

INDICE

1. DISPOSIZIONI GENERALI

- 1.1 Osservanza della disciplina urbanistica.....pag. 7
- 1.2. Contenuto oggetto ed ambito di applicazione
del regolamento edilizio..... pag. 7

2. LA COMMISSIONE EDILIZIA

- 2.1. Composizione, nomina e durata in carica.....pag. 8
- 2.2. Compiti e funzionamento.....pag. 9
- 2.3. Opere non sottoposte al parere della Commissione edilizia...pag.11

3. CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

- 3.1. Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie.....pag.13
- 3.2. Opere soggette a concessione edilizia.....pag. 13
- 3.2.3.Opere soggette ad autorizzazione.....pag. 15
- 3.2.3.Opere interne.....pag. 15
- 3.3. Opere e lavori eseguibili d’urgenza.....pag. 16
- 3.4. Comunicazione al Sindaco.....pag. 16
- 3.5. Elaborati tecnici a corredo della domanda
di concessione e autorizzazione edilizia.....pag. 17
- 3.6. Concessioni in deroga.....pag. 19
- 3.7. Varianti in corso d’opera.....pag.20

4. PIANI ATTUATIVI

- 4.1. Definizione dei Piani Attuativi.....pag. 21
- 4.2. Opere di urbanizzazione.....pag. 22

4.3.	Piano di lottizzazione.....	pag. 23
4.4.	Domanda di lottizzazione.....	pag. 24
4.5.	Convenzionamento della lottizzazione.....	pag. 25
4.6.	Adempimenti urbanizzativi per l'attuazione del piano di lottizzazione.....	pag. 27
4.7.	Inadempienza del lottizzante e svincolo della cauzione.....	pag. 28
5.	<u>CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SULL'ESISTENTE</u>	
5.1.	Manutenzione ordinaria.....	pag. 29
5.2.	Manutenzione straordinaria.....	pag. 31
5.3.	Risanamento conservativo.....	pag. 32
5.4.	Restauro conservativo.....	pag. 34
5.5.	Ristrutturazione edilizia.....	pag. 35
5.6.	Ristrutturazione urbanistica.....	pag. 37
6.	<u>MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI</u>	
6.1.	Richiesta e consegna dei punti fissi.....	pag. 38
6.2.	Interruzione e ultimazione dei lavori.....	pag. 39
6.3.	Disciplina dei cantieri.....	pag. 39
6.4.	Occupazione di suolo pubblico.....	pag. 41
6.5.	Demolizione di edifici ed impiego del materiale di risulta....	pag. 41
7.	<u>ABITABILITA' E AGIBILITA' DEGLI EDIFICI</u>	
7.1.	Certificato di abitabilità e di agibilità.....	pag. 42

7.2. Dichiarazione di inabitabilità e di inagibilità.....pag. 43

**8. PARAMETRI E NORME SPECIFICHE PER LA
PROGETTAZIONE, L'EDIFICAZIONE E LA CONSERVAZIONE
DEGLI IMMOBILI**

8.1. Superficie territoriale.....pag. 44

8.2. Superficie fondiaria.....pag. 45

8.3. Superficie di urbanizzazione.....pag. 45

8.4. Superficie minima di intervento.....pag. 46

8.5. Piano attuativo.....pag. 46

8.6. Area edificabile.....pag. 47

8.7. Lotto minimo – massimo.....pag. 48

8.8. Superficie coperta.....pag. 48

8.9. Rapporto di copertura.....pag. 49

8.10. Indice volumetrico.....pag. 49

8.11. Volume edilizio.....pag. 50

8.12. Altezza degli edifici.....pag. 51

8.13. Altezza massima e minima di edificazione.....pag. 53

8.14. Posizione ed allineamento degli edifici.....pag. 56

8.15. Arretramento degli edifici.....pag. 57

8.16. Distacchi da altri edifici e dai confini dei lotti.....pag. 58

8.17. Edifici in confine di spazi privati.....pag. 58

8.18. Tipi edilizi residenziali – fronte di un edificio.....pag. 59

8.19. Applicazione di parametri edilizi.....pag. 59

8.20.	Parametri edilizi nei casi di ricostruzione.....	pag. 60
8.21.	Cortili.....	pag. 60
8.22.	Edificazione nei terreni in pendio.....	pag. 61
8.23.	Verde attrezzato nelle aree di pertinenza degli edifici.....	pag. 62
8.24.	Parcheggi privati.....	pag. 63
8.25.	Fabbricati accessori – cabine elettriche.....	pag. 67
8.26.	Recinzioni e muri di sostegno.....	pag. 68
8.27.	Manutenzione degli edifici e delle aree.....	pag. 70
8.28.	Superfici minime dei vani abitabili.....	pag. 71
8.29.	Scale.....	pag. 71
8.30.	Utilizzazione dei locali seminterrati o interrati.....	pag. 72
8.31.	Utilizzazione dei sottotetti.....	pag. 73
8.32.	Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati.....	pag. 73
8.33.	Convogliamento delle acque di scarico, canali di Gronda, coperture.....	pag. 74
8.34.	Elementi aggettanti su spazi pubblici.....	pag. 76
8.35.	Antenne radio televisive.....	pag. 77
8.36.	Isolamento termico.....	pag. 77
8.37.	Allacciamento ai servizi canalizzati.....	pag. 77
8.38.	Tutela dei valori storico – artistici ed ambientali.....	pag. 78
8.39.	Opere in immobili vincolati.....	pag. 79
8.40.	Salvaguardia ecologica.....	pag. 79
8.41.	Tutela e potenziamento del verde.....	pag. 80

9. CONTROLLO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA, SANATORIA E

SANZIONI

- 9.1. Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico – edilizia.....pag. 81
- 9.2. Opere eseguite in assenza di concessione, in totale
difformità o con variazioni essenziali.....pag. 82
- 9.3. Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione.....pag. 83
- 9.4. Ritardo o omesso versamento del contributo di
Concessione.....pag. 84
- 9.5. Demolizione di opere abusive.....pag. 85
- 9.6. Sanatoria di opere abusive.....pag. 85

