementi distributivi orizzontali" di uso collettivo come: ballatoio a servizio di più alloggi, corridoio comune etc.

Commassazione - Operazione di raggruppamento fondiario intesa a riunire tanti piccoli lotti di terreno di un unico proprietario in lotti più grandi, per una loro migliore utilizzazione edilizia od agricola

Commissione edilizia - Organo comunale costituito da amministratori, tecnici (comunali o esterni) e professionisti nella materia: edilizia, urbanistica, giuridica ed estetica - avente lo scopo di esprimere pareri obbligatori ma - generalmente - non vincolanti sulle richieste d'interventi edilizi, nonché di formulare delle proposte in materia edilizia e urbanistica

Comparto - Porzione del territorio edificabile circondata da spazi pubblici (isolato) che include uno o più edifici o aree inedificati, la cui formazione è subordinata a delibera consiliare e notificata al consorzio dei proprietari, per l'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico. Il comparto costituisce l'unità minima di intervento urbanistico in cui è possibile prevedere la perequazione tra aree pubbliche vincolate e aree edificabili tra i proprietari in base all'imponibile catastale

Complessi ricettivi complementari - Concernono le attrezzature "ricettive turistiche" che sono gestite da enti privati o non senza fini di lucro, per soddisfare le esigenze:

- del turismo giovanile (alberghi od ostelli della gioventù);
 - del turismo sociale (case per ferie);
- nonché gli "allestimenti" gestiti da enti privati o non per consentire ai giovani di godere brevi o prolungati periodi di soggiorno climatico o sportivo senza interrompere gli studi, quali:
- scuole di altura;
 - classi della neve

Completamento urbanistico - Intervento rivolto alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificato, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative a taluni indici e parametri urbanistici ed edilizi (allineamenti, altezze massime, tipologie edilizie, caratteristiche planovolumetriche degli edifici etc.)

Componenti ambientali - Sono gli elementi costitutivi dell'ambiente. Si distinguono in: componenti costruite e componenti naturali.

Le componenti "costruite" sono così raggruppabili:

- elementi metropolitani: manufatti a grande scala e viabilità principale per il traffico esterno od extra - urbano;
- elementi urbani: manufatti alla scala medio - piccola viabilità per il traffico interno od urbano;
- elementi di protezione o riparo: tettoie, pensiline, parapetti, muretti, guardrail e simili;
- elementi di copertura del suolo: pavimentazioni, rivestimenti impermeabilizzanti, scale, rampe, scivoli e simili;
- elementi di informazione: segnali del traffico, segnali di localizzazione, segnali pubblicitari e turistici, semafori etc.
- elementi di servizio: cassette postali, cestini dei rifiuti, cabine telefoniche, centraline di servizi (telefono, semafori, apparecchiature per l'emergenza, polizia, vigili del fuoco etc.), orologi, edicole, pedane per la regolizzazione del traffico, cabine, stazioni di rifornimento etc.;
- elementi ludici: attrezzature di gioco per bambini, ragazzi, etc.;
- elementi decorativi e di comfort: panchine, vetrinette, fioriere, elementi di animazione, elementi ornamentali (fontane, vasche etc.)

Le componenti "naturali" sono:

- elementi naturali: prati, fiori, arbusti, alberi, acqua, etc.;
- verde naturale: spazi verdi con assenza totale (o quasi) di elementi costruiti;
- verde extraurbano: aree verdi con pochi e non significativi elementi costruiti o comunque percettivamente subordinati;
- verde urbano: aree verdi attrezzate per specifiche funzioni urbane, aventi dimensioni ed attrezzatura adeguate, con presenza eventuale ma subordinata di elementi edilizi

Composizione - Organizzazione spaziale o non intesa a riunire elementi diversi in un tutto unitario ed armonico

Comprensorio - Ambito territoriale che comprende più comuni ed è caratterizzato da una spiccata unitarietà geografica in senso lato e cioè fisica, sociale, economica ed infrastrutturale. Unità amministrativa sub - regionale non ancora istituzionalizzata, formata dai territori di più comuni e delimitata in modo da favorire il riequilibrio tra questi mediante "una organica programmazione economica e territoriale dei servizi e delle attrezzature di scala sovracomunale"

Comunità montana - Ente sovracomunale di diritto pubblico istituito dalla legge 3 - 12 - 1971, n. 1102 (nuove norme per lo sviluppo della montagna) al fine di promuovere la valorizzazione delle zone montane con la partecipazione delle

popolazioni interessate. È dotato di "potere programmatico" (programma di sviluppo socio-economico) e di "potere programmatico" (piano urbanistico territoriale).

Concessione edilizia - Atto amministrativo con cui il Sindaco (o chi ne fa le veci), sentito il parere della C. E. che verifichi la conformità del progetto al piano urbanistico (generale o attuativo) al regolamento edilizio ed a tutte le norme che disciplinano la materia, ne consente la attuazione. Con la L. n. 10/77 (art. 21, 2° comma), la Concessione Edilizia ha sostituito a tutti gli effetti la Licenza Edilizia. salvo nei casi in cui è rimasto il procedimento autorizzativo e cioè per gli interventi di manutenzione straordinaria (art. 48 della L. n. 45/78 e per gli interventi di restauro).

Condotta sociale - Edificio che raggruppa i servizi di assistenza sociale di una comunità.

Confine stradale - Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (Nuovo codice della strada).

Conformità - Esprime la "coerenza" di un piano urbanistico con un altro piano sovraordinato, oppure di un progetto edilizio od urbanizzativo con un piano urbanistico. Pertanto, nel caso di un piano urbanistico, si ha conformità quando esso recepisce fedelmente le indicazioni di un piano urbanistico di livello superiore (ad es. il piano attuativo, quello del piano regolatore generale; il piano regolatore generale, quello del piano territoriale di coordinamento regionale o comprensoriale oppure del piano di Comunità Montana) e non si discosta dalle sue previsioni e prescrizioni.

Nel caso di un intervento edilizio o urbanizzativo, si ha la conformità quando esso non si discosta dalle prescrizioni del piano regolatore generale o del piano attuativo (sia di iniziativa pubblica che privata) e non si pone in contrasto con le norme che regolano l'attività edilizia ed, in genere, le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

Conservazione integrata - Principio secondo cui il riuso ed il recupero ai fini abitativi dell'edilizia antica mirano a salva guardare non solo la struttura architettonica ma anche la struttura sociale (risoluzione adottata dal Consiglio d'Europa nel simposio di Bologna del 1974).

Consorzio urbanistico - Ente costituito da più enti locali nella forma consortile prevista dagli art. 156 e segg. del T. U. della L. Comunale e Provinciale (app. con R. D. 3.3.1934 n. 383) finalizzato alla definizione ed allo studio di un piano urbanistico territoriale, cioè sovracomunale.

Conto consuntivo comunale - Documento contabile annuale di riscontro del bilancio comunale di previsione di cui ha la stessa suddivisione, a fine esercizio, la regolarità della gestione contabile durante l'esercizio finanziario di riferimento. Va presentato entro il 31 marzo di ogni anno.

Contributo di concessione - È la somma da versare al Comune per ottenere il rilascio dell'atto di concessione ad edificare. È stato istituito dall'art. 3 della legge sui ruoli e si compone di una quota commisurata alla incidenza delle spese di urbanizzazione.

Conurbazione - Fenomeno di integrazione dei centri minori nella città principale, per effetto della quale eventualmente erano sorti. La conurbazione dà generalmente origine ad un'area metropolitana, cioè ad una agglomerazione costituita da più unità urbane che si sviluppano spontaneamente in un dato ambito territoriale.

Convenzione - Contratto stipulato tra privato ed un Ente pubblico (generalmente il Comune) mediante il quale ciascuno si obbliga a reciproci impegni es.: uso edilizio di un'area, destinazione d'uso, utilizzazione di un edificio, predisposizione ed uso di opere urbanizzative, istituzioni di servitù etc. Le Convenzioni sono previste per attuare: piani di lottizzazioni (art. 28 della L. U. Nazionale e succ. modif.); piani zonali (art. 35 della L. n. 865/71); piani di recupero del patrimonio edilizio (art. 27 - comm. 3° - 28° - 30° - 45° della L. 457/78); edilizia convenzionata (art. 7 della L. n. 10/77 etc.).

Corografia - Descrizione di una determinata regione dal punto di vista fisico, antropico o storico.

Corpo di fabbrica doppio - Si dice tale quando lo spessore del corpo di fabbrica consente di formare almeno una doppia fila di locali abitativi. una per fronte; - semplice - si dice tale quando lo spessore del corpo di fabbrica consente di formare una sola fila di locali abitativi, lungo una delle fronti.

Corrente di traffico - Insieme di veicoli (corrente veicolare) o pedoni (corrente pedonale), che si muovono su una strada nello stesso senso di marcia su una o più file parallele, seguendo una determinata traiettoria (Nuovo codice della strada).

Corsia - Parte longitudinale della strada di larghezza idonea a permettere il transito di una sola fila di veicoli (Nuovo codice della strada).

Corsia di accelerazione - Corsia specializzata per consentire ed agevolare l'ingresso ai veicoli sulla carreggiata (Nuovo codice della strada).

Corsia di decelerazione - Corsia specializzata per consentire l'uscita dei veicoli da una carreggiata in modo da non provocare rallentamenti ai veicoli non interessati a tale manovra (Nuovo codice della strada).

Corsia di emergenza - Corsia, adiacente alla carreggiata, destinata alle soste di emergenza, al transito dei veicoli di soccorso ed, eccezionalmente, al movimento dei pedoni, nei casi in cui sia ammessa la circolazione degli stessi (Nuovo codice della strada).

Corsia di marcia - Corsia facente parte della carreggiata, normalmente delimitata da segnaletica orizzontale (Nuovo codice della strada).

Corsia riservata - Corsia di marcia destinata alla circolazione esclusiva di una o solo di alcune categorie di veicoli (Nuovo codice della strada).

Corsia specializzata - Corsia destinata ai veicoli che si accingono ad effettuare determinate manovre, quali svolta, attraversamento, sorpasso, decelerazione, accelerazione, manovra per la sosta o che presentano basse velocità o altro (Nuovo codice della strada).

Corte - Indica lo spazio, generalmente recintato, attiguo ai fabbricati rurali ed al loro servizio. Nel Medio Evo indicava l'insieme degli edifici e dei territori che erano intorno al "castello" del signore feudale.

Corte urbana - nell'esperienza olandese, che è attualmente la più significativa e convincente. La "corte urbana" (o woonerf) è il risultato della ristrutturazione di una normale strada urbana per cui si ottiene una parte continua di spazio pubblico dove la funzione pedonale è privilegiata o comunque prevale su quella veicolare, la quale non viene del tutto esclusa (altrimenti l'area sarebbe "pedonale") ma è semplicemente "tollerata". Nella corte urbana la superficie stradale viene profondamente

ristrutturata; lo spazio viene a tal fine organizzato ed arredato in modo opportuno e la sua utilizzazione è regolata da un'ideologia specifica segnaletica. Il gioco dei bambini può esservi autorizzato in tutta la larghezza stradale

Cortile - Area libera scoperta, delimitata lungo il perimetro da edifici (o da corpi di fabbrica di uno stesso edificio), fabbricati accessori e/o recinzioni.

E' destinato essenzialmente ad illuminare ed aerare i locali (abitabili o di servizio) e, subordinatamente, ad altre funzioni (transito pedonale, veicolare, parcheggio, etc.)

Il cortile la cui area sta in un rapporto voluto (ad es. un quarto o un quinto etc.) con l'area complessiva delle pareti che lo delimitano. Lungo il confine con le altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di "cortili" trascritta e non modificabile senza l'intervento dell'A.C., si deve considerare la maggiore tra l'altezza effettiva delle pareti esistenti e l'altezza massima che esse potrebbero raggiungere secondo la normativa di zona.

Ai fini della verifica di regolamentarità, l'area del cortile si considera di solito al netto della proiezione degli elementi a sporto su di esso (balconi aperti, balconi chiusi etc.), comprese le gronde per la porzione eccedente la "sporgenza normale" (cm 60-80). Agli stessi fini le eventuali zone rientranti lungo il perimetro del cortile sono ammissibili per una profondità non superiore a 2/3 della loro larghezza media.

Cortile aperto - Si dice aperto se confina, anche per un breve tratto, con una strada od un altro spazio pubblico.

Cortile chiuso - Quando è delimitato lungo il perimetro da edifici, da fabbricati accessori o da recinzioni (verso altri spazi privati).

Cortile comune - Cortile indiviso appartenente a più di una delle proprietà che lo delimitano e che vi hanno accesso o vi prospettano o ne hanno il diritto d'uso. Non è quindi da considerarsi in comune un cortile gravato di servitù a favore di altri proprietari (servitù di passaggio, di veduta, di luce etc.) ma appartenente ad un solo proprietario.

Ai fini della regolamentarità (vedi cortile regolamentare) la comproprietà del cortile non pone generalmente problemi di sorta; li pone invece ai fini dello sfruttamento edilizio delle proprietà cointeressate, quando la ripartizione in quote del cortile non risulti da atti pubblici o da convenzioni fra comproprietari. In mancanza di tali atti, si può presumere ripartito opzionalmente in proporzione:

allo sviluppo, sul cortile, delle fronti delle singole proprietà;
alla superficie delle singole proprietà fondiarie;
all'area coperta dei fabbricati che vi hanno accesso;
alla superficie lorda di piano degli alloggi che hanno diritto di usare il cortile;
ad altri eventuali criteri o parametri di riferimento.
Spetta alla strumentazione urbanistico-edilizia fissare il criterio operativo.

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

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

Costruzione ultimata - Ai fini dell'art. 17 della legge 765, una costruzione si considera ultimata allorché sono portate a compimento le strutture essenziali dell'edificio (rustico e copertura) (Cons. di Stato). Per l'edilizia sovvenzionata vedi voce lavori ultimati.

Couretage - Operazione di demolizione selettiva - minuziosa e ragionata - delle aggiunte, delle sovrastrutture e delle parti rovinate o prive di interesse di un edificio, per restituirgli le sue qualità estetiche, per valorizzarlo e/o per conferirgli nuove caratteristiche funzionali.

Crescent - Piazza avente una pianta a forma di semi cerchio o mezzaluna tipica dell'urbanistica ottocentesca inglese.

Cubatura - Volume occupato da un fabbricato. La determinazione della cubatura è basata su particolari convenzioni stabilite dai regolamenti edilizi, che dettano le norme per la misurazione di rientranze, sporgenze, piani sotto la linea di terra.

Cubatura vuoto per pieno - E' la misura del volume di un edificio, calcolato in base alle sue dimensioni esterne.

Cul-de-sac - Strada priva di sbocco ad una estremità, eventualmente dotata di una piazzola di giri per consentire ai veicoli la manovra di regresso.

Cuneo verde - Spazio libero (inedificato) piantumato o comunque sistemato a verde che si estende dalla periferia al centro.

Cunetta - Manufatto destinato allo smaltimento delle acque meteoriche o di drenaggio, realizzato longitudinalmente od anche trasversalmente all'andamento della strada (nuovo codice della strada).

Curva - Raccordo longitudinale fra due tratti di strada rettilinei, aventi assi intersecantisi (Nuovo codice della strada).

D

Decentramento - Processo mediante il quale si programma e si attua con idonei provvedimenti - il trasferimento di talune funzioni (abitative, produttive, direzionali etc.) in un ambito spaziale più vasto, al fine di alleggerire o decongestionare l'organismo urbano o l'area (di concentrazione) in cui esse erano aggruppate e di conseguire effetti migliorativi sulle loro strutture ed infrastrutture.

Decibel - Unità di misura del livello di intensità sonora o del livello di potenza.

Decollo - Fase dell'evoluzione economica di un dato ambito territoriale in cui - con opportune misure d'ordine giuridico, finanziario, fiscale od amministrativo e/o con idonei interventi strutturali ed infrastrutturali - si creano le condizioni idonee per avviare un regolare processo di crescita economica e di sviluppo sociale.

Decongestione - Azione tendente ad alleggerire un territorio, un abitato, un quartiere etc. mediante la soppressione di elementi e/o la modifica di strutture.

Densità abitativa - Esprime il numero di abitanti per unità di riferimento (numero di abitanti per una unità di superficie).

Densità di popolazione fondiaria - Rapporto (in ab/ha) tra il numero di abitanti e l'area della zona pertinente alle abitazioni, escluse le strade e le attrezzature sociali.

Densità di popolazione territoriale - Rapporto (ab /ha) tra il numero di abitanti e l'area della zona di insediamento considerata, comprese le strade e le aree pubbliche destinate alle attrezzature ed ai servizi di generale interesse; - ai fini dell'edificabilità di un'area, è il volume edilizio in mc che è

possibile costruire - a norma dello strumento urbanistico - su ogni mq di area edificabile del lotto

Ai fini della verifica dello sfruttamento edilizio di un lotto, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici, espresso in mc e la superficie considerata, espressa in mq

Densità edilizia - E' il volume in mc che si può costruire su ogni mq di area edificabile del lotto

Densità edilizia fondiaria - E' il rapporto in mc /mq, tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le strade e gli spazi pubblici (per attrezzature, servizi, parcheggi e verde)

Densità edilizia territoriale - E' il rapporto in mc /ha tra il volume edilizio ammesso e l'area della zona di insediamento

Densità operaia - Si esprime in addetti per mq o per ha ed è il rapporto tra il numero degli addetti di una azienda industriale o artigianale e la superficie del lotto da essa occupato; oppure tra il numero complessivo degli addetti di una zona industriale e l'area (fondiaria o territoriale) che essa occupa. In questo secondo caso la densità operaia può essere, perciò, fondiaria o territoriale. La d o è il reciproco del quoziente insediativo

Destinazione d'uso - Complesso di uso e di funzioni ammesse dal piano urbanistico per un'area o per un edificio. Si dicono:

- principale a destinazione d'uso qualificante;
- complementare (od accessoria o secondaria) la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale;
- eventuale (od ammessa) la/e le funzioni non principali che, non rientrando nel precedente gruppo, non sono in contrasto con la destinazione principale e sono, quindi, consentite dal piano urbanistico

Diagramma - Curva che rappresenta le variazioni di un fenomeno

Dichiarazione di conformità - Dichiarazione del costruttore attestante che i lavori eseguiti sono conformi alle disposizioni degli strumenti urbanistici e del Regolamento edilizio, nonché alle prescrizioni ed alle modalità esecutive della C E o dell'autorizzazione (per gli interventi che la richiedono)

Difformità costruttive - Illeciti edilizi consistenti in divergenze qualitative e/o quantitative rispetto al progetto approvato che è oggetto della C E o autorizzazione. Le divergenze qualitative concernono le modalità esecutive; quelle quantitative consistono in aggiunte che danno vita ad un'opera così diversa da quella autorizzata da potersi considerare "priva" di concessione

Diradamento edilizio - Demolizione programmata e pianificata di edifici e di loro sovrastrutture e aggiunte mirante ad alleggerire - in un determinato ambito spaziale - la densità edilizia od abitativa (demografica) allo scopo di migliorare le condizioni generali insediative, l'impianto stradale o le dotazioni infrastrutturali oppure di creare un ambiente più idoneo alla valorizzazione di edifici storico - artistici o monumentali etc. Non è esclusa, di massima, la riedificazione parziale di quanto viene demolito

Diritto di superficie - Diritto - costituito a tempo determinato o indeterminato (art. 952 C. C.) dal proprietario del terreno a favore di un altro soggetto - di aree o mantenere - al di sopra od al di sotto del suolo - una costruzione che, contrariamente al principio dell'accessione (di quanto fabbricato alla proprietà del suolo) rimane di proprietà di chi ha costruito, separatamente perciò dalla proprietà del suolo. Il diritto di superficie è espressamente previsto - su proprietà pubblica inclusa nel patrimonio indisponibile del Comune - nell'ambito dei piani di

zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. n. 167/1962 e nell'ambito dei piani per l'insediamento produttivo di cui all'art. 27 della L. 865/1971 (vedi anche l'art. 35 della L. n. 865/1971)

Disassamento - Neologismo tecnico usato per indicare le differenze che esistono nell'allineamento di un gruppo di edifici, cioè le differenze nelle "loro distanze" dall'asse della strada

Disegno urbanistico - Tecnica del rappresentare, con linee, segni, campiture (in nero o a colori) retinature o simboli appropriati le previsioni, le prescrizioni ed i vincoli dei piani urbanistici alle varie scale.