10. NORME TECNICHE DI CARATTERE GEOLOGICO

- 10.1. Oggetto delle Norme.....pag. 86
- 10.2. Prescrizioni.....pag. 87
- 10.3. Norme tecniche di carattere generale per i progetti di opere pubbliche e
private.....pag. 89
- 10.4. Contenuto delle relazioni geologiche e geotecniche.....pag. 91
- 10.5. Omissione delle indagini.....pag. 92
- 10.6. Competenze professionali.....pag. 92
- 10.7. Documentazione a corredo dei Progetti di Opere Pubbliche e
Private.....pag. 93
- 10.8. Documentazione a corredo dei Progetti per gli Strumenti Urbanistici
Attuativi.....pag. 94
- 10.9. Reti idriche e Fognarie.....pag. 96

11. DISPOSIZIONI FINALI

11.1. Richiamo a disposizioni vigenti in materia urbanistico-edilizia.....pag. 97

11.2. Norme abrogate.....pag. 97

1 DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. NATURA CONTENUTO E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, anche di carattere temporaneo, è disciplinata dal presente Regolamento Edilizio, oltre che dalle prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del P.U.C. e dalle disposizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia con particolare riferimento alle Leggi statali e regionali.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione o sistemazione del suolo e del sottosuolo, di modifica di destinazione d'uso sono subordinati al rilascio di concessione o di autorizzazione edilizia secondo quanto specificato nel presente Regolamento.

1.2. OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

- 1) Ai sensi della Legge Urbanistica nazionale n. 1150/1942, modificata ed integrata e della Legge Urbanistica della R.A.S., il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica definita dal P.U.C. e dalle presenti norme urbanistiche.
- 2) La disciplina urbanistica si applica:

- a tutte le costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite in tutto il territorio comunale;
 - alle altre opere che, a norma delle disposizioni vigenti, sono subordinate a concessione o sono soggette all'obbligo di autorizzazione, denuncia o notifica;
 - alle lottizzazioni ed alle opere di urbanizzazione del terreno;
 - a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del terreno od una sua diversa utilizzazione, non richiesta da esigenze agricole.
- 3) Gli immobili che alla data di adozione del P.U.C. sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi.

2. LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

2.1. COMPOSIZIONE, NOMINA E DURATA IN CARICA

In virtù del combinato disposto delle LL. n. 142/90, n. 241/90, e n. 493/93, la nomina della Commissione Edilizia e dei tecnici e degli esperti rientra nelle competenze della Giunta Municipale (art. 35 L. n. 142/90).

La commissione edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o suo delegato, Presidente;
- b) da un Ingegnere designato dalle G.M. fra una terna proposta dal relativo O.P.;
- c) da un Architetto designato dalle G.M. fra una terna proposta dal relativo O.P.;
- d) da un Geometra designato dalle G.M. fra una terna proposta dal relativo O.P.;
- e) da un Agronomo designato dalle G.M. fra una terna proposta dal relativo O.P.;

- f) da un Geologo designato dalle G.M. fra una terna proposta dal relativo O.P.;
- g) da un esperto in materia di tutela paesistica (L.R. n° 28 del 12/08/1998).

Esercita la funzione di segretario della commissione, senza diritto di voto, un impiegato del comune all'uopo delegato.

I componenti della Commissione Edilizia durano in carica per stessa durata del C.C..

Il componente elettivo che cessa dall'ufficio prima della scadenza viene sostituito con la stessa procedura adottata per la designazione dei componenti elettivi, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

A tutti i componenti in carica è attribuito, per ogni seduta, un gettone di presenza la cui entità è fissata dal Consiglio Comunale.

2.2. COMPITI E FUNZIONAMENTO

La Commissione Edilizia dà pareri all'Amministrazione Comunale:

- a) su questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale per le quali il responsabile dell'ufficio tecnico ritenga opportuno interpellarla;
- b) sulle proposte di Piani Attuativi;
- c) sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento e di modifica di quelli esistenti, ed in genere sulle opere soggette a concezione edilizia;
- d) su opere soggette ad autorizzazione edilizia nei casi particolari in cui il responsabile dell'ufficio tecnico ritenga opportuno consultarla;
- e) sulla rispondenza dei progetti di opere ed interventi urbanistici attuativi, alle

norme di carattere geologico e geotecnico inserite nel presente Regolamento Edilizio, in relazione alla caratterizzazione geologica degli ambiti di intervento.

Il parere della Commissione Edilizia è espresso, oltre che in merito alla rispondenza della opere alle norme regolamentari, anche relativamente agli aspetti di inserimento urbanistico–architettonico nel territorio.

La Commissione potrà altresì proporre ai progetti le modifiche che riterrà opportune ai fini del miglioramento funzionale delle opere e del decoro della località in cui gli interventi sono previsti, nel rispetto della libertà espressiva del progettista e conciliando le esigenze del proprietario con il rispetto del pubblico interesse.

La Commissione Edilizia è un organo consultivo, ed il parere espresso non costituisce pertanto presunzione sulla concessione edilizia o su qualsiasi altro atto di esclusiva competenza del responsabile dell'ufficio tecnico il quale può disattendere tale parere, motivando la sua decisione.

Il Sindaco elegge il vice presidente, che è tale per l'intera commissione e la può presiedere in assenza del sindaco o del suo delegato.

La Commissione Edilizia è convocata dal Sindaco o delegato, di norma una volta al mese ed, in via straordinaria, ogni qualvolta ne ravvisi la necessità.

Per ciascuna seduta deve essere redatto un processo verbale che sarà trascritto in apposito registro a cura del segretario della commissione e firmato da questi, dal presidente e dai componenti.

Per la validità delle deliberazioni assunte è necessaria la presenza di almeno tre componenti elettivi di cui al precedente punto 2.1.

I pareri devono essere espressi palesemente a maggioranza assoluta di voti,

non è consentita l'astensione dal voto; in caso di parità al voto del vicepresidente viene attribuita valenza doppia.

In caso di assenza del vicepresidente l'esame della pratica oggetto del voto di parità viene aggiornata alla seduta successiva.

Qualora il progetto non sia ritenuto meritevole di approvazione ovvero necessiti di modifiche od integrazioni il responsabili all'ufficio tecnico ne darà comunicazione al richiedente, specificando i motivi per i quali parti del progetto dovranno essere modificate od integrate per ottenere l'approvazione.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi elaborati, o in cui sono 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.

2.3. OPERE NON SOTTOPOSTE AL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Non sono sottoposte al parere della C.E. gli interventi subordinati alla denuncia di attività di cui all'art. 4 della Legge 04.12.93 n. 493:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o accessori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito di revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti alle concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La presente norma si applica esclusivamente qualora sussistano le seguenti condizioni:

- a) gli immobili non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 01.06.1939 n. 1089, 29.06.1939 n. 1497 e 06.12.1991 n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi valenza di cui all'art. 1.bis del decreto legge 27.06.1985, n. 312, convertito con modificazioni, dalle legge 8.08.1985, n. 431, o della legge 18.04.1989, n. 183, non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2.04.1968, pubblicato sulla G.U. n. 897 del 16.04.1968, non siano comunque assoggettate dagli strumenti urbanistici a discipline volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico - archeologiche, storico - artistiche, storico - architettoniche e storico - testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

3. CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIE

3.1. PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

E' integralmente recepito e adottato il disposto dell'art. 4 della L. 4.12.93 n. 493 e successive modifiche ed integrazioni.

3.2. OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE E AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, ove per legge dovuti, e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Sono subordinati al rilascio della concessione o autorizzazione le opere ed i lavori di cui alla L. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni con le disposizioni nazionali e regionali.

3.2.1. OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggette a concessione edilizia le seguenti opere:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, riattamento, modifica, trasformazione,

strutturale o estetica, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno dei fabbricati;

- b) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- c) ogni altra attività comprendente trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, ove per legge dovuti, secondo tempi e modalità fissati dal Comune e nella misura determinata con deliberazione della Giunta Municipale.

L'inizio dei lavori deve, in ogni caso, essere segnalato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico entro cinque giorni dalla data di inizio.

In assenza di tale comunicazione, ai fini della scadenza della concessione edilizia, come data di riferimento verrà considerata quella di emissione.

Le modalità per il rilascio della concessione edilizia sono regolamentate dall'art. 4 della L. 04/12/93 n. 493 e successive modifiche ed integrazioni.

(Vedi punto 3.1.)

3.2.2. OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- b) le recinzioni di terre, le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee.

3.2.1. OPERE INTERNE

Non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione edilizia le opere di scarso rilievo interne alle costruzioni non vincolate dalle leggi 1089 e 1497 e non in contrasto con gli strumenti urbanistici e con i regolamenti edilizi a condizione che non comportino modifiche della sagoma della costruzione dei prospetti, non aumentino le superfici utili ed il numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Per la loro realizzazione si applica il disposto di cui all'art. 2, 60° comma, della Legge 23/12/96 n. 662.

Chi esegue interventi per opere interne e chi le assevera si rende personalmente responsabile, oltre che della corretta classificazione delle opere, anche del rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico- sanitarie vigenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di accertare in qualsiasi momento la conformità delle opere ai requisiti fissati nel primo comma, di sospendere i lavori in caso di abuso o di contrasto e di comminare ai responsabili le sanzioni di legge.

3.3. OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza concessione od autorizzazione le sole opere provvisorie di assoluta urgenza tendenti ad evitare imminenti pericoli di crolli o danni, fermo restando per il proprietario l'obbligo di comunicare contestualmente al sindaco l'inizio dei lavori, richiedendo un sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Entro 10 giorni da tale richiesta il proprietario dovrà trasmettere al sindaco una relazione tecnica con la documentazione dei lavori eseguiti o in corso di esecuzione, per le determinazioni comunali in merito.

3.4. COMUNICAZIONI AL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Sono eseguibili con comunicazione al sindaco le opere interne alle unità immobiliare ed in generale le opere indicate all'art. 15 della L. 47/85 e successive

integrazioni.

3.5. ELABORATI TECNICI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1 - Alla domanda di concessione edilizia devono essere allegati in generale i seguenti elaborati in triplice copia:

- 1)- stralcio del P.U.C. vigente e stralcio dell'eventuale piano attuativo con l'indicazione dell'area oggetto dell'intervento;
- 2)- planimetria dell'intervento proposto in scala 1:1000;
- 3)- planimetria rappresentante lo stato di fatto, della zona interessata, in scala non inferiore a 1:1000, contenente:
 - a) la individuazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione;
 - b) la larghezza e la toponomastica delle strade esistenti, le indicazioni relative ai fabbricati confinanti;
 - c) l'ubicazione, le altezze e le distanze degli edifici al contorno;
- 4)- planimetria catastale;
- 5)- planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200 contenente:
 - a) la rappresentazione planoaltimetrica dell'area e l'ubicazione dell'opera progettata con, in particolare, i distacchi dai confini e dalle eventuali costruzioni prospicienti, la sistemazione degli spazi liberi da destinare a giardino o a parcheggio e le eventuali costruzioni accessorie;
 - b) i punti di allaccio alle reti infrastrutturali esistenti;
- 6)- eventuale esauriente documentazione fotografica nei casi di interventi ricadenti su aree tutelate dal punto di vista paesistico o ambientale;

- 7)- verifica dei parametri edilizi ed urbanistici e calcolo analitico dei volumi con riferimenti grafici;
- 8)- piante quotate, in scala non inferiore a 1:100, dei singoli piani dell'edificio, compresi quelli interrati e delle coperture, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali;
- 9)- sezioni quotate, in scala non inferiore a 1:100, in numero sufficiente per la completa comprensione del progetto dell'opera, con la rappresentazione del terreno ante e post sistemazione;
- 10)- prospetti, in scala non inferiore a 1:100, con le quote dei piani e delle coperture riferite al piano di sistemazione dell'area;
- 11)- relazione tecnica illustrativa con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali, dei colori da impiegare nelle finiture esterne degli edifici, dello schema di rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche e nere;
- 12)- eventuali ulteriori elaborati che la Commissione Edilizia Comunale dovesse richiedere per una esauriente istruttoria del progetto presentato, nei casi particolarmente rilevanti o complessi.

Qualora l'area ovvero l'immobile oggetto dell'intervento ricada in zona sottoposta a vincoli, di cui alla L. 1497/39, le istanze di autorizzazione dovranno essere presentate al Comune ai sensi della L.R. 12.08.98 n. 28 e relative direttive.