Disoccupazione strutturale - Disoccupazione considerata normale ed inevitabile in rapporto alle strutture economiche di un dato territorio

Dissuasori fisici di sosta - Manufatti e/o dispositivi concepiti per ostacolare ed impedire la sosta degli autoveicoli in determinati spazi urbani. Consistono in manufatti (paracarri, colonnine, catenelle, muretti, aiuole, gradini etc.) idonei ad impedire l'accesso degli autoveicoli all'area che si intende proteggere

Dissuasori fisici di velocità - Manufatti e/o dispositivi concepiti per rallentare la velocità degli autoveicoli in marcia lungo una strada od in uno spazio urbano, al fine di rendere più sicuro il traffico pedonale o di ridurre il disturbo (rumore). Consistono in manufatti (dossi, rilievi, strettoie, curve etc.) opportunamente distanziati e sagomati

Distacco - Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici od opere preesistenti o dal confine. La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi aperti e chiusi, ma esclusi i cornicioni e le gronde sporgenti meno di 70 cm

Distanza - Spazio esistente tra un edificio ed il limite più vicino del lotto su cui sorge

Distanza dai confini - Distanza minima - anche nulla - che l'edificio o il manufatto devono osservare dal confine a norma degli strumenti urbanistici - edilizi vigenti. Salvo il rispetto dei valori minimi inderogabili fissati da C. C. le distanze dai confini e le modalità di misura relative sono fissate dagli strumenti urbanistici - edilizi comunali, i quali devono tuttavia attenersi alle norme vigenti (vedi D. L. 24/1968, n. 1444). Poiché le distanze dai confini (e perciò degli edifici che sorgono o sorgeranno sui lotti finitimi) rispondono ad esigenze di ordine igienico (soleggiamento, ventilazione etc.) o psicologico (privacy) normalmente (salvo diversa prescrizione degli strumenti urbanistici - edilizi vigenti) le distanze si misurano dal punto dell'edificio che risulta più vicino al confine in questione, considerando quindi i balconi chiusi (bow-windows) ed aperti, le logge, le pensiline etc. Sono, di solito, fatti salvi (cioè non considerati) i cornicioni e le gronde di sporgenza normale (60 - 70 cm) purché ciò sia ammesso dagli strumenti citati

Distanza di protezione delle strade - Distanza minima che l'edificazione deve osservare dal ciglio stradale a protezione di una strada pubblica, escluse le strade vicinali, consorziali e di bonifica. A norma del D. L. 14/1968, n. 1404, la distanza di protezione si applica soltanto "fuori" dal perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico PRG o P. F. cioè in zona rurale; si applica, inoltre, in "zona residenziale rada" purché l'edificazione non costituisca "insediamento". La distanza di protezione non va osservata dai "manufatti" i quali osservano invece le distanze minime fissate dal R. D. 8/12/1933, n. 1740 (art. 1) o quelle maggiori eventualmente fissate dallo strumento urbanistico

Distintivi urbani - Oggetti di arredo urbano che, per il loro particolare significato figurativo e per la loro rilevanza spaziale, concorrono alla formazione dell'ambiente urbano. Si dicono tali: i monumenti e le sculture, le fontane, le fontanelle e gli specchi d'acqua, i fontali, gli scenari, e le esedre, le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazioni e di allarme) gli apparecchi di manovra e di controllo dei servizi interrati od aerei, le linee aeree, le cabine telefoniche, le vetrine autoportanti ed i vespasiani, i chioschi di vendita di giornali, di fiori, di tabacchi, di bibite, di gelati, di carburanti, di tartufi, di biglietti delle lotterie etc. le pensiline di attesa dei mezzi pubblici, le panchine e i sedili e le sedie stabilmente dislocate negli spazi pubblici, i telefoni e le strutture di copertura degli spazi pubblici, le cassette per lettere, le fioriere ed i cestini dei rifiuti, le colonnine, i paracarri, i dissuasori di sosta, le catenelle e le strutture (metalliche o murarie) di separazione, i pali e gli apparecchi d'illuminazione o di supporto dei servizi aerei.

Divergenze qualitative - Sono le varianti lievi apportate ad un progetto edilizio approvato, che ne lasciano tuttavia inalterate le caratteristiche tecniche ed estetiche. Esse concernono soltanto la modalità di esecuzione vere e proprie, quali l'allineamento, le distanze, l'arretramento, la forma, i materiali di finitura esterni etc.

Divergenze quantitative - Sono le varianti che alterano sostanzialmente il progetto approvato nelle sue caratteristiche strutturali, distributive, di destinazione d'uso, planovolumetriche etc.

Dotazione di alloggio - Insieme di servizi (cucina, bagno, etc.) e delle installazioni (acqua corrente, elettricità, gas etc.) di cui fruisce l'alloggio.

E

Ecologia - Insieme dei problemi dell'ambiente, considerato nella sua globalità; ma anche insieme dei rapporti uomo - natura. Scienza delle relazioni tra gli esseri viventi e l'ambiente in cui vivono. Nel suo significato etimologico più generale, l'ecologia tratta tutto quello che concerne l'ambiente naturale e le cause che tendono a modificarlo, in rapporto allo svolgersi delle attività umane ed in dipendenza della sua fruizione ai fini della convivenza civile. Da ciò l'esigenza di controllare tutte le attività che tendono a sfruttare le risorse naturali ed a modificare l'ambiente (uso del suolo, captazione ed utilizzazione dell'acqua, smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi e radioattivi, coltivazione delle cave di materiali inerti, bonifiche di zone sortuose, definizione ed attuazione dei piani urbanistici etc.).

Ecologia umana - Studio del processo di adattamento dell'uomo all'ambiente, tenuto conto dei sistemi tecnologici e dei modi di organizzazione sociale.

Economie di scala o di agglomerazione - Economie che si ottengono dall'ingrandimento della scala d'intervento, od anche dalle dimensioni dell'intervento.

Edificabilità - Insieme delle condizioni naturali, tecniche, giuridiche e normative che regolano l'uso edilizio di un terreno.

Edificazione - In edilizia costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza, e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati dalla tecnica costruttiva seguita (tradizionale o prefabbricato).

Si considerano dunque edifici anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni nonchè le case mobili (mobili - homes) quando siano stabilmente adagiati sul terreno.

In urbanistica il termine indica anche "l'effetto dell'edificare" nelle varie tipologie insediative definibili in funzione dell'intensità di sfruttamento del terreno, secondo una "scala" che va dall'edificazione sparsa a quella intensiva, passando attraverso le edificazioni rada, semiestensiva, estensiva e semintensiva.

Edificazione a cortina - Vedi Cortina edilizia.

Edificazione aperta - Tipologia insediativa in cui tutti gli edifici sorgono isolati, cioè non in continuità, né lungo il ciglio della strada, né sul confine di proprietà. Gli edifici possono comunque essere disposti (eventualmente anche binati o in contiguità a piccola schiera) con ampi spazi liberi opportunamente sistemati. La densità territoriale media è poco elevata.

Edificazione a terrazze - Tipologia insediativa in cui gli edifici, generalmente residenziali, sono contigui ma di varia altezza, (o della stessa altezza ma con quote di spiccate diverse) sicché le varie coperture piane (terrazze) risultano disposte a gradoni e sono utilizzabili - ciascuna - dall'edificio immediatamente sovrastante.

Edificazione chiusa - Tipologia insediativa in cui tutti gli edifici sorgono in serie continua lungo il perimetro dell'isolato, intorno ad uno spazio centrale più o meno ampio, sistemato a cortile o a giardino, non necessariamente frazionato. Concerne anche l'edificazione continua di un singolo lotto, lungo il suo perimetro, con cortile o cavedio centrale.

Edificazione libera - Si ha quando non sussiste alcun obbligo di allineamento edilizio, ossia alcun obbligo di edificare lungo una data linea coincidente o meno con il filo stradale. In tal caso la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

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

Edificio a gradoni - Tipologia edilizia relativa ad un edificio avente la facciata di ciascun piano o gruppo di piani "arretrata" rispetto a quella del piano o del gruppo di piani inferiori, così da costituire un "gradone".

Edificio a terrazza - Edificio generalmente residenziale, i cui singoli piani sono disposti a gradoni, cioè ciascuno di essi risulta parzialmente arretrato rispetto a quello sottostante; inoltre, la zona di arretramento sistemata a terrazza, utilizzabile dall'alloggio (o alloggi) del piano immediatamente sovrastante.

Edificio al rustico - Insieme delle strutture e delle opere che assicurano la stabilità, la residenza e la protezione di un edificio.

Edificio degradato - E' un edificio che, al momento e per qualsiasi evento (usura, abbandono, eventi naturali o non, terremoti, alluvioni, frane, incendi, esplosioni etc.) non può essere utilizzato per scopi pratici a causa di: - gravi lesioni alla struttura; - crollo di elementi costitutivi (murature, solai, tetto); - condizioni igienico - sanitarie inammissibili; altre ragioni che ne impediscano una consona utilizzazione.

Edificio monumentale - Edificio o manufatto di particolare interesse storico ed artistico, classificato e protetto ai sensi della L. n. 1089/1939 (oggi T.U. 490/1999).

Edificio prefabbricato - Edificio i cui elementi strutturali, che ne assicurano la stabilità, la protezione e/o la resistenza,

vengono - in tutto o in parte - predisposti in fabbrica e quindi trasportati ed assemblati in cantiere

Edificio recuperabile - Edificio che non è stato oggetto di interventi recenti chiaramente rilevabili o che è stato sottoposto: - ad interventi parziali e/o incompleti; - o ad interventi manutentivi che non includono tuttavia opere di maggiore rilevanza od incidenza. idonee a realizzare un più elevato standard abitativo. edilizio e/od architettonico

Edificio residenziale - Fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte, (e cioè per più della metà del suo volume o della sua superficie lorda di piano) ad uso di abitazione

Edificio speculativo - Edificio costruito allo scopo della sua immediata commercializzazione sia mediante vendita che affitto

Edifici a carattere pubblico - Sono quegli edifici destinati all'uso pubblico. In tale categoria non possono farsi rientrare gli edifici ad uso di albergo perché il carattere pubblicistico non può attribuirsi ad un albergo di impresa privata, quale sia l'importanza turistica del comune (Consiglio. Stato, Sezione V. 8 6 1956)

Edifici di interesse pubblico - Sono da considerare edifici d'interesse pubblico quelli che, pur non essendo costruiti da enti pubblici, hanno un chiaro e diretto interesse pubblico. A tale categoria appartengono ad esempio gli edifici costruiti per le sedi di enti di diritto pubblico (INPS, INAIL, e similari) i musei, le biblioteche, etc. In linea generale debbono ritenersi esclusi da tale categoria gli edifici che, pur avendo la destinazione di interesse pubblico, sono costruiti da privati

Edificio Pubblico - Per edificio pubblico si deve intendere un edificio appartenente ad Ente Pubblico e destinato a finalità di carattere pubblico quali, ad esempio, lo svolgimento di una funzione amministrativa, giudiziaria, etc. l'esercizio di un servizio di comunicazione, di trasporto, etc. o il funzionamento di un pubblico istituto quale una scuola, un ospedale, etc

Edifici fronteggianti - Due edifici situati da parte opposta ad una strada o ad una linea di confine si "fronteggiano" quando, proiettando ortogonalmente le rispettive «fronti» (vedi apposita voce) sull'asse (attuale o previsto) della strada o sulla linea (reale od ipotetica) di confine, il segmento di sovrapposizione supera una quota - parte stabilita dall'intero segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di una data misura

Edificio unifamiliare - Edificio - singolo o a schiera - corrispondente a un unico alloggio, utilizzato o utilizzabile da un unico nucleo familiare. Questa definizione può essere utilizzata ai fini dell'applicazione dell'art. 9/d della L. n. 10/1977

Edilizia agevolata - Edilizia finanziata con mutui agevolati (art. 16 della L. n. 457/1978) cioè con mutui concessi - a singoli privati oppure a cooperative a proprietà individuale - da istituti o sezioni di credito fondiario ed edilizio ed assistiti dal contributo finanziario dello Stato sia per l'acquisizione dell'area (costo controllato) che per la costruzione dell'abitazione. la cui superficie massima è però soggetta a limitazioni e la cui ubicazione è vincolata (nei soli Piani zonali ex legge n. 167/1962)

Edilizia convenzionata - Edilizia di nuova costruzione oppure esistente da ristrutturare, disciplinata da una convenzione o da un atto disciplinare d'obbligo (trascritti a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario) mediante i quali quest'ultimo s'impegna a concorrere negli oneri di urbanizzazione ed a praticare prezzi di vendita e/o canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune per un periodo di tempo determinato (art. 7 della L. n. 10/1977). Il concessionario può essere un'impresa, una cooperativa, un

privato. Può essere "convenzionata" anche l'edilizia da recuperare (vedi); infatti la L. n. 457/1978 dispone all'art. 32 che, nei Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti, per gli interventi di recupero edilizio di rilevante entità, il rilascio della Concessione ad edificare può essere subordinata alla stipula di una convenzione speciale, alternativa rispetto a quella nel capoverso precedente, mediante la quale il concessionario s'impegna - anche per i suoi aventi causa - ad affittare a canone concordato una parte degli alloggi recuperati a soggetti che appartengono a categorie sociali indicate dal Comune con priorità verso i precedenti occupanti

Edilizia da recuperare - Concerne gli edifici degradati dei centri storici, dei nuclei di interesse ambientale, e degli abitati in genere che - attraverso idonei interventi (di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, di consolidamento, di risanamento e restauro, di ristrutturazione, di conversione d'uso e di trasformazione tipologica) non suscettibili di essere restituiti all'uso abitativo

Edilizia residenziale pubblica - Concerne gli interventi edilizi d'iniziativa pubblica (edilizia sovvenzionata) nonché quelli che sono oggetto di facilitazione particolari (edilizia agevolata e convenzionata) intese a ridurre i costi di produzione e perciò il prezzo di vendita e/od il canone di affitto. Ne sono operatori gli I. A. C. P. e le società cooperative a proprietà indivisa

Edilizia solarizzata - Concerne i fabbricati i cui impianti tecnologici (riscaldamento, raffrescamento acqua calda, etc.) funzionano utilizzando in larga misura l'energia solare, raccolta a mezzo di pannelli (solari) o di altri sistemi

Edilizia sovvenzionata - Concerne gli interventi edilizi d'iniziativa pubblica cioè promossi ed attuati dagli enti pubblici. (Istituti Autonomi per le case popolari e cooperative a proprietà indivisa):

- per accrescere il loro patrimonio edilizio (costruzione di nuove abitazioni)
- per conservare il loro patrimonio edilizio (recupero degli edifici esistenti)

Efficienza di un tronco stradale - Rapporto tra la portata in veicoli/giorno (al livello di servizio D, secondo le norme AASHO) del tronco stradale considerato e la portata di una strada avente una carreggiata di m. 10,50 (standard da D1 - CNR) in condizioni ideali di traffico, cioè dritta, senza incroci a raso, senza attraversamenti di abitati e con visibilità per il sorpasso sempre maggiore di 450 m

Esedra - Piazza semicircolare con colonnato. Spazio architettonico ad emiciclo, ricavato sotto un portico, in un giardino, dinanzi ad una tomba o cappella. Nelle case greche o romane indicava uno spazio aperto circondato da sedili, avente forma semicircolare o rettangolare

Esercizi commerciali - Ai fini urbanistici (dotazione delle zone residenziali, pianificazione commerciale ex art. 13 della L. 16. 6. 1971 n. 426) e con riferimento al D.M. 30 - 8 - 1971 gli esercizi commerciali si possono così classificare:

- esercizi tradizionali di interesse continuativo: sono quelli delle tabelle merceologiche I - II - III - IV - V - VI - VII, più le rivendite di giornali e riviste ed i distributori di carburante. Si assimilano a questo gruppo i seguenti servizi paracommerciali: parrucchieri per uomini e donne, tintorie e lavanderie ed i seguenti esercizi pubblici: bar e tabaccherie;
- esercizi tradizionali di interesse saltuario - sono quelli delle tabelle merceologiche IX - X - XI - XII - e XIV più le cartolerie, le farmacie e i fioristi. Si assimilano a questo gruppo i seguenti esercizi paracommerciali: elettrauto - meccanico - gommista - autoscuola - autonoleggi - banche ed uffici assicurativi - ed i seguenti esercizi pubblici: trattorie, tavole calde e pizzerie;