I disegni dovranno essere redatti in fogli piegati nelle dimensioni di 21 x 29,7 cm.

Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche.

Nei progetti relativi ad interventi su edifici grafiche faranno fede le quote

numeriche.

Nei progetti relativi ad interventi su edifici esistenti dovranno essere evidenziati in modo inequivocabile e con grafia particolare le demolizioni e le nuove opere, con la specificazione delle destinazioni d'uso prima e dopo l'intervento.

Per gli edifici e le opere assoggettate a speciali leggi o regolamenti (comunale, provinciali, regionali e statali) dovranno essere altresì allegati in copia i relativi specifici permessi, visti, nulla osta.

2 - A corredo della domanda di autorizzazione edilizia dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- 1)- relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dei lavori previsti e degli allacciamenti alle reti tecnologiche ed infrastrutturali esistenti;
- 2)- eventuali elaborati grafici illustranti compiutamente l'intervento;
- 3)- eventuali elaborati integrativi che il responsabile del procedimento dovesse richiedere ai fini di una esauriente istruttoria della istanza presentata.

3.6. CONCESSIONI IN DEROGA

Il responsabile dell'ufficio tecnico, previa delibera del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia, potrà rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento ed a quelle del P.U.C. con la procedura di cui all'art. 16 della Legge 6/8/1967, n. 765.

La deroga potrà essere concessa soltanto per la costruzione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Non sono tuttavia derogabili le destinazioni di zona, per la modifica delle quali dovrà procedersi con varianti al P.U.C. anche mediante il ricorso alle leggi

statali e regionali vigenti in materia per ciascuna categoria di opere. Sono fatti salvi gli ampliamenti di edifici pubblici preesistenti.

3.7. VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Qualora si rendesse necessario, durante l'esecuzione dei lavori, apportare modifiche a volumetria o superficie, il titolare della concessione o dell'autorizzazione dovrà preventivamente richiedere la relativa approvazione seguendo la procedura prevista per l'ottenimento dell'approvazione del progetto originario.

La determinazione del responsabile dell'ufficio tecnico in merito alla variante non modifica i termini di validità e di decadenza fissati con la concessione od autorizzazione originaria.

Per gli interventi relativi ad immobili non vincolati ai sensi delle Leggi n. 1089/39 e n. 1497/39, ove le modifiche in corso d'opera non incidano sul volume, sulla sagoma, sulla superficie utile, sulle destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari e non comportino variazione ai prospetti dell'edificio, il titolare della concessione o dell'autorizzazione potrà dar corso ai lavori, dandone contestuale comunicazione al responsabile dell'ufficio tecnico.

Il titolare della concessione dovrà comunque presentare il relativo progetto, che dovrà essere approvato prima del rilascio del certificato di abitabilità.

4. PIANI ATTUATIVI

4.1. DEFINIZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Il P.U.C. si attua di norma, esclusi i casi in cui sia ammissibile la concessione edilizia (attuazione diretta), con piani attuativi, secondo le previsioni delle leggi urbanistiche nazionali e regionali.

Sono piani attuativi:

- il piano particolareggiato di cui alla legge urbanistica nazionale;
- il piano per l'edilizia economica e popolare, o piano zonale, di cui alla L. n. 167/1962 e successive modificazioni;
- il piano d'insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della L. n. 865/1971;
- il piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (piano di recupero) di cui all'art. 28 della L. n. 457/1978;
- i piani di lottizzazione anche d'ufficio di cui all'art. 28 della legge urbanistica nazionale;

Nel caso di piano attuativo, l'Amministrazione Comunale può procedere alla formazione di unità fabbricabili (comparti ex art. 23 della legge urbanistica nazionale; unità minime d'intervento ex art. 28 della L. n. 457/1978), realizzando – all'interno delle stesse – la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra tutte le proprietà interessate.

4.2. OPERE DI URBANIZZAZIONE

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: sono le infrastrutture la cui esistenza è condizione indispensabile per l'utilizzazione del territorio. Con riferimento all'art. 4 della legge n. 847/64, si devono intendere "opere di urbanizzazione primaria" le seguenti:

- a) strade e relative aree di manovra e sosta;
- b) reti canalizzate (fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica, del gas, illuminazione pubblica);
- c) spazi di verde attrezzato.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: sono le attrezzature pubbliche o private e le relative aree di pertinenza necessarie per la vita associativa. Tali attrezzature sono individuate nello strumento urbanistico generale e negli studi attuativi nella misura minima di legge (standard urbanistici).

Sono da intendersi di urbanizzazione secondaria le seguenti opere:

- a) scuole:
 - medie
 - elementari
 - asili nido e scuole materne
- b) attrezzature di interesse comune:
 - amministrative
 - assistenziali
 - commerciali (negozi di prima necessità)
 - culturali
 - protezione civile

sanitarie ambulatoriali

sociali

telecomunicazioni

c) spazi pubblici attrezzati:

gioco bambini 3-6 anni

gioco bambini 6-11 anni

gioco e sport ragazzi 11-14 anni

parco di quartiere

campi sportivi di quartiere

d) parcheggi pubblici

4.3. PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Si intende per piano di lottizzazione lo strumento attuativo del P.U.C., alternativo al piano particolareggiato, tendente a dotare le zone del territorio comunale destinate ad insediamenti residenziali e produttivi delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che, indipendentemente dal frazionamento del suolo e dal numero dei proprietari interessati, prevede l'insediamento contemporaneo o successivo di qualsiasi manufatto od attività comportamenti trasformazioni di carattere edilizio od urbanistico del territorio medesimo.

4.4. DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono procedere alla lottizzazione dei terreni dovranno richiedere apposita autorizzazione al sindaco.

A corredo della domanda dovrà essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni, contenente i seguenti elaborati:

- 1)- relazione illustrante i criteri informativi relativi alla soluzione progettuale con, in particolare, i calcoli ed i dati relativi agli standard edilizi ed urbanistici adottati;
- 2)- planimetria - stralcio del P.U.C. con l'individuazione dell'area interessata alla lottizzazione;
- 3)- planimetria quotata, in scala non inferiore a 1:1000, dello stato di fatto, contenente, tra l'altro, l'eventuale edificazione esistente, le eventuali alberature, la situazione al contorno e gli altri elementi condizionanti la progettazione;
- 4)- planimetria, in scala non inferiore a 1:1000, contenente la zonizzazione e la viabilità;
- 5)- planivolumetria, in scala non inferiore a 1:1000, con la precisazione della disposizione e delle dimensioni massime degli edifici pubblici e privati;
- 6)- progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed i relativi allacciamenti alle infrastrutture esistenti, con rappresentazione planimetrica in scala non inferiore a 1:1000;
- 7)- planimetria catastale dell'area interessata con l'elenco delle proprietà

incluse nella lottizzazione;

- 8)- sezioni stradali tipo e tipologie edilizie in scala non inferiore a 1:200;
- 9)- rappresentazione della lottizzazione sullo stralcio del P.U.C. vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di consentire l'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico generale;
- 10)- norme di attuazione della lottizzazione;
- 11)- schema di convenzione da stipulare col Comune.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, dovrà essere allegata alla domanda, oltre ai documenti di cui sopra, un atto con firma autenticata contenente la dichiarazione di assenso alla lottizzazione e di impegno a sostenere gli oneri in solido fra loro.

Tale dichiarazione potrà essere predisposta ai sensi dell'art. 3, 3° comma della L.R. n. 20/91 (convenzionamento per stralci).

4.5. **CONVENZIONAMENTO DELLA LOTTIZZAZIONE**

L'autorizzazione a lottizzare un'area, oltre all'iter di legge, è subordinata alla stipulazione di una convenzione, il cui schema è allegato all'atto della domanda a lottizzare, con la quale la ditta lottizzante assume per sé e per conto di eventuali successori o aventi causa, i seguenti impegni:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione dell'onere dell'esecuzione delle opere medesime entro termini stabiliti;
- b) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondarie nella misura prevista dal P.U.C. e comunque non inferiore agli standard di legge;

- c) la corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti;
- d) la redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune;
- e) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando le opere medesime non siano acquisite dal Comune entro i termini previsti in convenzione;
- f) la cessione gratuita di tutte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento della stipulazione in atto pubblico della convenzione;
- g) versamento, entro il termine stabilito dal Comune, degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- h) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione entro un termine non superiore a dieci anni a partire dalla data della stipula della convenzione;
- i) offrire tutte le garanzie finanziarie richieste dal Comune per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

Nella convenzione sono altresì precisate le penalità per le inadempienze del lottizzante nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo della cauzione.

Il convenzionamento della lottizzazione potrà anche avvenire per stralci funzionali, ai sensi dell'art. 3, 3° comma della L.R. n. 20/91.

4.6. ADEMPIMENTI URBANIZZATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

In conformità al disposto delle presenti norme urbanistiche, il piano di lottizzazione dovrà precisare le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti proposti e quelle per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura prevista dal P.U.C., in proporzione all'edificabilità convenzionata; dette aree dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Circa le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, poste per legge a carico dei proprietari delle aree, l'Amministrazione Comunale potrà deliberare di provvedervi direttamente entro un periodo di tempo stabilito: in tal caso i proprietari delle aree interessate saranno tenuti a versare al Comune la somma corrispondente alla quota contributiva posta a carico di ciascuno di essi, tenuto conto del valore delle maggiori aree di urbanizzazione secondaria cedute o da cedere e delle opere urbanizzative eseguite direttamente.

L'obbligo di contribuire pro-quota agli oneri urbanizzativi inerenti al piano di lottizzazione, compete anche ai proprietari di lotti parzialmente o totalmente edificati, compresi nel suo perimetro, e scatta in occasione della prima richiesta di intervento non manutentivo.

4.7. INADEMPIENZA DEL LOTTIZZANTE E SVINCOLO DELLA CAUZIONE

Qualora alla scadenza dei termini fissati nella convenzione le opere di urbanizzazione eseguite fossero ritenute insufficienti o carenti dal punto di vista tecnico, il Comune ordinerà il completamento delle opere o l'adeguamento funzionale delle stesse assegnando al lottizzante un congruo termine; trascorso inutilmente tale termine il Comune incamererà la cauzione e provvederà direttamente a spese del lottizzante e con rivalsa nei modi e nelle forme di Legge.

Ove il lottizzante non adempia completamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, prima della scadenza del termine, il Comune ha la facoltà di fissare un termine non superiore a tre anni per l'esecuzione delle medesime, determinando contestualmente l'adeguamento della cauzione che sarà rapportata all'importo dei lavori ancora da eseguire.

Trascorso inutilmente quest'ultimo termine, nel caso in cui le opere fossero ritenute inadeguate per qualità o quantità e quindi non collaudabili, il Comune incamererà la cauzione e provvederà direttamente, con rivalsa nei confronti del lottizzante.

Le operazioni di collaudo dovranno essere effettuate a cura e spese del Comune.

5 CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI SULL'ESISTENTE

5.1. MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per gli edifici destinati alla residenza, tali opere sono sostanzialmente tese a ripristinare od a ricostruire parti non significative del fabbricato e non debbono pertanto modificare le caratteristiche originarie dell'immobile, alterarne la struttura o modificarne la disposizione dei locali.

Per gli edifici industriali ed artigianali sono opere di manutenzione ordinaria quelle tese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché in rapporto alle dimensioni dello stabilimento. Tali interventi devono pertanto:

- essere tali da non modificare le caratteristiche complessive dello stabilimento;
- essere interne al suo perimetro e non incidere sulle strutture portanti e sul suo aspetto esteriore;
- non comportare aumenti di superficie di piano o di superficie coperta;
- non riguardare nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione, né comportare implicazioni di traffico sul territorio.

Tra le opere di manutenzione ordinaria rientrano i seguenti interventi:

- a) finiture esterne: riparazione, rinnovamento e sostituzione purché ne siano conservati i caratteri originari (pulitura delle facciate); riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino della tinteggiatura, di

intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;

- b) elementi strutturali: riparazione di tetti e solai con mantenimento dei caratteri originari;
- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: nessun intervento;
- d) tramezzi e aperture interne: nessun intervento;
- e) finiture interne: riparazione sostituzione purché, nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari;
- f) impianti ed apparecchi igienico – sanitari: riparazione, sostituzione ed adeguamento;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: riparazione, sostituzione ed adeguamento, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. Per gli edifici industriali ed artigianali sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, con le limitazioni di cui al comma 3 del presente articolo.