- esercizi tradizionali di interesse occasionale - sono quelli delle tabelle merceologiche XIII - e XIV. Si assimilano a questo gruppo gli esercizi di vendita all'ingrosso di tutti i generi e gli esercizi di cui al successivo punto. non elencati nelle voci precedenti;
- grandi esercizi commerciali (o grandi negozi) e grandi strutture - sono quelli della tabella merceologica VIII (supermercati e grandi magazzini a prezzo fisso);
- esercizi pubblici di interesse urbano - oltre a quelli elencati in precedenza sono: alberghi, motels, pensioni e locande, cinematografi, teatri, sale da concerto e da conferenze, locali per la ricreazione, lo svago e il tempo libero, campeggi

Espansione a macchia d'olio - Espansione uniforme di un abitato in tutte le direzioni, tenendo unicamente isotropa conto degli ostacoli e delle barriere. Generalmente è spontanea ed incontrollata, cioè non obbedisce ad alcun piano urbanistico; ma l'espansione in qualsiasi direzione (o isotropa) può essere anche programmata, cioè obbedire ad un piano urbanistico

Espropriazione - Vendita forzata di un immobile di proprietà privata generalmente a favore di un ente pubblico

Espropriazione per zone - Esproprio di immobili (terreni e/od edifici) latitanti o prossimi ad un'area che il piano urbanistico destina ad attrezzature e/o servizi pubblici o di pubblico interesse, allo scopo di rendere più organica e funzionale la infrastruttura oppure per acquisire all'Ente pubblico il plusvalore prodotto dalla nuova opera (o per entrambi gli scopi)

Estrapolazione - Estensione, oltre il campo di osservazione assegnato, della serie di valori assunti di una determinata "variabile" dipendente. In urbanistica il caso più frequente di estrapolazione concerne l'evoluzione della popolazione insediata su di un dato territorio, per la quale si adopera il metodo dei "minimi quadrati" assumendo il tempo come variabile indipendente

Etnografia - Scienza che studia i costumi e le tradizioni di un popolo, con intento descrittivo, a supporto degli studi etnologici

Etnologia - Studio comparativo della struttura e dell'evoluzione delle varie società umane

F

Fabbisogno - Indica il numero di stanze aggiuntive abitative necessarie per realizzare - in un territorio, un abitato o parte di esso - condizioni insediative accettabili, con un indice di affollamento medio soddisfacente (generalmente pari all'unità). Si dice "arretrato" se la carenza di stanze viene riferita alla popolazione già insediata; si dice insorgente se si riferisce alla popolazione aggiuntiva prevista in un dato tempo

Fabbricato accessorio - Fabbricato non abitabile destinato al servizio di un altro fabbricato esistente (residenziale, produttivo, commerciale etc) del quale completa ed integra le funzioni ed al quale può essere o meno materialmente congiunto. Esso non può essere di norma "autorizzato" se non contestualmente al fabbricato "principale" od a servizio di un fabbricato principale "esistente"

Fabbricato rurale - Si definiscono fabbricati rurali:

- le abitazioni dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art 12 della L n 153/1975 e del personale che lo coadiuva;
- gli edifici destinati all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile (scuderie, stalle, porcili, ovili, pollai etc);
- gli edifici speciali agricoli, comunque inerenti alla conduzione del fondo (abbeveratoi, concimaie, magazzini,

lettoie, silos, serre etc) ed alla lavorazione dei suoi prodotti (edif enotecnici, oleifici, caseifici, conservifici)

Non sono quindi "fabbr rurali" almeno sotto il profilo urbanistico:

- le abitazioni di campagna (ville, villini, casali, etc.) dei non imprenditori agricoli; le stalle per allevamenti industriali (quando il mangime adoperato venga prodotto nel fondo soltanto per quantità trascurabili);
- gli edifici per la manipolazione la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti - in prevalenza - da fondi di altrui proprietà.

Le abitazioni di cui al punto "a" si assimilano alle abitazioni urbane; mentre gli edifici di cui al punto "b" e "c" sono da considerare ad ogni effetto edifici industriali

Falansterio - Termine peggiorativo che indica un edificio di notevoli dimensioni contenente un grandissimo numero di piccoli alloggi

Fascia di pertinenza - Striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. E' parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada (Nuovo codice della strada)

Fascia di protezione stradale - Area latitante ad una strada su cui, a norma del D l 1 4 1968 n 1404, non è consentita l'edificazione. Vi sono però ammesse - di norma - le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le normali recinzioni, le siepi, le opere di sostegno di altezza limitata, nonché:

- i distributori di carburante;
- i fabbricati per il servizio di soccorso immediato degli utenti della strada;
- le cabine di distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica;
- i parcheggi scoperti, purché non comportino la costruzione di edifici;
- i sostegni dei servizi a filo (telefono, telegrafo);
- i servizi canalizzati (fognatura, acquedotto, metanodotto, gasdotto etc) e le opere relative (pozzi ecc);
- i canali di irrigazione e relative opere;
- le strade di servizio dei manufatti costruiti nella fascia o degli edifici costruiti fuori dalla fascia.

A norma dell'art 878 de C C, le recinzioni in muratura - se ammesse - non possono superare l'altezza di m 3 e devono osservare le disposizioni dell'art 1 del R D 8 12 1933 n 1740 o quelle - più gravose - fissate eventualmente dallo strumento urbanistico. I sostegni di linee elettriche sono disciplinate dal D P R 21 6 1968 n 1602.

Fascia di rispetto - Striscia di terreno, esterna al confine stradale sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili (Nuovo codice della strada)

Fascia di sosta laterale - Parte della strada adiacente alla carreggiata, separata da questa mediante striscia di margine discontinua e comprendente la fila degli stalli di sosta e la relativa corsia di manovra (Nuovo codice della strada)

Feritoia - Stretta apertura nei muri delle torri o delle fortezze, per consentire la visibilità verso l'esterno e l'uso delle armi. Angusta apertura opportunamente praticata per aerare ed illuminare un locale sotterraneo

Fideiussione - E' la garanzia che una persona (in urbanistica quasi sempre una banca) detta fidejussore, presta nei confronti di un creditore (in urban generalm il Comune) per l'adempimento degli obblighi di un debitore principale (concessionario, lottizzante). Salvo patto contrario, il fidejussore ed il debitore principale sono obbligati "in solido" verso il creditore

Filo stradale - Limite legale tra la proprietà pubblica (demanio) e la proprietà privata (lotto edificabile e/o edificato)

Fondaco - Edificio medioevale pluriuso (magazzino, deposito merci, e spesso alloggio) che i mercanti aprivano negli empori commerciali stranieri

Fornice - Grande apertura che in epoca romana consentiva il passaggio di persone sotto un acquedotto ed in un edificio monumentale; porta urbana, arco di trionfo

Foro - Nella città romana indicava il luogo all'aperto dove si esercitavano le attività amministrative, politiche, commerciali e religiose. Era spesso localizzato all'incrocio delle due strade principali - il cardo e il decumano - che correvano rispettivamente da N a S e da E a O

Fotogrammetria - Tecnica che permette di determinare, da un idoneo rilievo fotografico, le dimensioni degli oggetti che vi figurano

Fotopiano - Piano ricavato da un mosaico di fotografie aeree opportunamente "raddrizzate" cioè portate alla medesima scala e proiettate su un reticolo di punti geodetici (dalle coordinate note) alla stessa scala

Fregio - Fascia decorativa continua dipinta o scolpita. Nel tempio greco era posta sopra l'architrave

Fronte di un edificio - E' il tratto appariscente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione cioè il suo "ingombro visuale" indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo determinano. Lo sviluppo di un fronte è la distanza in metri tra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore

Fronte stradale - Lato di un'area (o lotto) che confina con una strada pubblica o privata

Funzione - Azione, ruolo o missione assegnati ad una regione, un territorio od un abitato, da svolgere nell'ambito spaziale di cui fa parte (funzione residenziale, produttiva, commerciale, turistica etc.)

G

Galleria - Percorso coperto riservato solitamente ai pedoni, in un centro urbano. Nei secoli XVI e XVII, ambiente di forma allungata, riccamente decorato ed utilizzato, nei palazzi, come luogo di rappresentanza e di svago

Galleria commerciale urbana - Spazio commerciale coperto avente le caratteristiche di una strada pedonale. Esso si attesta generalmente a delle (oppure a degli spazi) a cielo aperto e tende a "valorizzare" in profondità gli edifici che su di esse prospettano. Offre inoltre ai pedoni il vantaggio di corto circuitare la circolazione "obbligata" dei veicoli. La galleria è progettata al fine di moltiplicare le cellule commerciali ed è organizzata in modo da incoraggiare l'accesso e la deambulazione del pubblico, creando all'interno delle "piazze" e degli "isolati". L'animazione è necessaria ed è assicurata specialmente dalla presenza di esercizi commerciali "trainati" (locomotive), come sale da spettacolo, uffici postali, telefoni, sportelli bancari, ristoranti, bar, servizi (gabinetti, deposito pacchi e bagagli) ed altri mezzi idonei ad attirare la clientela. In prossimità occorrono parcheggi facilmente accessibili e fermate dei mezzi pubblici di trasporto opportunamente posizionate

Geografia urbana - Parte della geografia che ha per oggetto la descrizione degli abitati nei loro vari aspetti. Studia le origini, le basi, la morfologia e l'ambiente delle città, i loro caratteri

distintivi e la loro individualità, nonché il rapporto con le culture che le hanno prodotte. A livello locale studia invece la varietà ambientale interna di un insediamento, evidenziando le differenze - spesso sottili - tra le varie aree che lo costituiscono ed analizzandone le combinazioni od associazioni tra elementi naturali ed artificiali

Geologia ambientale - E' una branca della geologia che studia gli aspetti fisici e strutturali dell'ambiente geologico di un dato territorio, nonché il rapporto tra l'uomo e detto ambiente. In particolare, la geologia ambientale studia - di un territorio - le caratteristiche geomorfologiche, litologiche, idrogeologiche e minerarie ai fini urbanistici, cioè allo scopo di valutare i limiti tecnici e tecnologici nonché i caratteri insediativi e distributivi dello sviluppo urbanistico, in relazione ad una data od ipotizzata capacità attraverso lo studio dei terreni (natura, età, disposizione delle rocce, caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche, portanza etc.). La geologia ambientale infatti: - delimita le aree di potenziale dissesto (fragili, instabili, sismiche, alluvionali, erodibili etc.) redigendo possibilmente la "mappa del rischio geologico"; - determina il degrado dei terreni e ne valuta le condizioni di stabilità e sicurezza ai fini insediativi; - indica le tecniche per migliorare il regime delle acque nei bacini montani; - studia la potenzialità delle risorse idriche, per fini civili, industriali e/od agricoli; - individua e delimita le aree idonee agli sviluppi abitativi, produttivi ed infrastrutturali, valutandone il grado di sfruttamento ammissibile; - individua le aree idonee a ricevere particolari servizi (discariche di rifiuti e/o di scorie industriali; - suggerisce gli accorgimenti idonei ad evitare l'inquinamento del suolo e del sottosuolo; - studia le caratteristiche delle acque profonde ed il loro eventuale utilizzo ai fini potabili, termali, energetici etc.; - studia il recupero delle aree degradate da fatti naturali (frane, smottamenti) dall'attività dell'uomo - ad es. cave - attraverso il rimodellamento o la rimessa in sicurezza; consente di programmare opportunamente gli interventi per non alterare il regime delle acque

Genotipo - Fenomeno geomorfologico naturale di rilevante interesse come: cascate, grotte, marmite dei giganti, massi erratici, piramidi di erosione, gole, orridi etc.; Conformazione geologica rara o singolare

Giratorio - Sistema di circolazione secondo cui, in un nodo stradale, il traffico viene convogliato intorno ad un'isola centrale di adeguato diametro, con percorso unidirezionale antiorario.

Golfo di fermata - Parte della strada, esterna alla carreggiata, destinata alle fermate dei mezzi collettivi di linea ed adiacente al marciapiede o ad altro spazio di attesa per i pedoni (Nuovo codice della strada)

Grado di pendolarità - Per un determinato strato di popolazione (operai, studenti) è il rapporto tra il numero delle persone che si spostano (in afflusso od in esodo) e il numero totale delle persone dello strato sociale considerato

Grande distribuzione - Indica un punto di vendita di grandi dimensioni (in senso sia fisico che economico) oppure una catena di punti di vendita appartenenti ad una stessa organizzazione. In senso collettivo, indica il complesso delle attività commerciali contrapposte alla cosiddetta "tradizionale" cioè ai piccoli servizi

Gronda - Sporgenza (generalmente modanata) situata all'estremità superiore di un edificio avente la funzione di proteggerne la facciata dalle intemperie

Gruppo di vicinato - Insieme di famiglie i cui rapporti e contatti sono dovuti alla prossimità abitativa ed alla presa di coscienza di interessi comuni

Gruppo sociale - Insieme di persone che risultano o si sentono uniti da comuni interessi sociali

H

Habitat - Ambito spaziale che presenta le condizioni necessarie all'esistenza di una specie animale o vegetale. Insieme delle condizioni, naturali o modificate, attinenti alla sfera biologica della vita (l'uomo come entità biologica), umano - ambiente geografico, biologico e sociale in cui vive l'uomo

Hinterland - In tedesco indica l'interno di un paese Poiché la preposizione hinter significa "dietro, di dietro", il termine indica più efficacemente l'entroterra. ad es con riferimento ad una città costiera. Nell'uso comune sta invece ad indicare il territorio su cui si esercita l'influenza o l'attrazione di una città: in tal caso si adatterebbe meglio il termine Umland

I

Igiene ambientale - Azione che mira a migliorare le condizioni dell'ambiente fisico della vita umana, che influiscono o sono suscettibili d'influire sfavorevolmente sullo sviluppo fisiologico, la salute e la longevità dell'uomo

Impatto ambientale - Insieme delle ripercussioni e delle conseguenze che una nuova attività od una nuova opera - siano esse pubbliche o private - possono avere sull'ambiente fisico in tutte le sue componenti (sicurezza del territorio) e sulle condizioni di vita della popolazione interessata (qualità della vita)

Impianti sportivi - Comprendono le attrezzature comunque destinate alla pratica degli sport. Normalmente si distinguono in:

- impianti di base;
- impianti di esercitazione
- agonistici: sono delle strutture altamente specializzate, destinate istituzionalmente all'attività sportiva a carattere agonistico e/o spettacolare - di base - sono le strutture sportive elementari con funzione polivalente, destinate essenzialmente alle attività sportive amatoriali ed all'impiego del tempo libero
- di esercitazione.

Comprendono palestre, piscine, campi sportivi, piste di pattinaggio e simili e sono essenzialmente destinati alla educazione ed alla formazione sportiva (impianti scolastici) nonché all'allenamento; eventualmente possono essere predisposti per le competizioni e per lo spettacolo

Impianti di forniture e servizi - L'insieme di unità tecnologiche e degli elementi tecnici del sistema edilizio aventi funzione di consentire l'utilizzazione di flussi energetici, informativi e materiali richiesti dagli utenti e di consentire il conseguente allontanamento degli eventuali prodotti di scarto

Indice di affollamento - E' il rapporto tra il numero di abitanti ed il numero dei vani abitabili (o stanze)

Indice di fabbricabilità o edificabilità - Vedi Densità edilizia

Indice o parametro di edificazione - E' una qualsiasi delle limitazioni (di densità, di sfruttamento, di copertura, edificazione di altezze, di distacchi, di arretramento, etc) imposta ad un lotto da uno strumento urbanistico - edilizio per disciplinare l'utilizzazione

Indice di sfruttamento o utilizzazione - E' utile per definire le possibilità edificatorie di un lotto nelle zone produttive, in cui le altezze dei locali non sono normalizzate in quanto dipendenti

da esigenze tecnologiche (zone industriali, commerciali, artigianali, rurali, speciali). E' il rapporto numerico tra la superficie utile lorda complessiva in mq di tutti i piani degli edifici e l'area edificabile del lotto, anch'essa espressa in mq

Indice di copertura - E' il rapporto tra la superficie coperta o copribile da edifici e la superficie di un lotto o di una zona territoriale

Indice volumetrico capitaro - E' il volume edilizio medio per abitante. Varia tra i 70 ed i 300 o più mc. Pro-capite. E' conveniente che esso non sia determinato univocamente, ma venga riferito a misure variabili a seconda della destinazione dell'edificio; gli 80 o 100 mc per abitante possono rappresentare un utile riferimento intermedio, vicino alle condizioni reali nei fabbricati ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale

Intersezione a livelli sfalsati - Insieme di infrastrutture (sovrappassi, sottopassi e rampe) che consente lo smistamento delle correnti veicolari fra rami di strade poste a diversi livelli (Nuovo codice della strada)

Intersezione a raso - Area comune a più strade, organizzata in (o a livello) modo da consentire lo smistamento delle correnti di traffico dall'una all'altra di esse (Nuovo codice della strada)

Interventi di manutenzione ordinaria - Riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

Interventi di manutenzione straordinaria - Riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso

Interventi di restauro e risanamento conservativo - Riguardano quegli interventi atti a conservare l'organismo edilizio ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

Interventi di ristrutturazione edilizia - Riguardano quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente

Interventi di ristrutturazione urbanistica - Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi

Isola di canalizzazione - Parte della strada, opportunamente delimitata e non transitabile, destinata a incanalare le correnti di traffico (Nuovo codice della strada)

Isola di traffico - Vedi isola di canalizzazione

Isola salvagente - Vedi salvagente

Isola spartitraffico - Vedi spartitraffico

Isolato - Designa l'area fabbricata o fabbricabile risultante dalla suddivisione del tessuto urbano

Porzione di terreno circondato da tre o più vie o spazi pubblici. Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali. L'edificazione può avvenire secondo le prescrizioni dello dell'art 11 della L. R. 27/12/78 n. 71

Itinerario internazionale - Strade o tratti di strade facenti parte degli itinerari così definiti dagli accordi internazionali (Nuovo codice della strada)

L.

Lastrico solare - E' la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali ad essa emergenti

Lavori autorizzati - Si dicono lavori autorizzati i progetti di edifici di abitazione privati oppure a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti locali. La cui esecuzione sia stata approvata dai competenti Organi. Per i lavori di esclusiva competenza di privati (e cioè senza alcun contributo dei suddetti Enti) si applicano le norme di cui all'art 220 del T. U. sulle leggi sanitarie, approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265, ed agli artt. 31 e seguenti della legge urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150

Lavori concessi - Si dicono tali i progetti di edifici la cui esecuzione sia stata oggetto di una regolare C. E.