5.2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli 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 tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Rientrano pertanto in questa categoria le seguenti opere:

- a) finiture esterne: rifacimento totale e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di tutti gli infissi, ringhiere e parapetti; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;
- b) elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali verticali ed orizzontali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: rifacimento di parti limitate; purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- d) tramezzi e aperture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di tramezzi purché la stessa unità immobiliare non venga frazionata od aggregata ad altre unità immobiliari. Per gli edifici industriali ed artigianali sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti alla installazione degli impianti tecnologici e di quelli necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni;

- e) finiture interne: sostituzione e rifacimento delle parti comuni (scale, androni, portici, logge, ecc.);
- f) impianti ed apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione degli impianti e dei volumi tecnici all'interno degli edifici, senza che ciò comporti alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi. Per gli edifici industriali ed artigianali è ammessa l'installazione di nuovi impianti e delle relative opere edilizie, con le limitazioni di cui al comma 3 del precedente art. 5.1.

5.3. RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici che necessitano di operazioni di consolidamento, integrazione degli elementi strutturali e modifica dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri architettonici degli edifici.

Rientrano in questa categoria le seguenti opere:

- a) finiture esterne: ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;
- b) elementi strutturali: ripristino e consolidamento statico. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendone il posizionamento originario. Non sono ammessi nuovi

orizzontamenti né alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma ad eccezione di quelle strettamente indispensabili alla installazione degli impianti di cui al successivo punto g);

- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: ripristino e valorizzazione dei prospetti anche mediante il rifacimento delle parti degradate, pericolanti o crollate, nel rispetto del posizionamento o dei caratteri originari;
- d) tramezzi e aperture interne: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni anche mediante modificazione dell'assetto planimetrico e nelle aggregazioni delle unità immobiliari, purché non vengano alterate le parti comuni dell'edificio (scale, androni, portici, logge, ecc.);
- e) finiture interne: ripristino ed eventuale rinnovo e sostituzione delle parti degradate, con l'obiettivo della valorizzazione degli elementi di pregio, avuto particolare riguardo alle parti comuni (scale, androni, portici, logge, ecc.);
- f) impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione degli impianti e dei volumi tecnici all'interno degli edifici. Per gli edifici industriali ed artigianali è ammessa l'installazione di nuovi impianti e delle relative opere edilizie, con le limitazioni di cui al comma 3 precedente art. 5.1.

5.4. RESTAURO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro conservativo volgono essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che snaturano il significato artistico e la testimonianza storica.

Rientrano in questa categoria le seguenti opere:

- a) finiture esterne: restauro e ripristino di tutte le finiture e l'eventuale rifacimento delle parti degradate, con l'impiego di materiali e l'eventuale rifacimento delle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio.
- b) Elementi strutturali: ripristino e consolidamento statico. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate mantenendone il posizionamento originario. Non sono ammessi nuovi orizzontamenti né alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma, dei prospetti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture.
- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: il ripristino di aperture originarie e l'eliminazione di aperture aggiunte, di elementi deturpanti e di superfetazioni non significative; non è ammessa l'alterazione dei prospetti;
- d) tramezzi e aperture interne: restauro e ripristino degli interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, ecc. per mutate esigenze

funzionali e d'uso è consentita la realizzazione e la demolizione di tramezzi, la chiusura di porte e l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, con la conservazione dell'impianto distributivo dell'edificio, avuto particolare riguardo alle parti comuni;

- e) finiture interne: restauro e ripristino di tutte le finiture, con eventuale rinnovamento e sostituzione delle stesse, impiegando materiali originari o con essi affini, eliminazione degli elementi aggiunti e delle superfetazioni non significative;
- f) impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione degli impianti all'interno degli edifici, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici esistenti nell'immobile.

5.5. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia attengono ad un complesso di opere volte al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso con modifica dell'impianto distributivo interno, dei collegamenti orizzontali e verticali, è compresa anche la possibilità di variazioni delle superfici utili oltre che di incrementi di volume, ove consentiti dalle norme del P.U.C.

Rientrano in questa categoria le seguenti opere:

- a) finiture esterne: rifacimento ed eventuale nuova realizzazione; tali operazioni devono essere condotte con l'impiego di materiali e tecniche volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;

- b) elementi strutturali: consolidamento statico, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con eventuale rifacimento di muri perimetrali. Sono ammesse modifiche degli orizzontamenti e delle scale e la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione dell'organismo edilizio anche mediante aumento delle superfici utili e del volume;
- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. E' ammessa la realizzazione di nuove aperture e/o l'eliminazione di quelle esistenti e l'eventuale integrazione delle murature esterne;
- d) tramezzi e aperture interne: modificazione planimetrica e di distribuzione degli ambienti, suddivisione e riaggregazione delle unità immobiliari;
- e) finiture interne: rifacimento e sostituzione, con la conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio;
- f) impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione, anche all'esterno dell'edificio, degli impianti e dei volumi tecnici.

Per gli edifici industriali ed artigianali le operazioni di cui ai precedenti punti possono essere effettuate sempreché non venga aumentata la superficie utile, modificate le caratteristiche complessive degli impianti e delle attività, né comportino implicazioni di carattere urbanistico ed infrastrutturale sul territorio.

5.6. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

E' un complesso di operazioni consistenti nella sostituzione del tessuto urbanistico edilizio esistente con altro diverso, e può comportare la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete viaria, con un insieme coordinato di interventi sugli edifici e sulle urbanizzazioni primarie e secondarie effettuati nell'ambito dell'areale considerato, contenente uno o più isolati, o parte di un isolato, attuati nel rispetto delle norme del piano urbanistico entro cui lo stesso ambito ricade.

Tra le operazioni di ristrutturazione urbanistica possono essere comprese le seguenti:

- a) ridefinizione planovolumetrica e funzionale del tessuto esistente con il relativo risanamento igienico degli edifici ed il ripristino degli stessi;
- b) riorganizzazione ed integrazione infrastrutturale relativamente alle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- c) recupero e valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali degli edifici anche mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni.