Lavori in corso - Si dicono tali i lavori iniziati e non ultimati

Lavori iniziati - I lavori si dicono iniziati allorché, predisposto il progetto esecutivo, siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, ad es. la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di formazione.

Lavori ultimati - Per le costruzioni di abitazioni a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti locali, i lavori si dicono ultimati quando il fabbricato è immediatamente utilizzabile. Per le costruzioni private, i lavori si dicono ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità, a norma degli artt. 221 e seguenti del T. U. sulle leggi sanitarie, approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265. Ai fini dell'art. 17 legge 765 (vedi voce costruzione ultimata).

Legge 167 - Indica la L. 18/4/1962 n. 167 che contiene disposizioni per favorire l'acquisizione da parte del Comune, di aree fabbricabili da destinarsi all'edilizia economica e popolare ed ai relativi servizi. Essa istituisce un nuovo tipo di "piano attuativo"; il piano di zona per l'edilizia economica e popolare del quale indica i criteri di dimensionamento, i contenuti, la documentazione, la procedura di formazione ed approvazione, l'efficacia e la durata. Stabilisce inoltre i criteri in base ai quali taluni comuni hanno l'obbligo di dotarsene. Detta infine le norme per l'espropriazione delle aree occorrenti e per la loro assegnazione "convenzionale" agli aventi titolo. È stata modificata ed integrata da successive leggi (n. 904/1965 - n. 865/1971 - n. 247/1974 - n. 10/1977 - n. 457/1978 etc.)

Legge di salvaguardia - Indica la legge 3/11/1952 n. 1902 sulle misure di salvaguardia dei piani urbanistici in pendenza della loro approvazione e' stata modificata da successive leggi (n. 1357/1955 - n. 615/1959 - n. 517/1966 - n. 1187/1968 etc.)

Legge ponte - Indica la legge 6/8/1967 n. 765, contenente modifiche alla legge urbanistica ed è così denominata perché, nelle intenzioni del legislatore, avrebbe dovuto collegarsi ad una riforma urbanistica generale, mai sopravvenuta. E' stata

concepita ad integrazione, correzione e regolamentazione della legge n. 1150/1942 che è la prima organica legge urbanistica italiana. Il punto più qualificante della legge è forse l'attenzione che essa dedica finalmente ai Comuni che non si sono ancora dotati di uno strumento urbanistico. Infatti, oltre a ribadire l'obbligo ed a fissare nuovi termini di approvazione (rimasti - come sempre - largamente disattesi) la legge - in attesa che il piano venga formato ed approvato - impone all'edificazione dei limiti di densità, di altezza, di distanze, di distacchi e di superficie copribile e detta norme restrittive per gli interventi nei centri storici.

Altra innovazione interessante concerne l'istituzione di un nuovo tipo di piano attuativo - il piano di lottizzazione - di cui definisce i contenuti, la documentazione, gli obblighi del proponente (da sancire in apposita convenzione) e la procedura di approvazione. Ricorrente è la preoccupazione di semplificare ed accelerare le procedure di approvazione (dei piani particolareggiati, e dei regolamenti edilizi) ed in quest'ottica vengono anche liberalizzate le varianti al P. R. G. . prima soggette ad autorizzazione. Scontando comunque le inevitabili vischiosità procedurali, la legge rende ad ogni buon conto obbligatorie - nelle more dell'approvazione del piano - le normali misure di salvaguardia. La legge sancisce inoltre - in modo inequivocabile - il carattere di "alto ineguale complesso" dei piani urbanistici (generali e particolareggiati) conferendo all'autorità sovraordinata che deve approvarlo (oggi la Regione) un "potere di modifica" inteso a garantire il rispetto di previsioni ed interessi d'ordine superiore.

Per quanto concerne gli interventi edilizi, la legge crea un clima di maggiore rigore, in quanto rende obbligatoria la licenza di costruzione (oggi "concessione ad edificare", definendone le caratteristiche e le modalità di utilizzo e prescrivendone l'annullamento - con la sospensione e/o la demolizione delle opere - in caso di difformità dal piano: il regime sanzionatorio in materia edilizia risulta così notevolmente appesantito. Infine la legge detta peregrine ma non inutili norme di etica professionale e stabilisce per gli interventi edilizi l'obbligo di osservare una dotazione minima di parcheggi, introducendo così il concetto di standard dotazionale che un successivo decreto svilupperà a proposito della progettazione dei piani urbanistici.

Legge quadro - Direttiva statale di carattere generale che stabilisce i principi giuridici cui devono ispirarsi le leggi regionali e/o le loro norme attuative, in un dato settore operativo.

Legge 457 - Indica la legge 5/8/1978 n. 457 concernente norme per l'edilizia residenziale. Interessa l'urbanistica laddove - al Titolo IV - si occupa del recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. A tal fine la legge impone ai comuni d'individuare - nell'ambito degli strumenti urbanistici generali - le cosiddette "zone di recupero edilizie" ed - al loro interno - gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree da assoggettare a "piani di recupero" d'iniziativa pubblica o privata. Di notevole interesse operativo sono le definizioni di taluni interventi come quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica. Disposizioni particolari correlano il recupero edilizio alla programmazione attuativa dei piani; prevedono il convenzionamento speciale (in Comuni con più di 50.000 abitanti) di una quota delle abitazioni recuperate; disciplinano gli interventi di manutenzione straordinaria; facilitano il pagamento degli oneri di urbanizzazione; prorogano l'efficacia dei piani di zona. Infine, la legge specifica le "caratteristiche tecniche" degli edifici e delle abitazioni, dettando norme che prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi esistenti.

Legge sui suoli - Indica la legge 28/1/1977 n. 10 concernente le norme per l'edificabilità dei suoli. Essa rinnova profondamente e per molti aspetti il quadro giuridico preesistente. Fondamentale è infatti il principio inedito secondo cui ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è

subordinata al rilascio di una concessione da parte del Sindaco. Un secondo principio innovatore stabilisce che chi costruisce deve partecipare all'urbanizzazione del territorio, alla difesa anti inquinamento (o ecologica) ed al costo di ripristino o restauro dell'ambiente eventualmente alterato. Pertanto la concessione è onerosa, salvo casi particolari, cioè comporta per chi ne chiede il rilascio, il pagamento (con determinate modalità) di un contributo commisurato sia all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria (quota di urbanizzazione) che all'entità del costo di costruzione (quota di costruzione). Per gli interventi non residenziali, la quota di costruzione è sostituita da un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti nonché delle opere di risistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano state alterate dall'intervento. Per la determinazione dei singoli contributi o quote vengono fornite le necessarie direttive. Un terzo principio introdotto dalla legge concerne l'attuazione programmata dei piani urbanistici. A tal fine essa istituzionalizza i "programmi pluriennali di attuazione" cioè degli strumenti programmatici (non urbanistici) che hanno lo scopo di delimitare le aree in cui - nel periodo di tempo indicato - devono operarsi gli interventi edilizi (pena l'esproprio) e di elencare le corrispondenti opere di urbanizzazione da realizzare a supporto degli stessi interventi; di questi ultimi la legge fissa i termini di inizio e di ultimazione. Con riferimento agli interventi di edilizia pubblica, la legge modifica i criteri di dimensionamento dei piani zonali (vedi) ed istituisce la cosiddetta edilizia convenzionata (vedi); mentre, per favorire l'acquisizione delle aree, modifica le indennità di esproprio e le relative modalità di pagamento. Infine il sistema sanzionatorio amministrativo e penale in materia di edilizia vi viene interamente ripensato e riformulato.

Legge sulla casa - Indica la legge 22. 10. 1971 n. 865 con cerente programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni a varie leggi (n. 1150/1942 - n. 167/1962 - n. 847/1964) e provvedimenti di spesa per l'edilizia pubblica. E' una legge integrativa della legge n. 167/1962 e stabilisce - tra l'altro - i parametri di valutazione per l'esproprio delle aree, dando ai Comuni la possibilità di intervenire con edilizia popolare anche nelle zone centrali della città e dichiarando vincolabili gli edifici privati da risanare o demolire. La Corte Costituzionale, con successive sentenze, ultima la n. 223 del 15. 7. 1983, ha dichiarato incostituzionali alcune norme sulla determinazione dell'indennità di espropriazione, e' stata modificata da leggi successive (n. 247/1974 - n. 10/1977 etc.).

Legge urbanistica - Indica la legge 17. 8. 1942 n. 1150 la quale è stata più volte modificata ed integrata da successive leggi. Contiene le norme fondamentali per l'attività urbanistica. Essa stabilisce infatti che la disciplina urbanistica si attua per mezzo di piani urbanistici e di norme edilizie ed istituisce i piani urbanistici (d'inquadramento, generali ed attuativi) corrispondenti ai tre livelli di pianificazione ipotizzati, specificando - di ciascun piano - i contenuti, i criteri di formazione, la documentazione, la procedura di approvazione, la durata e gli effetti. La legge sancisce inoltre l'espropriabilità delle aree urbane e l'attuazione coattiva delle previsioni dei piani (comparti edificatori). Circa la disciplina edilizia, la legge definisce le attribuzioni del Sindaco in materia di vigilanza sulle costruzioni; precisa il contenuto dei regolamenti edilizi comunali e dell'allegato strumento urbanistico (progr. di fabb.); fissa i criteri per determinare l'indennità di espropriazione e definisce - infine - il sistema sanzionatorio in materia edilizia, poi modificato dalla legge sui suoli.

Lesena - Elemento decorativo a forma di mezzo pilastro, poco sporgente dal muro e privo di funzione portante.

Licenza edilizia - Atto amministrativo con cui il Sindaco (o chi ne fa le veci) o l'Assessore all'uopo delegato, accertata la rispondenza di un progetto edilizio alla normativa urbanistica -

edilizia vigente, ne consente la realizzazione. La licenza edilizia è stata sostituita dalla concessione ad edificare per effetto dell'art. 21, 2 com. della legge n. 10/1977, salvo che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Livelletta - Tratto di strada a pendenza longitudinale costante (Nuovo codice della strada).

Loggia - Organismo architettonico aperto su uno o più lati, la cui copertura viene sorretta da pilastri e da colonne.

Lotto - Appezamento di terreno corrispondente ad una data unità edilizia e derivante dalla suddivisione di un determinato comprensorio in appezzamenti (lotti) a scopo residenziale, turistico ed industriale.

Lottizzazione - E' uno degli strumenti urbanistici previsto dalle vigenti leggi urbanistiche; consiste, generalmente, nella trasformazione di terreni agricoli in aree edificabili; si prefigura nella suddivisione di un determinato comprensorio in appezzamenti, e, da questi, in lotti (cioè in singole unità edificabili a scopo residenziale, turistico ed industriale, secondo un preciso rapporto di superficie coperta e di volume, assoggettati alle norme espresse dai piani di Fabbricazione o Piani Regolatori Generali adottati).

M

Macroeconomia - Parte della teoria economica che studia il comportamento di determinati aggregati o valori medi (occupazione, reddito, livello dei prezzi etc.) di un sistema economico spazialmente definito.

Mansarda - E' l'ultimo piano abitabile di un edificio, ricavato sopra il piano d'imposta e nella "sagoma" del tetto, il quale assume allo scopo un'ideale forma ed una particolare sezione (solitamente trapezoidale) e viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate onde illuminare ed aerare i vani sottotetto.

Manufatto - Si dice manufatto qualsiasi costruzione realizzata dall'uomo.

Manutenzione - Attività ed opere che tendono ad assicurare la continuità d'uso nel tempo delle varie parti dell'edificio (elementi, strutture) lasciandole tuttavia inalterate. Si distingue in "ordinaria" e "straordinaria".

Manutenzione ordinaria - riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 31 legge n. 457/78). Per gli edifici destinati alla residenza, tali opere sostanzialmente intesse a ripristinare od a rifare parti non significative del fabbricato, venute a mancare o che risultino fatiscenti o degradate. Per gli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali, si dicono di manutenzione ordinaria le opere di cui sopra, quando non comportino aumento o diversa collocazione sull'area di superfici di piano e/o di volumi. In generale le opere di manutenzione non devono modificare le caratteristiche originarie dell'immobile, alterarne la struttura, o modificarne la disposizione dei locali, ma devono limitarsi a ripristinarne o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati od inadeguati alle esigenze del suo normale uso. Tali opere sono esemplificativamente:

- l'apertura o chiusura di porte interne;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione o sostituzione di pavimenti interni, di soffitti non portanti e di rivestimenti interni;

- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda; impermeabilizzazione dei tetti piani);
- la riparazione delle gronde e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontali e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- l'esecuzione dei rappezzati ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- a ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modifica dei materiali impiegati, colori, partiture, sagomature, fasce marcapiano etc ;
- la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffrescamento, di ascensori etc ;
- la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;
- la riparazione delle recinzioni

Per gli edifici industriali ed artigianali sono ancora opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purchè in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificare le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico; - non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non determinino implicazioni di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e d'infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenza di natura igienica od effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di regolamento edilizio o di attuazione del piano urbanistico) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento etc

Rientrano pertanto tra le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali i seguenti interventi, purchè interni allo stabilimento ed al servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera o vengano realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi quali: cabine per valvole di intercettazione fluidi, cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature etc.);
- i serbatoi (e le relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- le opere sa carattere precario o facilmente amovibili, quali: i chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; le garitte; - i lavori eseguiti all'interno dei locali chiusi;
- l'installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici o composti;
- le passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- i basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- la separazione di ree interne allo stabilimento, realizzate mediante muretti o rete ovvero in muratura purchè non visibili da spazi pubblici;
- le attrezzature semifisse, per il carico e lo scarico da autobolli e ferrocisterne (bracci di scarico e pensiline) nonché da natanti (bracci di sostegno e manichette);

- le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezioni, e. quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, etc ;
- i sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi (esclusi i camini) purchè non visibili da spazi pubblici

Manutenzione straordinaria - Concerne le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art. 457/1978) Esse tendono perciò sostanzialmente a ripristinare od a rifare parti non significative dell'edificio venute a mancare o che risultino fatiscenti o degradate. Rientrano nella manutenzione straordinaria le opere manutentive meno frequenti e più impegnative, purchè rispettino la forma originaria dell'immobile

Marciapiede - Parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni (Nuovo codice della strada)

Mastio - Torre principale - la più alta e munita - del castello medioevale o della rocca rinascimentale

Media ponderata - Valore che, moltiplicato per "n" e per un certo peso Ps uguale alla somma degli "n" termini dati, ciascuno moltiplicato per un peso parziale "p", la cui somma è uguale, a sua volta, al peso P

Mezzanino - Piano di un edificio interposto tra altri due piani di altezza maggiore generalmente il terreno ed il primo

Misura della distanza - Si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli edifici o gli elementi che si considerano, compresi i balconi aperti e chiusi, ma esclusi i cornicioni e le gronde sporgenti meno di 70 cm.

La distanza dalle strade si misura dal punto dell'edificio più vicino al confine della proprietà stradale, esclusi - di solito - i balconi aperti e le gronde, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale

Modifica notevole di un fabbricato - I lavori di modifica di un fabbricato si dicono notevoli - ai fini della applicazione della normativa urbanistico - edilizia - se il valore delle opere autorizzate supera il 30% (od altro limite) del valore attuale del fabbricato o del valore dei fitti percepibili a lavori ultimati, capitalizzato al tasso legale di sconto

Monumento - Opera architettonica o scultorea destinata a perpetuare il ricordo di un avvenimento, di una cosa o di una persona Edificio o manufatto di rimarchevole interesse archeologico, storico, artistico, estetico, classificato e protetto ai sensi della legge n. 1089/39 (oggi T.U. 490/1999)

Motel - Albergo attrezzato per l'alloggiamento e l'assistenza delle autovetture ed imbarcazioni (assist. meccanica, servizi di primo interv., riforn. carburante etc.)

N

Navata - Ciascuno degli spazi in cui è divisa longitudinalmente una chiesa, da file di colonne e pilastri

Ninfeo - Costruzione ornamentale da giardino a pianta centrale o ellittica, fastosamente ornata con fontane, statue, grotte artificiali oppure con arbusti: Poteva avere carattere pubblico o privato

Norme tecniche di attuazione - Insieme di disposizioni o regole destinate a disciplinare l'attuazione di un piano

urbanistico e, che si sostanziano in norme permissive o di divieto o nella indicazione di procedimenti da seguire nell'attuazione dei piani urbanistici, sia da parte dell'Ente pianificante che da parte dei privati che intervengono in detta attuazione. Sono previste espressamente:

- per i piani regolatori generali, come elemento essenziale, dall'art. 7, comm. 2° e 6° della legge n. 1150/42, nel testo dell'art. 1 L. n. 1187/68; per i piani di ricostruzione dall'art. 4, 2° comma della L. n. 1402/51;
- per i piani di zona per l'edilizia economica e popolare dall'art. 5 n. 4 della L. n. 167/62;
- per i piani particolareggiati d'attuazione (indirettamente) dal complesso delle indicazioni contenute nell'art. 13 della L. n. 1150/42

Inoltre sono espressamente previste in molte leggi regionali

Nuova costruzione - Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su area risultante da demolizione

O

Office - Locale di servizio situato tra la cucina e la stanza da pranzo, dove si allestiscono le portate e si custodiscono le stoviglie, la biancheria da tavola ed eventualmente gli alimenti (dispensa)

Opere di manutenzione - Sono considerate tali le opere determinate dall'uso normale e dalla conservazione dell'immobile

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

Opere di ristrutturazione - Sono considerate tali le opere che modificano le caratteristiche volumetriche, la destinazione e l'uso primitivo dell'immobile e ne interessano le strutture portanti. Tali opere si considerano generalmente notevoli se il loro valore supera il 30% del valore attuale della costruzione o del valore dei fitti percepibili a lavori ultimati, capitalizzati al 5%

Opposizione - Concerne i rilievi critici che possono essere presentati - per iscritto entro i termini prescritti dalla legge (vedi art. 15 della legge urban nazionale) - dai proprietari direttamente interessati da un piano attuativo o da un progetto di opera pubblica (vedi anche l'art. 6, 3° com. della L. n. 167/62). L'opposizione a differenza dell'osservazione (vedi) è un rimedio giuridico cui la giurisprudenza sembra attribuire il valore di vero e proprio "ricorso amministrativo" in relazione alla disposizione dell'art. 16 della L. Urbanis. nazione (modif. con l'art. 5 della L. n. 765/67); pertanto le controdeduzioni a dette opposizioni devono essere "puntuali" al fine di permettere una decisione da parte dell'autorità competente (oggi solitamente la Regione) in sede di approvazione definitiva del piano di progetto

Oratorio - Cappella o piccola chiesa

Orti operai - Piccoli appezzamenti di terreno, generalmente di proprietà pubblica, derivati da un frazionamento di un terreno ma non annessi alle abitazioni; sono dati in affitto ai privati perché li coltivino per soddisfare le esigenze familiari (fiori, frutta, verdura etc.)

Osservazioni - Concerne i rilievi che enti pubblici, associazioni sindacali o anche private, possono presentare - per iscritto entro i termini di legge - in merito al progetto di un piano regolatore generale, a scopo collaborativo ed al fine di migliorarlo. Per ammettere, in aggiunta agli enti ed alle associazioni indicati all'art. 9 della L. urban. naz., anche le osservazioni dei privati, si è tenuto conto dell'opportunità - per l'ente pianificante - di godere della massima collaborazione ai

fini del miglioramento del progetto (vedi Cons. di Stato, Sez. IV, 23/10/59 n. 1004). Tali rilievi dovrebbero riguardare i criteri di impostazione e le previsioni (generali o di dettaglio) del progetto di piano regolatore e dovrebbero motivarsi con aspetti critici od argomenti metodologici e tecnici. Le osservazioni non hanno carattere di rimedio giuridico (come le opposizioni) ma costituiscono una semplice forma di collaborazione, tant'è che nelle controdeduzioni, il Comune non è tenuto alla loro puntuale confutazione. Le osservazioni sono anche ammesse nei riguardi dei piani attuativi (art. 15 L. urban. naz. ed altre leggi naz. e reg.) per i quali hanno lo stesso carattere di collaborazione per migliorarli.

Output - Insieme dei risultati di un'operazione effettuata su una informazione

P

Parco - Area generalmente ma non necessariamente boschiva, in cui vigono speciali norme di tutela al fine di proteggerne e conservarne i valori ambientali (paesaggio), le peculiarità geologiche od artistiche (petroglifi) e/o le particolari associazioni florofaunistiche, cioè le specie vegetali e animali che vi si trovano (concetto statico). A seconda dell'interesse e dell'ampiezza, i parchi si distinguono in comunali, comprensoriali, regionali e nazionali. Su questo concetto statico di parco - come area di protezione e conservazione di un ambiente non ancora o non irreversibilmente alterato dall'opera dell'uomo - si va innestando un più moderno "concetto dinamico" secondo cui il parco è la risultanza equilibrata di vicende naturali che condizionano e sono condizionate da tutti i fatti (compresi quelli dell'uomo) che avvengono nell'intero tessuto geografico di cui l'area è parte: area più o meno vasta aggregata generalmente ad un edificio signorile (palazzo, villa) piantumata con essenze ornamentali e dotata, talvolta, di un arredo adeguato (fontane, esedre, monumenti, etc.)

Parcheggio - Area o infrastruttura posta fuori della carreggiata destinata alla sosta regolamentata o non dei veicoli (Nuovo codice della strada)

Park and ride - Letteralmente, parcheggiare (la propria auto) e viaggiare (con mezzo di trasporto pubblico). Insieme delle attrezzature di scambio atte a consentire il parcheggio dell'autovettura privata e la prosecuzione del viaggio di trasferimento (di solito pendolare) con un mezzo pubblico di trasporto (ferrovia, metropolitana etc.) Area di interscambio

Passaggio a livello - Intersezione a raso, opportunamente attrezzata e segnalata ai fini della sicurezza, tra una o più strade ed una linea ferroviaria o tranviaria in sede propria (Nuovo codice della strada)

Passaggio pedonale - Parte della strada separata dalla carreggiata, mediante una striscia gialla o una apposita protezione parallela ad essa e destinata al transito dei pedoni. Esso espleta la funzione di un marciapiede stradale, in mancanza di esso (nuovo codice della strada)

Passo carrabile - Accesso ad un'area laterale idonea allo stazionamento di uno o più veicoli (Nuovo codice della strada)

Patio - Cortile circondato, su uno o più lati, da un portico e dotato di una fontana o di un pozzo al centro. E' tipico della casa spagnola

Pedonalizzazione - Complesso intervento urbanistico, edilizio, di arredo urbano e di disciplina del traffico, avente lo scopo di privilegiare - in un'area urbana di opportune dimensioni - la circolazione e la sosta dei pedoni. A tal fine l'intervento, oltre a ridurre la conflittualità del traffico pedonale con gli altri sistemi

di mobilità. tende- a facilitare l'accessibilità all'area attraverso la creazione di parcheggi. l'opportuna predisposizione di fermate del trasporto pubblico; - ad adattare ed attrezzare l'area - attraverso un piano di Pedonalizzazione - in modo che un adeguato ambiente architettonico. un'armonica successioni di spazi, un idoneo arredo urbano. stimolino nel pedone il desiderio di sostarvi e di passeggiarvi e gliene facilitino l'uso e la comprensione funzioni più interessate alla mobilità pedonale, facendone - con opportuna animazione - un'area di consumi non soltanto commerciale ma anche culturale

Perequazione - Principio di reciproca compensazione tra i proprietari di un'area sottoposta a procedura di comparto. tra aree pubbliche e aree edificabili (Vedi Comparto)

Perimetro del centro abitato - Linea di delimitazione del centro abitato definita su una planimetria del territorio comunale.

Peristilio - Cortile circondato da un portico a colonne. tipico della casa greco - romana

Pertinenze - Sono quelle destinate in modo durevole al servizio ed ornamento di determinate cose (art. 817 C C.) Usualmente in urbanistica area libera asservita alla volumetria di un edificio.

Piano di recupero - E' uno strumento che - come il Piano particolareggiato di cui è assimilabile - serve ad attuare le previsioni di un piano urbanistico generale (P R G o P di F) E' previsto dall'art 28 della L n 457/1978 Esso precisa la disciplina per recuperare - anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica - gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree compresi nelle zone di recupero. individuando allo scopo le tipologie d'intervento edilizio e le unità minime d'intervento Il piano di recupero è adottato ed approvato dal Comune cui può essere proposto d'iniziativa privata; viene attuato dai proprietari singoli o riuniti in consorzio; in particolari casi anche dal Comune. Gli interventi compresi nei piani di recupero devono essere inclusi nel Programma pluriennale di attuazione ove il Comune vi sia obbligato

Piano zonale - E' un piano particolareggiato finalizzato in quanto concerne le zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare. nonché alle opere ed ai servizi complementari. urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico e' stato introdotto dalla L 18 4 62 n 167. modif ed integ da leggi success

Piazzola di sosta - Parte della strada. di lunghezza limitata, adiacente esternamente alla banchina, destinata alla sosta dei veicoli (Nuovo codice della strada)

Pista ciclabile - Parte longitudinale della strada, opportunamente delimitata. riservata alla circolazione dei velocipedi (Nuovo codice della strada)

Plotter - Unità terminale di un calcolatore elettronico che permette di rappresentare automaticamente ed in forma diagrammatica su carta o su pellicola, i risultati dell'elaborazione di una serie di dati

Podio - Basamento su cui sorge un edificio specie un tempio. il cui accesso è consentito da una gradinata anteriore

Portico - Porzione del piano terreno di un fabbricato. aperta almeno su un lato, lungo il quale apposti pilastri sorreggono i piani superiori e/o la copertura

Pre - parco - Area protetta confinante con un "parco" nella quale gli interventi modificativi dell'ambiente devono essere oggetto di una preventiva ed attenta valutazione. al fine di

accertare la compatibilità con la conservazione dei valori ambientali presenti nel parco

Programma di attuazione - Strumento operativo che ha lo scopo di riorganizzare - in un determinato periodo di tempo - le fasi di attuazione di un piano Esso consente di stabilire priorità e correlazioni. tenuto conto delle esigenze e dei vincoli di natura amministrativa. finanziaria e tecnica

Programma di fabbricazione - Piano urbanistico generale a carattere sommario che i Comuni sprovvisti di P R G devono allegare al proprio Regolamento edilizio al fine di precisare (art 34 della L urban naz le) i limiti di ciascuna zona secondo le delimitazioni in atto o da adottarsi; i tipi edilizi propri di ciascuna di esse ed - eventualmente - le direttrici di espansione degli abitati. In pratica. il P di F - anche per corrispondere a precisi obblighi imposto da leggi successive a quella istitutiva citata - è venuto assumendo molte delle caratteristiche e degli effetti di un P R G . per cui qualche Regione ha ritenuto opportuno di sopprimerlo

Prospezione - Insieme di operazioni condotte con una tecnologia molto sofisticata. mirante a localizzare qualcosa nel sottosuolo (metalli. mater pesanti. aree archeolog , framm. archeolog) prima di procedere agli scavi ed al fine di meglio indirizzarli. Le operazioni di prospezione possono attuarsi con tecniche diverse. riconducibili però a tre gruppi fondamentali: - rilevamento di eventuali tracce visibili in superficie, ricorrendo eventualmente alla fotografia aerea; - campionamento di quanto esiste nel sottosuolo mediante il carotaggio, . cioè l'estrazione di un cilindro di terreno o di materiale (carota); - prospezione elettromagnetica , sismica etc . che permette di rilevare la eventuale presenza di ciò che si cerca attraverso lo studio delle anomalie dei campi magnetici di quel determinato luogo

Q

Quadrifoglio - Incrocio a livelli sfalsati tra due strade mediante il quale - con opportuni raccordi - si evita qualsiasi punto di conflitto tra le varie correnti di traffico

Quaternario - Settore economico di recente definizione avente come scopo principale quello di procurare e diffondere "innovazioni" Concerne l'istruzione superiore. la ricerca scientifica e tecnologica. l'informatica. il management, il marketing. la consulenza, l'ingegneria interdisciplinare. la revisione. le pubbliche relazioni. l'organizzazione sociale E' detto anche "terziario avanzato" In urbanistica indica l'insieme degli edifici. dei locali, delle attrezzature e degli impianti connessi allo svolgimento delle attività quaternarie

Quota ambientale - E' quella parte di contributo di concessione (vedi) commisurata all'incidenza delle opere che si rendono necessarie per risistemare i luoghi. le cui caratteristiche siano state alterate da un insediamento industriale od artigianale Il caso più significativo è quello di un'industria estrattiva di superficie (cava)

Quota di costruzione - E' quella parte di contributo di concessione (vedi) commisurata al costo dell'intervento edilizio oggetto della concessione ad edificare Per costo dell'intervento si intende:

- il costo di costruzione dell'edificio. nel caso di edifici residenziali nuovi;
- il costo globale delle opere edilizie. nel caso di edifici residenziali esistenti;
- il costo documentato di costruzione. nel caso di edifici od impianti destinate ad attività turistiche. commerciali e direzionali

Per gli edifici residenziali nuovi, il "costo unitario di costruzione" varia per classi di edifici a seconda delle caratteristiche tipologiche, partendo da quelle dell'edilizia agevolata. Il Ministero dei LL. PP. determina annualmente:

- le classi di edifici (nel D. M. 10. 5. 77 sono undici);
- il costo base o costo dell'edilizia agevolata;
- le maggiorazioni del costo base per ciascuna classe di edifici, a seconda della superficie utile abitabile, dell'incidenza della superficie non residenziale e della presenza o meno di specifiche o particolari caratteristiche.

Nel caso di edifici residenziali esistenti, il costo di costruzione è quello (documentato) delle opere edilizie calcolato in base al progetto esibito, applicando il prezzario delle opere edili edito dalla locale Camera di Commercio, industria, artigianato ed agricoltura. La quota di costruzione è una percentuale del costo di costruzione così determinato. La percentuale - non superiore al 10% - è determinata da ciascuna Regione, tenendo conto delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni, della loro destinazione d'uso e della loro ubicazione.

Nel caso di costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, la quota di costruzione è una percentuale del costo documentato (cioè risultante dal computo metrico estimativo, riferito al progetto esibito) della costruzione o delle opere; la percentuale - non superiore al 10% - è deliberata dal Consiglio comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

Quota ecologica - E' quella parte del contributo di concessione (vedi) commisurata all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi prodotti da insediamenti industriali o artigianali quando a tali opere debba provvedere la pubblica amministrazione.

Quota di urbanizzazione - E' quella parte del contributo di concessione (vedi) commisurata alla incidenza delle spese per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Quoziente insediativo - Si esprime in mq. per addetto ed è il rapporto tra la superficie del lotto occupato da un'azienda produttiva industriale od artigianale ed il numero dei suoi addetti, oppure tra l'area di una zona industriale ed il numero complessivo di quanti vi lavorano. In quest'ultimo caso il quoziente insediativo può essere fondiario o territoriale, a seconda che si consideri l'area totale dei lotti industriali oppure l'area complessiva della zona, comprese cioè le aree stradali e quelle destinate ad attrezzature e servizi. Il q. i. è il reciproco della "densità operaia".

R

Rapporto di copertura - Definisce - in percentuale - la porzione del lotto copribile (o coperta) dai fabbricati. E' il rapporto numerico tra l'area complessivamente coperta dai fabbricati e l'area edificabile del lotto, entrambe espresse in termini fondiari.

Recupero - Nell'accezione più generale del termine è un'operazione di tecnica edilizia od urbanistica applicata ad un edificio od ad un tessuto edilizio, la quale - avvalendosi di apposite analisi (storica, morfologica e tipologica) - tende ad individuare ed a quantificare i vari tipi di intervento che si rendono necessari per ritrovarne la disponibilità e rinnovare l'utilizzazione.

Recupero ambientale urbano - Insieme coordinato di interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia, (vedi) di restauro architettonico e monumentale e di arredo urbano, inteso ad arrestare il processo di degrado e/o di banalizzazione di un'area urbana (per lo più centrale) riqualificandone le funzioni, migliorandone l'estetica

complessiva ed accrescendone la visibilità. Di solito, l'analisi urbanistica identifica ed evidenzia i cosiddetti "segnali culturali" emessi dall'ambiente urbano (manufatti, edifici e modelli tipologici, punti e luoghi di movimento, di socializzazione e di scambi) e percepibili (o percepibili) dai cittadini. Con successivi interventi si cerca di riqualificare il tessuto urbano attraverso l'eventuale ridisegno e/o di opportune opere di urbanizzazione, di arredo (pavimentazione, illuminazione, segnaletica etc.) e di abbellimento (beautification).

Regione - In senso urbanistico è un territorio relativamente esteso, caratterizzato da specifici connotati geografici in senso lato, cioè fisici, economici e socio-culturali, che ne fanno una unità sia in rapporto ad altre regioni vicine che in rapporto all'insieme territoriale (Paese) di cui fa parte.

Regolamento edilizio - Compendio di norme che tendono: - ad un ordinato sviluppo edilizio dell'abitato, con riguardo alla funzionalità, all'estetica ed all'igiene (obiettivo di interesse prevalentemente pubblico); - al contenimento degli interessi privati eventualmente in contrasto, mediante la disciplina dei rapporti di vicinato (obiettivo d'interesse prevalentemente privato). Il regolamento edilizio regola perciò ogni settore direttamente connesso con l'attività fabbricativa, ed - attraverso un piano urbanistico - con l'ordinato sviluppo urbanistico degli abitati. La materia è regolata dall'art. 33 della L. urban. naz. le.

Reliquato - Porzione di lotto non impegnata da edifici preesistenti e non sfruttata dall'intervento edilizio previsto, e/od effettuato, che, per esiguità, forma giacitura, localizzazione od accessibilità non si presta ad essere "autonomamente" utilizzata per un nuovo intervento edilizio - piccola particella di terreno residua dall'attuazione di un'opera pubblica (generalmente una strada) che, non prestandosi - a norma degli strumenti edilizi ed urbanistici vigenti - ad una autonoma utilizzazione edilizia, deve essere incorporata od annessa ad uno dei lotti finitimi.

Restauro conservativo - Concerne gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei suoi elementi tipologici e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono: consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art. 31 L. n. 547/78). Essi tendono perciò alla conservazione od alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, senza modificarne le strutture originarie, salvo il ripristino delle parti alterate e l'eliminazione di aggiunte o sovrastrutture prive di interesse artistico ed estranee all'edificio originario.

Riattamento - Sono considerate tali le opere che non modificano la destinazione, l'uso ed il volume primitivo dell'immobile, ma vi apportano solo miglioramenti qualitativi. Tali opere si considerano generalmente notevoli se il loro valore supera il 30% del valore attuale dell'immobile o del valore dei fitti percepibili a lavori ultimati, capitalizzati al tasso ufficiale di sconto.

Ricettività - Indica la quantità teorica di abitanti insediabile in un abitato, secondo il piano urbanistico ed in conformità alle norme tecniche che ne regolano l'attuazione. Salvo specifiche diverse indicazioni, la ricettività si calcola moltiplicando l'area di ciascuna zona residenziale urbana (non rurale) per la densità edilizia fondiaria che la concerne e dividendo ciascuno dei prodotti così ottenuti per l'indice volumetrico capitaro (di norma 100 mc/ab.). Si otterranno così delle capacità ricettive parziali in abitanti che - sommate - daranno la ricettività globale.

Ricostruzione - Per ricostruzione si intende la riedificazione di un fabbricato avente una cubatura dello stesso ordine di grandezza di quello preesistente

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

Rifusione particellare - Operazione effettuata sulla proprietà fondiaria, mediante la quale le particelle scompaiono come entità distinte e vengono a costituire un'area unica che, non viene redistribuita ma diventa oggetto di un'utilizzazione d'insieme. La proprietà individuale permane ma è indistinta e non delimitata, in quanto viene espressa come "quota" di una proprietà condominiale

Risanamento conservativo urbano - Insieme di interventi edilizi ed urbanistici (infrastrutturali) finalizzati al miglioramento delle condizioni igieniche di un'area edificata d'interesse storico - artistico ed ambientale. (isolato, quartiere, città), adottando possibilmente le tecniche edilizie originarie, rispettando le caratteristiche formali, tipologiche e strutturali originarie ed eliminando - infine - successive alterazioni ed aggiunte, salva la possibilità di adeguare funzionalmente i fabbricati a destinazione d'uso attuali e compatibili. Gli interventi edilizi devono adottare moduli costruttivi ed architettonici materiali e finiture tipici dell'area

Riserva biogenetica - E' una riserva naturale particolare, finalizzata a proteggere l'habitat di specie naturali ed animali minacciate dall'estinzione. Spesso ha lo scopo di conservare il patrimonio genetico rappresentato da determinati popolamenti di specie forestali che sono iscritti nel "libro nazionale dei boschi da seme" (cioè dei boschi da cui si ricavano i semi per le piantine da rimboschimento).