Vengono distinti i seguenti livelli di intervento urbanistico finalizzati al recupero, inteso come complesso di operazioni per la salvaguardia ed il riuso del patrimonio edilizio esistente:

- 1) Restauro urbanistico: intervento finalizzato, attraverso singole o articolate operazioni, alla ricostruzione della originaria forma urbana per quanto attiene sia all'assetto planivolumetrico originario, che alla finitura superficiale e l'arredo urbano;

- 2) Restauro ambientale: intervento finalizzato alla rivalutazione di quegli elementi fondamentali nella costituzione della forma urbana mediante singole o articolate operazioni di rimozione di superfetazioni volumetriche che ne abbiano modificato fortemente l'immagine;
- 3) Ricostruzione urbanistica: l'intervento, possibile unicamente nelle aree già coinvolte da forti fenomeni di trasformazione, consistente in una operazione di raccordo tra il tessuto originario e le recenti sovrapposizioni, tesa a riproporre un organico disegno urbano, anche con modificazioni dell'originario assetto degli isolati.

6. MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI

6.1. RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

Prima dell'inizio dei lavori per la costruzione di un nuovo edificio il titolare della concessione edilizia o della autorizzazione ovvero il direttore dei lavori deve chiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la determinazione dei punti fissi planimetrici ed altimetrici ai quali dovrà strettamente attenersi nell'esecuzione dell'opera.

L'Ufficio Tecnico comunale è tenuto a svolgere le suddette operazioni entro il termine di 30 giorni dalla richiesta dell'interessato, trascorsi i quali il titolare della concessione o dell'autorizzazione potrà dar corso ai lavori, dandone preventiva comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Della operazione di consegna dei punti fissi è redatto apposito verbale che

deve essere sottoscritto dalle parti interessate.

Per la consegna dei punti fissi il richiedente dovrà fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati comunali.

6.2. INTERRUZIONE E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Quando il titolare della concessione o dell'autorizzazione si trovasse nelle condizioni di interrompere i lavori è tenuto a comunicare la sua determinazione, a mezzo raccomandata, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il quale, se il caso lo richiede, ordina i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione, la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro, e comunica all'interessato le disposizioni relative.

Non appena i lavori risultino ultimati l'interessato od il direttore dei lavori deve darne comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Per l'ultimazione dei lavori si intende il completamento dell'opera, in conformità al progetto approvato, nelle sue linee essenziali e comunque tale da essere abitabile o agibile.

6.3. DISCIPLINA DEI CANTIERI

Nei cantieri per l'esecuzione degli interventi soggetti a concessione o autorizzazione deve essere esposta, in vista al pubblico, una tabella delle dimensioni minime di cm 50x70 nella quale devono essere indicati:

- a) gli estremi della concessione edilizia o della autorizzazione;

- b) generalità del titolare della concessione o della autorizzazione;
- c) generalità e qualifica del progettista, del direttore dei lavori e, ove esistono opere in c.a., del calcolatore delle strutture;
- d) generalità dell'assuntore dei lavori.

I cantieri devono essere organizzati nel rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari, e sulla prevenzione degli incendi.

A tal fine i cantieri devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori, è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di:

- a) dotare il cantiere di segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne facilmente visibili ed eventualmente mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- b) organizzare le porte di accesso al cantiere con apertura verso l'interno;
- c) garantire per tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, ecc.) la necessaria stabilità e resistenza ai fini dell'incolumità delle persone e dell'integrità delle cose;
- d) chiudere, con reti o con altro mezzo idoneo, i ponti di servizio verso strada;
- e) dotare il cantiere di latrina provvisoria;
- f) conservare in cantiere l'originale o copia autenticata della concessione od autorizzazione e del progetto approvato.

Il concessionario, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili della esecuzione e della stretta osservanza delle prescrizioni e degli obblighi di cui sopra.

6.4. OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Per l'occupazione del suolo pubblico valgono le norme dello specifico regolamento comunale.

6.5. DEMOLIZIONE DI EDIFICI ED IMPIEGO DEL MATERIALE DI RISULTA

Prima di procedere alla demolizione di un fabbricato o di una parte di esso dovrà essere presentata al sindaco domanda di autorizzazione corredata di tutte le indicazioni topografiche atte ad individuare esattamente l'immobile oggetto dell'intervento.

Il materiale inerte proveniente dalla demolizione di opere murarie dovrà essere trasportato a rifiuto in discariche controllate del tipo 2A per inerti, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 915/82.

I pozzi neri, le fognature e le canalizzazioni sotterranee dovranno essere preventivamente vuotati e disinfettati ed i materiali di risulta prontamente allontanati secondo le indicazioni dell'autorità comunale.

7. ABITABILITA' E AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

7.1. CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

Nessuna costruzione assoggettata a concessione edilizia o ad autorizzazione ai sensi dei precedenti articoli potrà essere abitata o utilizzata senza autorizzazione del responsabile dell'ufficio tecnico.

L'abitabilità riguarda ogni edifici, o parte di esso, destinato ad uso residenziale. L'agibilità è invece riferita ad edifici od attrezzature a carattere produttivo, commerciale, direzionale o comunque destinati a funzioni non abitative.

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, dopo l'ultimazione dei lavori, dovrà richiedere al responsabile dell'ufficio tecnico il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, con apposita domanda in bollo, allegando copia della seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo del Comando Provinciale VV.FF., ove previsto, e, comunque, per le costruzioni di altezza superiore a m 24, nonché per gli edifici destinati ad attività industriali, commerciali e di carattere speciale;
- b) certificato di collaudo per le costruzioni di cui all'art. 7 della L. 15/11/1971 n. 1086 o di idoneità statica negli altri casi;
- c) attestazione del deposito del progetto dell'eventuale impianto di riscaldamento presentato al Comune ai sensi dell'art. 9 della legge n. 373/76;
- d) certificato di conformità dei lavori al progetto approvato, nonché dell'avventura prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti

rilasciato dal direttore dei lavori;

- e) certificato di conformità degli impianti elettrici ai sensi della L. n. 46/90:
- f) copia della dichiarazione presentata al competente N.C.E.U. per l'accatastamento dell'immobile ai sensi del R.D. 13/4/1939 n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità è subordinato alle seguenti condizioni:

- che non sussistano fattori o cause di insalubrità per la costruzione o per l'ambiente;
- che siano state rispettate le norme vigenti in materia di sicurezza delle costruzioni ed, in particolare, le disposizioni specifiche relative alle strutture in cemento armato.