Riserva integrale - Si riferisce ad un "parco" e ne concerne quelle piante che sono di particolare interesse naturalistico e scientifico, per la presenza di manifestazioni vegetali e zoologiche o per gli aspetti idrogeologici e geomorfologici. Di solito, nelle zone di riserva integrale si persegue la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità e la conservazione dell'equilibrio naturale della zona; si escludono, perciò, le utilizzazioni suscettibili di turbare detto equilibrio e di comprometterne la conservazione. All'interno di una zona di riserva integrale possono - ove ce ne siano le condizioni - delimitarsi delle aree di interesse scientifico, precluse alla pubblica fruizione in quanto riservate allo studio ed alla ricerca scientifica (riserva integ d'interesse scientifico).

Riserva naturale - Si riferisce a un "parco" e ne concerne la zona in cui l'uso della terra è riservato alla funzione agricola e forestale, con possibilità di interventi a carattere ricreativo sportivo o turistico purché compatibili con elementi orografici (terrazzamenti, vecchi alvei, sistemi irrigui etc.) e gli elementi di formazione storica.

La conservazione ecologica viene perseguita attraverso adeguate limitazioni d'uso. Definita la riserva naturale nei suoi contorni e classificata, è prevista la redazione - da parte del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste - di un piano di gestione naturalistica che viene approvato con D.M. ed ha valore di P.R.G.

Secondo il Consiglio d'Europa, è un territorio o luogo - sia in superficie che in profondità nel suolo o nelle acque - che, per ragioni di interesse generale, e specialmente di ordine scientifico, estetico ed educativo, viene sottratto ai liberi interventi dell'uomo e posto sotto il controllo dei poteri pubblici, al fine di garantire la conservazione e la protezione dei caratteri naturali fondamentali.

Ristrutturazione - Nell'accezione più generale consiste nella riorganizzazione di un elemento di un elemento spaziale concreto. (edificio, isolato, quartiere) agendo sulle sue parti, sulla loro reciproca collocazione o disposizione e sulle loro singole destinazioni d'uso.

Ristrutturazione edilizia - Intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio anche il tutto od in parte diverso dal precedente.

In particolare esso tende:

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

Sono perciò interventi di ristrutturazione edilizia:

- le modifiche - strutturali effettuate all'interno dell'edificio, lasciando sostanzialmente inalterato l'involucro, cioè l'insieme delle strutture perimetrali;
- gli interventi che, senza modificare le strutture, trasformano i caratteri distributivi ed architettonici dell'edificio.

Costituiscono quindi ristrutturazione edilizia il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio; l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (art. 31 L. n. 457/78), nonché lo spostamento di tramezzi e di scale, le modifiche dell'interpiano o delle aperture di facciata etc.

Le opere possono essere finalizzate a:

- ripristino dei caratteri originari (eliminazione delle superfelazioni);
- limitati mutamenti volumetrici;
- mutamenti dell'assetto distributivo piani - altimetrico;
- mutamenti nel taglio degli alloggi;
- mutamenti delle destinazioni d'uso.

Si distinguono: la ristrutturazione semplice e la ristrutturazione composita.

Composita

si ha un intervento di ristrutturazione composita quando le opere sono suscettibili di alterare la fisionomia originaria dell'edificio e cioè: le caratteristiche volumetriche (sia formali che quantitative), la superficie lorda di piano complessiva, l'aspetto esterno, l'estetica, la destinazione d'uso.

Normalmente questo intervento viene assimilato - ai fini della C.E. e degli obblighi ad essa connessi - ad un intervento di ricostruzione.

Semplice

si dice tale se dell'edificio si rispettano:

- le caratteristiche volumetriche, sia formali che quantitative;
- l'entità complessiva della superficie lorda di piano;
- l'estetica complessiva o l'aspetto salvo limitate e marginali modifiche;
- la destinazione d'uso in atto, anche in riferimento al tipo di utenza prevalente o specifica.

Ristrutturazione urbanistica - Intervento rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale (art. 31 L. 457/78). E' quindi un insieme coordinato di operazioni edilizie, ed urbanizzative effettuate su una porzione di "tessuto urbano" (uno o più isolati, parte di un isolato) nei limiti urbanizzativi (volumi e/o superfici lorde di piano) esistenti o previsti dallo strumento urbanistico vigente, i cui scopi sono:

- la razionalizzazione del parcellario;

- il riordino planivolumetrico e funzionale dell'edificio compreso il risanamento igienico - edilizio ed il ripristino degli edifici;
- la riorganizzazione e l'integrazione infrastrutturale (attrezzature e servizi urbani);
- il recupero e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali

Rudere - In urbanistica si considera rudere un edificio diroccato quando: raggiunga una superficie minima fissata dal Regolamento edilizio (al lordo o al netto dei muri perimetrali); abbia le strutture murarie perimetrali su almeno due lati; tali strutture conservino un'altezza minima dal piano di campagna, anch'essa fissata dal Reg. Edil

Rustico - Ossatura principale (strutture portanti verticali ed orizzontali, comprese la copertura e le scale) di un nuovo edificio, con o senza le chiusure perimetrali (tamponature) ma senza le opere di finitura (pavimentazioni, rivestimenti, serramenti, intonaci, servizi etc.) Fabbricato monolocale o plurilocale annesso ad una fattoria o ad una villa ed adibito generalmente a deposito di attrezzi agricoli od anche ad alloggio dei contadini. Per estensione edificio abitativo rurale

S

Salvaguardia - Situazione in cui si trova uno strumento urbanistico adottato ma non ancora approvato (cioè in itinere di approvazione)

Durante questo periodo vanno applicate le cosiddette misure o provvedimenti di salvaguardia, nei confronti di quei progetti di interventi edilizi od urbanizzativi che contrastino con le previsioni del piano in itinere (vedansi L. n. 1902/52 art. unico - L. n. 517/66 art. 1, 2, 3 - L. n. 291/71 art. 4 - etc.) In tale periodo il Sindaco (o chi ne fa le veci) - o l'Assessore delegato all'uopo - deve sospendere ogni determinazione su progetti in contrasto con lo strumento urbanistico in "itinere". Inoltre egli non può autorizzare interventi conformi allo strumento in "itinere" quando questi contrastino (cioè non siano anche conformi) con lo strumento urbanistico vigente

- conservazione di un monumento o di un complesso monumentale, nelle funzioni originarie od in nuove funzioni alternative alle precedenti

Secondario - Insieme di edifici, manufatti, impianti ed attrezzature concernenti un'attività manifatturiera, di trasformazione o anche di commercializzazione

Shopping - center - Struttura commerciale composita formata da una o più unità del grande dettaglio (grandi esercizi o grandi superfici) e da numerose unità del piccolo e medio dettaglio, concentrate in un unico edificio o in un insieme di edifici interconnessi, in modo da permettere lo sfruttamento comune di spazi, attrezzature e servizi, il transito, la sosta e la ristorazione della clientela; l'uso comune di aree e volumi per il magazzino etc. Lo S. C. è integrato normalmente da strutture paracommerciali ed extracommerciali (attrezzature e servizi di natura amministrativa e sociale)

Silenzio - assenso - Istituto (re) introdotto dalla legge Nicolazzi secondo il quale viene posto un termine entro cui il Comune deve pronunciarsi sulle domande di Concessione a edificare relative a taluni interventi di edilizia residenziale (diretti alla costruzione di abitazioni od al recupero del patrimonio edilizio esistente) in aree dotate di piani urbanistici attuativi o per i quali il rilascio della C. E. è da considerare un atto dovuto. Decorso tale termine senza che il Comune si sia pronunciato (silenzio) senza, cioè, che abbia notificato al richiedente un provvedimento di diniego od interlocutorio, la domanda si intende accolta (assenso) e l'istante può avviare i lavori dandone comunicazioni al Sindaco, previo pagamento degli oneri eventualmente dovuti

Stum - Nell'accezione originaria indica la facciata "interna" - cioè prospiciente il cortile o un vicolo - di una casa degradata e perciò sporca e squalida; ma è usato per indicare anche l'intera casa degradata, cioè in cattive condizioni manutentive, igieniche e statiche, priva di taluni servizi essenziali, opprimente perché misera, angusta, sordida. Nell'accezione più recente, il termine viene usato per indicare un vicolo sporco della grande città - per estensione - un bassofondo urbano, un quartiere infestato dalla miseria e dal vizio

Società post - E' una società che - da produttrice di beni (soc. indust.) - tende a divenire produttrice di servizi, pertanto i suoi sforzi sono destinati a migliorare l'uomo, elevare la sua educazione, assisterlo, favorirne le arti e la cultura

Soppalco - Locale secondario ricavato mediante un solaio praticabile, in un locale più vasto e sufficientemente alto.

Sopraelevazione - Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale

Sostituzione strutturale - Intervento edilizio con il quale si adottano tecniche, strutture e materiali attuali per riprodurre elementi, parti e strutture alterate trasformate e demolite non riconducibili ai modi e ai modelli originali e tecnicamente non riproducibili

Sottotetto - Spazio spesso angusto compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano ed il tetto di un edificio; è usato spesso come locale di sgombero

Spazio comune - E' lo spazio a servizio del vicinato e costituisce uno spazio di incontro per gli adulti, di gioco per i bambini; può essere uno spazio verde o anche circondato da edifici come le corti della città storica

Spazi interni agli edifici - Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

- **ampio cortile**: s'intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00;
- **patio**: s'intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti altezza non superiore a m. 4,00;
- **cortile**: s'intende per cortile uno spazio libero interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano;
- **chiostrina**: s'intende per chiostrina uno spazio interno con superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00

Spazio privato - Comprende i patii e gli altri spazi interni agli edifici, i giardini privati sulla strada e tutti gli altri spazi già considerati quali prolungamento dell'abitazione

Spazio pubblico - Definisce l'ambiente in cui si svolgono le pubbliche attività ed in cui sono inseriti i servizi pubblici

Standard - Tipo, modello, campione cui si riferisce per qualificare un alloggio o un edificio.

Standards urbanistici - Esprimono, mediante un idoneo rapporto (mq per ab. o per ha) la dotazione di un insediamento (resid. prod. o polifun. le) in attrezzature puntuali d'interesse pubblico

Essi sono fissati - nei loro valori minimi nazionali - dalla L. 6/8/67 n. 765 (artt. 17 e 18) e dal D. L. 2/4/68 n. 1444; le Regioni hanno, però, facoltà di adottare nell'ambito del proprio territorio, valori maggiori degli standard da osservare nella formazione dei nuovi strumenti urbanistici o nella revisione degli strumenti vigenti

Stanza - Costituisce stanza ogni vano abitabile ed ogni altro spazio destinato all'abitazione quando, sia delimitato da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto; abbia luce ed aria diretta; abbia un'ampiezza sufficiente a contenere il letto di un adulto (almeno 8 mq); abbia il soffitto ad altezza regolamentare (almeno m. 2,40 dal pavimento). Sono perciò stanze: le camere da letto, le camere da pranzo, da studio e da soggiorno; le soffitte o sottotetti abitabili, le camere dei domestici, le cucine etc.

Ai fini statistici l'Istat intende per stanza un locale facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno e ha dimensioni tali da consentire la collocazione di almeno un letto, lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona. La cucina, ai fini del censimento, è perciò considerata stanza quando soddisfa tale definizione

Strada parco - Strada avente generalmente due carreggiate unidirezionali ed a percorso indipendente, in modo da aderire armonicamente alle caratteristiche del paesaggio sfruttandone ed esaltandone i connotati tipici e consentendone il massimo godimento grazie ad opportuni manufatti (piazzuole panoramiche). Lo spartitraffico più o meno ampio è sistemato a verde

Strada pedonale - Strada destinata al traffico prevalentemente od esclusivamente dei pedoni. Nell'accezione più moderna si applica ad un'antica strada commerciale urbana, ristrutturata e riattrezzata per incoraggiare e facilitare la circolazione - privilegiata od esclusiva - dei pedoni; oppure ad una moderna strada commerciale attrezzata e strutturata al medesimo fine.

Le strade pedonali possono essere precluse, ininterrottamente o in certe ore del giorno, al traffico automobilistico privato (salvo quello dei residenti), ma sono generalmente accessibili ai veicoli di servizio (ambulanze etc.) ai veicoli commerciali (per il rifornimento dei negozi etc.) e talvolta (ma è sconsigliabile) anche ai mezzi di trasporto pubblico urbano, compresi - se del caso - i taxi. La pedonalizzazione di una strada urbana richiede specifici e particolari interventi, come l'eliminazione dei marciapiedi, l'adozione di un'adeguata pavimentazione, una apposita illuminazione, nonché studiati interventi di arredo urbano, di decorazione ambientale di animazione etc.

Superfetazione - Si dice di un elemento spurio della unità edilizia aggiunto in epoca successiva a quella dell'edificazione dell'organismo architettonico o delle sue organiche trasformazioni e completamente estranee ed incongruenti ad esso

Superficie coperta - Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in oggetto (balconi chiusi) i porticati, le tettoie, le pensiline. Sono esclusi di solito dal computo dell'area coperta i balconi aperti, i cornicioni e le gronde di sporgenza normale, le pensiline d'ingresso di superficie limitata, (ad es. mq 6), le parti dell'edificio completamente sotterranee, le autorimesse interrato, purché interamente coperte da un strato (di almeno cm 30) di terra vegetale coltivabile a prato; le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimaie ed, in parte, le serre costruite in zona rurale; i piani caricatori in zona industriale o mista. Tali esclusioni sono fissate dal Regol. Edil. o dalle norme tecniche di attuazione del piano urbanistico

Superficie copribile - Si dice superficie copribile quella parte della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con l'esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e pensiline

Superficie del lotto - Si deve intendere quella alla quale è stato attribuito l'indice di fabbricabilità fondiaria

Superficie di urbanizzazione - E' la superficie totale delle aree di urbanizzazione (primaria e secondaria) relative ad un ambito d'intervento. Si dice primaria la superficie totale delle aree di urbanizzazione primaria; e secondaria la superficie totale delle aree di urbanizzazione secondaria

primaria - comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- strade pedonali e veicolari private a servizio degli insediamenti;
- spazi di sosta e di parcheggio privati, anche se di uso pubblico;
- reti di fognatura idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas o del metano, del telefono; - rete di illuminazione;
- comprende le aree destinate alle seguenti opere:
- spazi di verde pubblico attrezzato condominiale anche se di uso pubblico - urbanizzazione secondaria
- asili nido;
- scuole materne;
- scuole d'obbligo (elementari o medie);
- attrezzature generali (centro civico, attrezzature amministrative, ricreativo, mercati, religiose e sportive);
- spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato; spazi per gli impianti tecnologici

Superficie di vendita - Concerne i negozi e gli esercizi commerciali in genere e misura la superficie adibita alle sole operazioni di vendita, sia essa destinata all'accesso del pubblico e del personale addetto alla vendita, o sia occupata da banchi, scaffalature etc.

Superficie fondiaria - In un ambito di intervento (superficie territoriale) è la porzione di superficie ad azionamento omogeneo, destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale: la superficie di urbanizzazione secondaria; le strade pubbliche o aperte al pubblico transito, (esistenti o previste) e le aree di rispetto. La superficie fondiaria comprende invece le aree per l'urbanizzazione primaria sia specificate (delimitate) dal piano urbanistico che da questo sottintese o previste parametricamente dalle norme tecniche di attuazione e cioè le altre strade private e gli altri spazi (verde attrezzato o primario e parcheggi) di uso privato

Superficie lorda - Concerne i negozi e gli esercizi commerciali in genere ed esprime la somma delle superfici di vendita e delle superfici dei locali destinati ad altri usi, come depositi, servizi igienici, locali di lavorazione, etc. contigui al negozio o all'esercizio

Superficie lorda di piano - E' la superficie complessiva lorda di piano spettante ad una data superficie fondiaria o territoriale in base alle previsioni dello strumento urbanistico

Essa si calcola moltiplicando la superficie (fondiaria o territoriale) del terreno per l'indice di sfruttamento fissato, nel rispetto di tutti gli altri indici o parametri di edificazione.

La superficie lorda di piano è la somma delle superfici dei piani (fuori terra, seminterrati, e totalmente interrati) di tutti i fabbricati principali ed accessori esistenti o previsti. Essa comprende quindi tutti i solai misurati al perimetro esterno (compresi tutti gli elementi verticali, quali murature, scale, cavedi, vano ascensori etc.) qualunque sia la loro destinazione d'uso. Sono quindi da comprendere i locali da servizio, i porticati, le tettoie, le pensiline e le logge

Per le costruzioni e gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali sono, inoltre, da comprendere le superfici (in

proiezione orizzontale) degli impianti. con la sola esclusione delle opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti liquidi solidi e gassosi. a servizio dell'attività produttiva (vedi L n 457/78) La superficie di piano si verifica sommando le superfici dei singoli piani. misurate al perimetro esterno e la superficie degli impianti

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

Superficie minimo d'intervento - Definisce, per ciascuna zona a destinazione d'uso omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo - d'iniziativa pubblica, privata o mista - da attuare in modo unitario Può essere indicata dallo strumento urbanistico sia graficamente che mediante parametri

Superficie territoriale - È la superficie totale di un ambiente d'intervento interessato unitariamente da interventi edilizi e/o urbanizzativi privati e/o pubblici. Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate graficamente o definite parametricamente) dallo strumento urbanistico o che si renda necessario reperire in fase di attuazione;
- le aree fabbricabili esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche o private aperte al pubblico transito compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse

Non comprende invece di norma:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà o di uso pubblico;
- i lotti privati già edificati, limitatamente alle porzioni che - secondo il P R G - si considerano di pertinenza agli edifici

Superficie territoriale utile - Si ottiene dalla superficie territoriale sottraendo:

- le superfici bagnate (mari, laghi, bacini, fiumi, etc.);
- le aree che per motivi naturali (orografico, geomorfologico, idrologico, igienico) non sono utilizzabili ai fini edilizi;
- le aree soggette a vincoli (paesistico, aeronautico, militare, foresta le) a norma di legge;
- le aree che, per destinazione del piano urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio privato e/o pubblico

Superficie utile - Superficie che può essere effettivamente destinata all'esercizio di una data funzione o all'assolvimento di un dato servizio. E' la somma, anche, delle superfici di pavimento (non di piano) dei singoli vani dell'alloggio, al netto delle murature ed esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci

Sviluppo estensivo - Tipologia insediativa secondo cui in una data zona l'edificazione osserva una densità edilizia (territoriale e/o fondiaria) poco elevata, indipendentemente dalle tipologie edilizie utilizzate

Sviluppo integrato - Concerne un'ipotesi composta di sviluppo congiunto di tutte le risorse materiali ed umane di un dato territorio da attuare in base ad un progetto

Sviluppo intensivo - Tipologia insediativa secondo cui in una data zona l'edificazione osserva una densità edilizia (territoriale e/o fondiaria) molto elevata, indipendentemente dalle tipologie utilizzate

Sviluppo lineare - Tipologia insediativa per cui l'edificazione si distribuisce spontaneamente o secondo un piano, lungo una strada o un'altra via di comunicazione

Sviluppo organizzato - Estensione di un abitato o sviluppo di un territorio secondo un processo programmato nel tempo e definito da un piano

Sviluppo spontaneo - Estensione spontanea - cioè senza un piano - di un abitato, di un territorio, di una infrastruttura

Sviluppo sporadico - Estensione di un abitato o sviluppo di un territorio che si produce attraverso l'impianto di elementi dispersi - cioè discontinui - nel tempo e nello spazio

I

Tavola operativa - E' un allegato grafico di progetto (non obbligatorio) di un piano urbanistico generale (P. R. o P di F) od attuativo, avente lo scopo di precisare - per ogni lotto od area di intervento unitario - la natura, l'entità e le caratteristiche dell'edificazione consentita, nonché i parametri gli obblighi e le modalità d'intervento (C E diretta o subord ad ulteriore pianificazione)

Terziario - Settore economico concernente le attività di organizzazione e di servizio, cioè le attività economiche definite in funzione della produzione e dei consumi ed intese a soddisfare i bisogni individuali e collettivi Si tende attualmente a distinguere in:

- terziario economico - che concerne la gestione degli affari, l'assistenza finanziaria, la distribuzione, i trasporti, i servizi alla persona;
- terziario sociale - che concerne la cosiddetta attività di apparato e le attività di contatto In urbanistica indica generalmente gli edifici, i locali e gli impianti destinati allo svolgimento delle attività amministrative, commerciali, professionali turistiche e di taluni servizi.

Tessuto urbano - Insieme delle costruzioni di varia natura e delle relative infrastrutture che sorgono nella parte agglomerata della città. Insieme delle aree edificate e degli spazi liberi interposti; cioè disposizione (più o meno compatta) dell'edificato sul territorio, in analogia alla trama di un tessuto Tipologia insediativa

Tettoia - Copertura di uno spazio aperto, fatta a forma di un tetto sostenuto da strutture verticali (pilastri)

Tipo edilizio - E' un elemento di fabbricato comprendente le unità immobiliari servite da una stessa scala e contraddistinte dalla costanza di determinate caratteristiche distributive ed organizzative - residenziale - elemento di un fabbricato che comprende tutti gli alloggi serviti da una stessa scala e contraddistinti da caratteristiche costanti ben determinate Fabbricato di un solo alloggio o di più alloggi unifamiliari nell'ambito del territorio comunale l'edilizia residenziale può adottare le seguenti tipologie normali:

- edifici a pianta centrale (a torre) avente un'altezza maggiore della massima dimensione orizzontale;
- edifici lineari di due o tre piani fuori terra
 - a cortina oppure isolati (palazzine) ma con sviluppo limitato della fronte (sino a m 21 - 30);
 - edifici lineari alti, in cui prevale una dimensione orizzontale;
 - villetta, villette e casette unifamiliari con non più di due piani fuori terra, isolate, binate, oppure a schiera di un numero limitato di unità

Sono adottabili anche tipologie particolari. Spetta al Regolamento edilizio o meglio ancora allo strumento urbanistico stabilire quali tipi edilizi si possono adottare nelle singole zone edificabili e ciò in relazione:

- alle funzioni assegnate a tali zone (abitative, produttive etc);
- alle esigenze di natura ambientale che possono limitare ad es. l'altezza degli edifici);
- alle esigenze di natura sociale (che possono privilegiare certe tipologie rispetto ad altre);
- ad esigenze di altra natura (portanza del terreno, sufficienza ed adeguatezza dei servizi canalizzati e delle altre opere infrastrutturali etc)

In ogni zona, purchè nell'ambito di un piano attuativo, è ammessa tuttavia di norma una tipologia edilizia diversa da quella prescritta, per aggregazione, per numero dei piani fuori terra, per sviluppo della fronte o per composizione della schiera

Tipologia edilizia - Disciplina che studia i tipi edilizi, intendendo per "tipo" lo schema organizzativo e la struttura formale (aventi carattere di permanenza e di ripetibilità) di un manufatto architettonico o edilizio

Tipologia funzionale - Nel definire l'azzoneamento di un piano urbanistico, le caratteristiche della destinazione di zona possono essere utilmente integrate da una tipologia funzionale al fine precipuo di escludere certe attività o lavorazioni giudicate incompatibili con la funzione (o destinazione d'uso) specifica o prevalente della (o assegnata alla) zona; con il suo carattere, con particolari necessità di natura sociale, con esigenze di tutela della salute pubblica o della pubblica convivenza, con il tipo, la natura e la dimensione delle infrastrutture (opere urbanizzative primarie e secondarie) nella situazione in atto o in quella prevista dallo strumento urbanistico. Ad es. in una zona residenziale si possono escludere le attività artigianali di produzione, specie se moleste; il commercio all'ingrosso; le attività industriali etc.

In una zona industriale si possono escludere attività produttive estranee (caso di zone specializzate); attività industriali moleste, pericolose od inquinanti; funzioni abitative non essenziali. In un precincto storico si possono escludere funzioni particolari (grandi magazzini, uffici) «in zona rurale si possono escludere gli allevamenti industriali; e così via

Tipologia morfologica - Nel definire l'azzoneamento di un piano urbanistico, le caratteristiche della destinazione di zona possono essere integrate da una tipologia morfologica al fine di selezionare gli interventi edilizi e gli episodi insediativi, operando su uno o più parametri urbanistici ed edilizi. Ad es. In zona residenziale si può agire sul lotto minimo, sulla lunghezza della fronte degli edifici, sul rapporto di copertura et; in zona artigianale, sulla quantità di volume e di superficie lorda di piano destinabile alla residenza; in zona industriale sulla dimensione (in termini di mq o di addetti) delle aziende ammissibili (al fine di escludere le aziende troppo grandi o troppo piccole); etc

Topografia sociale - Analisi della ripartizione in atto di una popolazione stabilmente insediata in un dato territorio secondo particolari funzioni o categorie (sesso, età, origine, professione etc) e rappresentazione cartografica delle caratteristiche sociali risultanti

Traversa urbana - Strada che passa all'interno di un abitato ma che, avendo origine e destinazione esterne all'abitato stesso è interessata da un traffico prevalentemente "di transito"

Tugurio - Alloggio o - più in generale - ricovero che per caratteristiche costruttive e per condizioni di occupazione o stato di manutenzione, non soddisfa le condizioni minime di conforto e d'igiene

Turismo alternativo - Comprende varie forme di turismo finalizzato; congressuale, associativo, culturale, allenatorio, didattico, della terza età etc.

Turismo congressuale - E' un turismo finalizzato destinato a particolari settori operativi (culturali, scientifici, religiosi, industriali, sportivi, etc.) che hanno problemi di esigenze specifici. Oltre alle normali strutture ricettive richiede un "centro o palazzo dei congressi" nonchè strutture ricreative, di svago e del tempo libero e servizi di animazione

Turismo della terza età - E' un turismo finalizzato che si rivolge ad una utenza particolare (persone sole o coppie della terza età) avente problemi ed esigenze specifici. A seconda della durata si articola in gite, (giornaliere o di fine settimana) ed in soggiorni. Richiede strutture ricettive normali (alberghiere) o speciali (case - albergo, senior - hotel, residence, centri di vacanza, villaggi turistici etc); attrezzature idonee (culturali, ricreative, di svago; giardini arredati, locali di ritrovo, campi di bocce); servizi di animazione del tempo libero; ma soprattutto richiede adeguati servizi socio - sanitari (farmacia, ambulatorio, assistenza infermieristica)

Turismo di affari - E' un turismo finalizzato rivolto ad una utenza particolare (imprenditori, rappresentanti, commercianti, fornitori di servizi, consulenti, professionisti etc.) E' indotto da un'alta concentrazione e qualificazione di attività produttive (industriali, artigianali, commerciali, turistiche) e si avvale di richiami particolari come fiere, mostre etc. Richiede strutture ricettive qualificate ed adeguate attrezzature di supporto (centro di affari, palazzo dei congressi, impianti sportivi e ricreativi)

Turismo di massa - Definisce una forma di turismo di breve durata (giornaliero o di fine settimana) praticato da nuclei familiari o da piccoli gruppi (di giovani, di adulti) che si risolve in passeggiate, escursioni, giochi all'aperto, picnic - etc) Richiede particolari attrezzature di supporto come: parcheggi, sentieristica, ripari, aree di picnic etc

Turismo ecologico - E' un turismo finalizzato che si rivolge ad una utenza particolare (studenti, ecologisti, naturalisti, escursionisti etc) interessata alla contemplazione ed alla fruizione dell'ambiente nelle sue varie connotazioni naturalistiche (flora, fauna, minerali, fossili). Si avvale di strutture alberghiere e, soprattutto, extra alberghiere (rifugi, campeggi etc); necessita però di supporti particolari (sentieristica, parcheggi, ripari, aree di picnic etc)

Turismo libero - Modalità di fruizione del turismo secondo la quale il turista organizza direttamente la propria vacanza, scegliendone la data, la durata, la destinazione, l'obiettivo, la località, il tipo di struttura ricettiva (prezzo, livello di comfort etc) , il mezzo di trasporto, l'itinerario etc

Turismo organizzato - Modalità di fruizione del turismo secondo la quale, il turista, decide della sua vacanza soltanto la data, la durata, la destinazione ed il costo globale, lasciando ad un tour - operatore (agente di viaggio, azienda, sindacato, associazione etc) il compito di organizzare il viaggio ed il soggiorno in base al prezzo concordato

Turismo residenziale - E' un turismo di varia durata (week-end, settimanale, mensile, stagionale) che si avvale di strutture alberghiere ed extra alberghiere (residence, centri di vacanza, case - albergo, campeggi, meublés) ma soprattutto di camere ed appartamenti d'affitto e di seconde case. Richiede tutti i servizi idonei a rendere il soggiorno confortevole e piacevole (strutture di ristorazione, attrezzature sportive, ricreative, servizi culturali e di animazione, servizi assistenziali e sanitari, rete commerciale differenziata).

Turismo rurale - Forma particolare di turismo che utilizza come strutture ricettive l'edilizia rurale opportunamente adattata e che sfrutta come motivi di interesse la vita dei campi, l'ambiente rurale, le risorse paesistiche, la quiete, nonché eventuali risorse complementari: ricreative, sportive (equitazione) culturali (studio della flora e della fauna, del costume, delle tradizioni, della civiltà rurale etc) ed enogastronomiche (prodotti locali, piatti tipici etc).
A differenza dell'agriturismo il turista non collabora alle attività agricole ed il rapporto si limita all'ospitalità

Turismo scolastico - E' un turismo finalizzato di varia durata promosso per un'utenza particolare (scolastica) avente specifiche esigenze. Richiede strutture idonee alberghiere e, soprattutto, extra - alberghiere (centri di vacanza, ostelli, collegi, colonie, campeggi, rifugi) nonché attrezzature adeguate (spazi di gioco, impianti sportivi, sale di ritrovo e di spettacolo etc). In certi casi richiede anche la disponibilità di aule scolastiche (classi delle nevi) e l'attivazione dei servizi culturali e di animazione. Si articola in varie forme a seconda della durata: gite scolastiche (di uno o pochi giorni), settimane di vacanza, (bianche sulle nevi), verdi sui monti o in campagna; azzurre al mare; soggiorni climatici (di 15 gg o di 1 mese) oppure a seconda delle stagioni in cui si svolge

Turismo sociale - E' un turismo di varia durata e molto diversificato, che viene praticato da particolari tipi di utenza (scolastica, terza età) aventi problematiche specifiche, e richiede pertanto strutture ricettive idonee, alberghiere ed extra - alberghiere.

Turismo sportivo - E' un turismo finalizzato che si rivolge ad una particolare utenza (atleti, giovani, sportivi in genere) e richiede la disponibilità di impianti ed attrezzature particolari, nonché di idonee strutture ricettive alberghiere e soprattutto extra - alberghiere. Si articola in diverse forme (turismo delle nevi, turismo equestre, pesca sportiva, turismo allenatorio, nautico etc)

Tutela ambientale - Conservazione delle bellezze paesistiche e dei luoghi di valore storico o artistico - speciale - è un vincolo imposto su aree di interesse specifico; archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico etc

U

Unità di azionamento - E' una porzione di territorio cui il piano urbanistico conferisce una classifica di zona (o azionamento) uniforme

Unità di vicinato - Gruppo di abitazioni individuali e/o collettive caratterizzato dalla presenza aggregante delle sole opere di urbanizzazione primaria

Unità edilizia - Fabbricato o parte di esso che presenta i requisiti di continuità fisica, unitarietà tipologica e temporale. (data di edificazione) omogeneità nello stato di conservazione e nelle destinazioni d'uso. E' un corpo di fabbrica dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti: distributivo, funzionale, tipologico, stilistico etc)

Unità edilizia minima - Consiste in un'entità edilizia in cui si verificano condizioni omogenee (non difformi):

- di continuità delle caratteristiche (fisico-spaziali) aggregative e funzionali: di unitarietà tipologico-edilizia (numero dei piani, spessore del corpo di fabbrica, collegamenti orizzontali e verticali);
- di omogeneità nello stato di conservazione, negli interventi subiti nel tempo e nelle destinazioni d'uso prevalenti

Unità immobiliare - Consiste in un locale o un insieme di locali, dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico (strada, piazza) oppure da uno spazio privato di uso comune (androne, cortile, scala, ballatoio, portico etc)

Unità residenziale - Con riferimento al termine originario inglese (neighbourhood unit) è usato per indicare un gruppo di edifici abitativi e le relative attrezzature primarie o di base) come asilo nido, scuola materna, centro sociale, centro acquisti (gruppo di negozi essenziali) campi di gioco, verde primario, attrezzato etc. Ciascuna unità - autosufficiente per i servizi di base - fa parte di un organismo più grande dotato delle attrezzature secondarie

Unità tipologica - E' definita dai seguenti elementi:

- numero dei piani;
- spessore del corpo di fabbrica;
- collegamenti verticali e orizzontali

Unità urbana - Comunità coerente ed omogenea caratterizzata da una sufficiente infrastrutturazione.

Urbanesimo - Concentrazione crescente di popolazione in una agglomerazione urbana

Urbanistica - Scienza tecnica ed arte dell'assetto razionale degli abitati secondo piani (regolatori generali, comunali o intercomunali) che mirano ad assicurare le migliori condizioni insediative e le necessarie opportunità di lavoro alla popolazione. Scienza tecnica ed arte dell'assetto razionale di un territorio, agli stessi fini predetti.

Urbanistica sotterranea - Insieme delle opere, degli edifici, dei manufatti e degli impianti realizzati nel sottosuolo

Urbanizzazione - Insieme delle opere necessarie per rendere un'area ineditata idonea ad accogliere degli insediamenti abitativi e produttivi e perciò idonea ad usi edilizi. Si distingue in urbanizzazione primaria (o tecnologica) ed urbanizzazione secondaria (o sociale)

Urbanizzazione primaria - Concerne le opere che rendono possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici e perciò (art 4 L n 847/64):

- le strade ed i passaggi pedonali occorrenti per accedere agli edifici;
- le aree di sosta dei veicoli e gli spazi relativi di accesso e di manovra;
- la rete dei servizi canalizzati (fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, elettricità e gas);
- gli spazi di verde attrezzato

La Circolare Min. LL. PP n 3210 del 28 10 67 non considera compresa nell'urbanizzazione primaria la rete di distribuzione del gas e, come verde attrezzato primario, considera solo gli spazi verdi in prossimità ed al servizio delle abitazioni, una definizione vaga, elusiva e di incerta applicazione, perché manca di criteri qualificativi e quantitativi.

Per ridurre i margini di incertezza può essere forse utile la definizione per negativo, secondo cui è verde primario il verde che non è o non può essere considerato "sociale"

Urbanizzazione secondaria - Concerne le opere che rendono possibile la vita di quartiere e perciò:

- gli allacciamenti ai servizi urbani canalizzati;
- le attrezzature viarie e di collegamento (trasporti) con la città;
- le opere di carattere sociale (verde di quartiere, istituti scolastici, cult, relig, sociali, sanit, assistenz, commerc, ricreative etc) La Circ Min LL PP n. 310 del 28 10 67 - considera verde sociale (non primario):
- i parchi di quartiere;
- il verde con attrezzature sportive;
- le aree verdi destinate ad accogliere particolari impianti

Usi difforme di una Utilizzazione di un'area in contrasto o area comunque in difformità dalle previsioni del piano di zonamento

V

Valore ambientale - E' quello di un edificio, di un manufatto, di un insieme di edifici, di un tessuto urbano quando - benché intrinsecamente privo di valore storico ed architettonico - risulti idoneo a testimoniare un particolare modello di civiltà, oppure un caratteristico modo di vivere o di produrre

Valore architettonico - E' quello di un edificio che possiede particolari od elementi architettonici vincolati ai sensi della L. n. 1089/39 (facciata, portali, cortile etc.)

Valore monumentale - Si ha quando il valore ambientale assume livelli di particolarità o di eccezionalità per forma o età

Valore storico - E' quello di un edificio vincolato ai sensi della L. n. 1089/39 ed opportunamente segnalato

Valore venale - Valore reale attribuito ad un bene in funzione della sua prevedibile vendita

Valorizzazione - Insieme degli interventi che tendono a promuovere lo sviluppo economico di un territorio, mediante l'uso coordinato e programmato delle sue risorse naturali ed umane

Valutazione di impatto ambientale - Procedimento conoscitivo che mira a risolvere i problemi ambientali nei processi analitici e decisionali concernenti l'uso del territorio, la gestione delle risorse naturali e la tutela dell'ambiente. Consiste in uno studio preventivo (se successivo si dice "verifica d'impatto ambientale" - delle probabili ripercussioni che l'attuazione di un'iniziativa, la realizzazione di un intervento urbanistico o edilizio o l'avvio di una attività potranno attendibilmente avere sull'ambiente fisico. Esso viene di solito effettuato per le grandi opere (aeroporti, autostrade, dighe etc.), per talune attività produttive (industrie petrolchimiche, attività estrattive, centrali di produzione energetica, etc.), per taluni grandi impianti (elettrodotti, oleodotti, impianti a fune etc.), ma si rivela sommamente utile (e dovrebbe perciò essere prescritto) anche per le trasformazioni urbanistiche più rilevanti (grandi insediamenti abitativi, produttivi e turistici; piani regolatori con vistose previsioni di sviluppo o di rinnovamento urbano etc.). Lo scopo non è soltanto quello di ottimizzare l'impatto sull'ambiente e di prevenire il possibile deterioramento o la distruzione di riserve naturali, ma anche di studiare eventuali alternative onde scegliere quella meno sfavorevole. Questo strumento tecnico - conoscitivo, peraltro ormai unificato ed obbligatorio nei Paesi della Comunità Europea economica, ha chiaramente un carattere interdisciplinare.

Vano - E' uno spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro etc.) qualcuna delle quali può non raggiungere il soffitto. La parete interrotta da una notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio essere parte integrante dell'altro.

Vano abitabile - Vano che, avendo forma, dimensioni e volume conforme alle norme igieniche e costruttive vigenti, consente all'uomo di viverci in modo permanente, cioè di svolgervi un'azione vitale anche discontinua.

Vano accessorio - Vano o vani delle abitazioni destinati ai servizi, ai disimpegni etc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerati stanze.

Vano convenzionale - Con riferimento all'edilizia sovvenzionata, un vano convenzionale è un vano avente la superficie virtuale di mq 14,00. Secondo il D.I. 1444/68 lo standard di un vano per abitante attribuisce al vano la superficie convenzionale di 25 mq di superficie lorda abitabile, eventualmente maggiorata di 5,00 mq per destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con esse.

Vano di servizio - Locale che, per destinazione organizzazione ed attrezzatura, permette di soddisfare una data funzione domestica.

Variante essenziale - E' una variante tale da mutare l'impostazione del progetto anche se la portata delle modifiche non sia tale da configurare un progetto nuovo del tutto.

Variante formale - E' una variante che concerne aspetti non essenziali del progetto e comunque tali da non mutarne l'impostazione.

Verde agricolo - Concerne le zone rurali, cioè le parti di territorio in cui si esercitano - oppure sono previste - attività culturali di produzione ed, entro determinati limiti, attività di allevamento del bestiame ed attività di trasformazioni dei prodotti del suolo. Esso comprende anche le aree edificate in funzione delle predette attività produttive, cioè le aree su cui insistono gli edifici funzionali sia abitativi che produttivi (stalle, fienili, silos, depositi per attrezzi etc.). In ogni caso il verde agricolo deve adottare valori ridotti dei parametri edilizi; infatti, lo sfruttamento edilizio esigesse - a causa dell'eccessivo frazionamento del terreno - valori elevati. (e perciò atipici) del rapporto di copertura o dell'indice di utilizzazione (densità edilizia o indice di sfruttamento), si configurerebbe una zona residenziale rada (art. 2 del D.I. 24/68 n. 1444).

Verde ambientale - Concerne un'area verde non edificabile che assolve una funzione creativa, compositiva o tutelativa dell'ambiente.

Verde boschivo - Parti di territorio in cui si esercita - od è prevista - la silvicoltura nonché le parti non boscate intercluse (radure pascolive).

Verde condominiale - Concerne un verde primario di proprietà privata (condominiale) ad uso di un numero limitato di alloggi o edifici.

Verde di rispetto - Aree verdi che hanno lo scopo di separare tra loro le strutture territoriali a destinazione d'uso incompatibili oppure a proteggere determinate infrastrutture, opere, manufatti o servizi sia per garantirne la piena funzionalità che per esaltarne gli elementi di interesse.

Verde ecologico - Area verde (coltivata o meno) che - per il suo stato di degradazione in alto o minacciato - merita un particolare vincolo di tutela (ai fini ecologici).

Verde filtro - Area verde che ha lo scopo di separare una zona residenziale da una zona produttiva (industriale o artigianale) di cui filtrerà i fumi e/o le esalazioni ed attenuerà i bagliori ed i lampeggiamenti. La fascia di separazione deve però avere una sufficiente larghezza (50 o 60 m) e deve essere alberata con essenze arboree di alto fusto.

Verde ornamentale - Concerne le aree verdi che partecipano alla composizione ed alla valorizzazione del quadro urbano, fornendo un'ideale cornice ad edifici (isolati o aggruppati) o agglomerati di notevole interesse, al fine di integrarne i significati, magnificarne i contenuti ed esaltarne le peculiarità storiche, artistiche, ambientali o funzionali.

Verde primario - Aree verdi eventualmente attrezzate (per il gioco e il soggiorno) che - per la loro ubicazione e limitata estensione - possono ritenersi ai servizi di un gruppo limitato di edifici (unità di vicinato) In quanto pubbliche tali aree costituiscono opere di urbanizzazione primaria (art. 4L. 29 - 9 - 64 n. 847)

Verde privato - Le aree di proprietà privata sistemate a giardino o a parco, eventualmente edificate ma interessate da una piantumazione tanto pregiata da costituire un connolato particolarmente interessante dell'ambiente o del paesaggio, meritevole di essere conservato e potenziato

Verde pubblico - Aree di proprietà pubblica, o da pubblicizzare, sistemate o da sistemare a giardini od a parchi - eventualmente con attrezzature (gioco, sportive, di tempo libero etc.)

Verifica d'impatto ambientale - E' una valutazione d'impatto ambientale successiva all'attuazione di un'iniziativa, alla realizzazione di un intervento urbanistico od edilizio o - infine - all'avvio di una attività, quando siano suscettibili di modificare le condizioni ambientali in atto. Ha lo scopo di accertare le conseguenze sull'ambiente fisico e di promuovere la necessaria azione riparatrice o ripristinatrice, ovviamente quando ciò sia tecnicamente possibile, economicamente sostenibile e socialmente utile

Villa - Casa unifamiliare di tipo signorile che sorge isolata nel proprio ampio lotto di terreno, sistemato generalmente a verde pregiato (parco)

Villaggio albergo - E' un esercizio alberghiero caratterizzato dalla centralizzazione dei servizi, in funzione di un complesso unitario di edifici, inseriti in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela

Villaggio turistico - Azienda ricettiva all'aria aperta, attrezzata per ospitare in tende, roulotte, bungalow, case mobili ed altri allestimenti mobili o stabili minimi attrezzati, turisti generalmente sprovvisti di mezzi propri di soggiorno e di pernottamento

Villino - Casa unifamiliare di tipo medio, isolata nel proprio lotto di terreno, sistemato a verde

Vincolo - E' una qualsiasi limitazione al libero uso di un bene immobile (area o fabbricato) disposta da una legge per conseguire finalità generalmente estranee a quelle urbanistiche. L'esistenza di un vincolo non pregiudica l'azzonamento, pertanto un piano urbanistico può stabilire, per una stessa area vincolata, delle destinazioni d'uso anche diverse tra loro, purchè non contrastanti col vincolo

Vocazione - Tendenza naturale di una regione di un territorio o di un abitato a svolgere una o più funzioni

Volume costruibile - E' il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base alla densità edilizia fondiaria ammessa, rispettando però tutti gli altri indici di edificazione

Il volume costruibile comprende di solito:

- le parti fuori terra degli edifici da realizzare sul lotto;
- la parte interrata degli stessi se destinata a residenze, uffici o attività produttive;
- i fabbricati accessori, per la sola porzione fuori terra

Si escludono di solito i cosiddetti volumi tecnici cioè i volumi interrati o seminterrati nonché i volumi esterni alla copertura (piana, a falda o mista) dell'edificio e cioè il vano scala e il vano ascensore

Per evitare tali abusi è opportuno limitare tali esclusioni od almeno porre un limite percentuale all'entità dei volumi tecnici

(2 - 5% del vol. tot. dell'edif.) tecnici per la parte eccedente tale per la parte eccedente tale limite

Il volume costruibile si calcola dal piano di spicco all'estradosso dei piani di copertura del vano abitabile più alto, comprese le mansarde, le eventuali zone porticate di uso privato e gli avancorpi o balconi chiusi

Non si considera invece il volume tecnico compreso tra il piano di imposta del tetto e le falde, purchè queste abbiano una pendenza non superiore al 35% ed il sottotetto non superi, nel punto più basso, l'altezza di cm 40 e non abbia una altezza media superiore a m. 2,20; il v. t. eccedente tale criterio va totalmente conteggiato come volume utile

Nel caso di copertura piana, si considera un tetto a falde ipotetico avente le caratteristiche indicate.

Per gli edifici su pilotis, porticati perlomeno 2/3 dell'area coperta, il volume si calcola convenzionalmente a partire da un metro sotto il 1° piano di calpestio; in alternativa, il volume del piano dei pilotis si può calcolare escludendo la parte porticata, purchè risulti da un'impegnativa (da trascrivere sui Registri Immobiliari) il vincolo permanente a portico della zona non computata

Volume edilizio - E' il volume che spetta ad un dato ambito territoriale in base alle previsioni dello strumento urbanistico. Esso si calcola moltiplicando la superficie (fondiaria o territoriale) dell'ambito considerato per la densità edilizia (fond. o terr.) fissata dallo strumento urbanistico. Il v. e. concerne tutti i fabbricati principali od accessori, esistenti o previsti e ne comprende di norma sia le parti fuori terra (con i volumi tecnici) sia le parti interrato (con o senza i servizi delle case) sino ai pavimenti dei locali più bassi, qualunque ne sia la destinazione. In tal caso il v. e. si calcola moltiplicando la superficie di ciascun corpo o piano (al perimetro esterno) per la relativa altezza lorda, cioè dal piano del o dei pavimenti più bassi all'estradosso del solaio di copertura, comprendendovi le eventuali zone porticate di uso privato e gli avancorpi o balconi chiusi

Volume lordo - E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna dei muri, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento più basso, il volume lordo si misura partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri. Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e siano state costruiti con gli stessi materiali vanno compresi nel volume lordo

Volume virtuale - In riferimento agli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione ed al fine di calcolare gli oneri di urbanizzazione, si può definire volume virtuale (vuoto per pieno) quello determinato quadruplicando il valore in mq che si ottiene dividendo il costo complessivo dell'intervento oggetto della C. E. per il costo unitario di costruzione di cui all'art. 1 del D. M. 17 - 5 - 77 (così ad es. la L. R. Lombardia n. 149/77)

Volume tecnico - Porzioni di volume non computabili nel volume edilizio spettante (extravolume) in quanto strettamente indispensabili:

- per isolare l'edificio o sue parti (sottotetti non abitabili, camere d'aria, intercapedini, vespai etc.);
- per contenere gli impianti tecnologici puntuali dell'edificio (che - per esigenze tecniche o funzionali - non possono collocarsi nei locali abitabili);
- per accedere a detti impianti al fine di compiere le operazioni manutentive ordinarie e straordinarie

Z

Zona - Parte più o meno vasta di un territorio interessata da un certo tipo di occupazione o di utilizzazione porzione del territorio comunale, che ha - od è destinata ad avere - una determinata utilizzazione esclusiva o preminente (cioè integrata da destinazioni secondarie) per assolvere la quale viene definita dal piano urbanistico nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia. Ogni zona è quindi costituita da un complesso di aree edificate, edificabili o non.

Zona bianca - Indica una zona o un'area che - nell'ambito di un piano urbanistico - non è stata azionata ossia non ha ricevuto alcuna destinazione funzionale. Qualunque possibilità edificatoria di una tale area è quindi subordinata ad una variante (al piano urbanistico) che le attribuisca una destinazione d'uso e ne precisi le eventuali possibilità edificatorie.

Zona altius non tollendi - Zona nella quale gli edifici non possono superare una determinata altezza.

Zona di espansione - Zona delimitata da uno strumento urbanistico e destinata a ricevere nuovi insediamenti abitativi, produttivi o di altra natura. Zona dove l'abitato può espandersi.

Zona di influenza - Ambito territoriale in cui si esercita la forza attrattiva di una data attrezzatura o di un dato servizio. Ambito spaziale in cui si manifesta l'effetto polarizzante di un insediamento abitativo o produttivo.

Zona di protezione - Zona che deve essere mantenuta nella situazione attuale conservandone soprattutto le caratteristiche ambientali ed utilizzative.

Zona di recupero - Zona urbana dove le condizioni di degrado del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente impongono interventi di recupero al fine di conservare, risanare, ricostruire ed utilizzare meglio il patrimonio stesso. La zona di recupero può comprendere singoli immobili da destinare a pubbliche attrezzature. Essa è individuata (art. 27 della L. n. 457/78) in sede di formazione dello strumento urbanistico generale. - per i Comuni che ne siano già dotati - con semplice deliberazione consiliare. Nell'ambito di ogni zona - con apposita successiva delibera - si individuano gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della C. E. è subordinato alla formazione di appositi piani di recupero. L'individuazione della zona decade (perdendo cioè ogni efficacia operativa) se non è seguita - entro certi termini - dall'approvazione dei suddetti piani di recupero.

Zona di recupero edilizio - Sono le zone dei centri storici e dei nuclei di interesse ambientale che si intende sottoporre a "piano particolareggiato di recupero" nell'intento di restituire all'uso abitativo o ad usi complementari il patrimonio edilizio degradato o fatiscente. Il recupero si può eventualmente realizzare attraverso interventi di edilizia pubblica (sovvenzionata, agevolata, convenzionata).

Zona di rilocalizzazione - Si dice di un'area che - nell'ambito di un piano urbanistico - è destinata ad accogliere delle funzioni (abitative, produttive od infrastrutturali) che vengono rimosse o trasferite da un'altra area.

Zona rinnovamento - Porzione di un abitato che presenta cattive condizioni di occupazione e d'uso del suolo ed in cui l'edificazione esistente non risponde più alle esigenze collettive, per cui se ne impone la trasformazione e la ristrutturazione secondo un piano.

Zona di riordinamento parcelle - Zona in cui il parcelario dev'essere riordinato per renderlo idoneo - per forma ed estensione - l'uso edilizio previsto dal piano urbanistico.

Zona di risanamento - Zona insalubre per la quale il piano urbanistico prevede interventi di bonifica, di rinnovamento e di infrastrutturazione, per rimuovere le cattive condizioni di occupazione e di utilizzazione del suolo.

Zona di riserva - Parte di territorio riservata a futuri insediamenti che il piano di azionamento non specifica ma che saranno precisati da successivi piani attuativi, in variante o ad integrazione del piano generale vigente.

Zona di sviluppo industriale - Ambito territoriale nel quale - con opportuni incentivi di ordine giuridico, fiscale, finanziario, insediativo - vengono indirizzate le nuove industrie al fine di ottenere un migliore equilibrio economico e sociale, accrescendo le fonti di reddito e riducendo nel contempo la disoccupazione e/o la pendolarità.

Zona di tempo libero - Parte del territorio destinata allo svago, alla distensione, all'impiego del tempo libero, soggetta a norme di occupazione e d'uso del suolo, coerenti con le finalità perseguite.

Zona di urbanizzazione differita - Zona di espansione la cui urbanizzazione ed edificazione non è immediata, bensì differita nel tempo. Il piano urbanistico può imporre sui terreni in vendita un diritto di prelazione a favore della collettività, onde formare un demanio comunale di aree.

Zona di urbanizzazione prioritaria - Zona di espansione che - secondo il piano urbanistico - dev'essere urbanizzata ed edificata con priorità rispetto ad altre zone.

Zona di veduta - Zona dove l'edificazione è proibita oppure è soggetta a precisi limiti di altezza, allo scopo di salvaguardare la vista di un sito caratteristico o di un connotato particolare del paesaggio.

Zona di visibilità - Zona dove l'edificazione è proibita o soggetta a precisi limiti di altezza, vincoli di posizione e limitazioni di altra natura allo scopo di garantire la visibilità agli utenti di una strada e perciò di rendere più sicuro il traffico.

Zona direzionale - Zona destinata ad insediamenti (amministrativi e commerciali) ed installazioni d'interesse collettivo.

Zona edilizia - È un ambito territoriale riservato ad una ben determinata funzione (residenziale, produttiva, pubblica etc.) oppure - nell'ambito di una stessa funzione - ad una determinata tipologia edilizia (qualora vi sia ammessa l'edificazione) o insediativa. L'eventuale utilizzazione edilizia è - nell'ambito di una stessa zona - retta dagli stessi parametri o indici di edificazione.

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

Nell'accezione comune è un'area occupata prevalentemente o esclusivamente da attività produttive industriali. In un'ottica più moderna, è un'area pianificata, attrezzata, ma soprattutto sviluppata e gestita da un apposito ente (pubblico, privato o misto), per accogliere - nel massimo rispetto dell'ambiente - un numero non irrilevante di aziende industriali cui vengono concessi eventuali incentivi.

Zona mista - Zona in cui l'utilizzazione residenziale è integrata da altre utilizzazioni private o pubbliche compatibili. in applicazione di un piano di azzonamento. Zona caratterizzata da utilizzazioni residenziali e produttive spontanee. casualmente ed inaccettabilmente mescolate

Zona non edificandi - Zona in cui è esclusa ogni edificazione

Zone omogenee "A" - Comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani d'interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché delle aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante

Zone omogenee "B" - Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, che non presentano interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Rientrano in zona "B" le aree in cui - a norma del D. l. 24/4/68 n. 1444 - la superficie coperta degli edifici esistenti supera il 12/5% della superficie fondiaria e la densità edilizia media supera l'1.5 mc/mq

Zone omogenee "C" - Parti del territorio non edificate ma destinate allo sviluppo dell'abitato, o edificate al di sotto dei limiti di superficie coperta che caratterizzano la zona omogenea "B"

Zone omogenee "D" - Parti del territorio destinato a nuovi insediamenti produttivi (industriali, commerciali, etc)

Zone omogenee "E" - Parti del territorio destinate ad usi agricoli

Zone omogenee "F" - Parti del territorio destinate ad attrezzature di interesse generale

Zone territoriali omogenee sono le zone in cui deve essere suddiviso il territorio comunale ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, distanza tra i fabbricati e del calcolo degli standard urbanistici minimi a norma del D. l. 24/4/68 n. 1444

Zonizzazione - Vedi azzonamento