Le modalità per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità sono disciplinate dal 2° e 3° comma dell'art. 4 del D.P.R. 22/4/94 n. 425.

Il responsabile dell'ufficio tecnico è tenuto, qualora non sussistano la conformità al progetto approvato, alle leggi ed ai regolamenti vigenti ed ai requisiti igienico-sanitari, a non rilasciare l'abitabilità e di richiedere al concessionario l'adeguamento delle opere.

7.2. DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ E DI INAGIBILITÀ

Quando ricorrano motivate ragioni igieniche, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita l'Unità Sanitaria Locale, dichiara inabitabile o inagibile un edificio o parte di esso, e ne ordina lo sgombero a norma dell'art. 222 del testo Unico delle Leggi Sanitarie.

E' vietata la concessione in affitto o comunque in uso dei locali dichiarati inabitabili o inagibili.

8. PARAMETRI E NORME SPECIFICHE PER LA PROGETTAZIONE, L'EDIFICAZIONE E LA CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

8.1. SUPERFICIE TERRITORIALE

E' l'area complessiva interessata unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria previste (delimitate o paramtrate) dal P.U.C. o che si rende necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;
- le aree stradali o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure 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:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano - secondo il P.U.C. - di pertinenza degli edifici.

8.2. SUPERFICIE FONDIARIA

È costituita dalla porzione della superficie territoriale destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, con esclusione delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come indicato dall'art. 4 della L.29.9.1964 n° 847 e dall'art. 44 della L.22.10.1971 n° 865.

8.3. SUPERFICIE DI URBANIZZAZIONE

Attiene alle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Le prime individuano la superficie totale delle aree (destinate alle opere di urbanizzazione primaria), poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

- a) strade pedonali o veicolari pubbliche;
- b) spazi di sosta e di parcheggio pubblici;
- c) reti fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del metano e telefonica;
- e) spazi di verde attrezzato.

Le seconde individuano la superficie totale delle (aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria), poste o previste a servizio della zona e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola dell'obbligo (elementare e media);
- d) attrezzature generali (centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, mercato civico, religiose e sportive);

- e) spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato;
- f) aree per gli impianti tecnologici;
- g) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comunali.

8.4. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica privata o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie minima d'intervento può essere indicata graficamente dal P.U.C. o definita parametricamente.

8.5. PIANO ATTUATIVO

E' lo strumento col quale sono messe in atto le previsioni del P.U.C., nei casi previsti per legge o per particolari prescrizioni dello stesso P.U.C., o quando occorre definire o ridefinire i caratteri urbanistici dell'insediamento.

Sono piani attuativi: il piano particolareggiato, il piano di zona, il piano per insediamenti produttivi, il piano di recupero, il piano di risanamento urbanistico, il piano di lottizzazione di iniziativa privata e quello d'ufficio.

Sono altresì assimilabili ai piani attuativi, e pertanto le opere in essi previste sono soggette a concessione edilizia diretta, gli studi urbanistici di dettaglio, ove gli stessi studi siano corredati degli elaborati e degli elementi progettuali indispensabili per la realizzazione degli interventi, e sempreché siano provvisti della formale approvazione.

8.6. AREA EDIFICABILE

E' l'area pertinente ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico), alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta.

Ai fini suddetti si considera di norma la superficie reale.

L'area edificabile può concernere anche più proprietà, quando costituiscano una "unità d'intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale considerata detraendo:

- a) le porzioni che, per vincoli di P.U.C. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
- b) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà o lotti confinanti, nell'ambito di zone omogenee.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento dell'Amministrazione Comunale, alla quale essa va notificata in copia e la suddivisione in lotti che ne consegue non porti a contrasto con i parametri di zona.

La cessione di edificabilità può essere effettuata solo da un'area non "satura" ed a favore di un'area adiacente, ancorché "satura", purché l'indice volumetrico fondiario o l'indice superficiale fondiario che vengono

complessivamente a realizzarvisi non superino quelli consentiti dal P.U.C..

Ai fini predetti, un'area edificabile si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato tutta l'edificabilità consentita, cioè il massimo volume edilizio o la massima superficie di piano consentiti dai rispettivi indici.

L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, salvo che l'edificabilità (volume edilizio o superficie di piano) risulti non interamente utilizzata e si intenda aumentarla sino alla saturazione.

8.7. LOTTO MINIMO – LOTTO MASSIMO

Definiscono l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto.

Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un piano attuativo; oppure può essere definito parametricamente.

8.8. SUPERFICIE COPERTA

Rappresenta la porzione di un'area di intervento che risulta investita dalla proiezione verticale di un fabbricato.

Salvo diverse indicazioni da parte delle norme relative alle singole zone urbanistiche, e nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, tale proiezione deve considerarsi riferita all'involuppo dei limiti più esterni

delle murature, indipendentemente dalla quota alle quali esse si trovino localizzate; saranno esclusi da tali valutazioni gli aggetti delle coperture, le pensiline, i balconi aperti, le lesene e le modanature purché non sporgenti oltre i cm120 rispetto al filo dei volumi retrostanti, purché localizzati ad altezza non inferiore a metri 3,00 dal piano di sistemazione esterno.

Saranno altresì **esclusi**, in generale, **tutti gli elementi costruttivi realizzati in vista delle disposizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche**, ex L. 9.1.0989 n° 13, C.M.LL.PP.22.6.1989 n°1669/U.L., D.M. 14.6.0989 n° 236.

8.9. RAPPORTO DI COPERTURA

E' la porzione di area edificabile, che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta ed area (complessivamente) edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

8.10. INDICE VOLUMETRICO

Ai fini edificatori definisce il volume edilizio in mc che si può costruire su un mq di area edificabile; ai fini di verifica è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici esistenti, espresso in mc, e la superficie considerata, espressa in mq.

Esso può essere:

- **territoriale** – definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie

territoriale.

- fondiario - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria.

8.11. VOLUME EDILIZIO

Il volume edilizio riguarda tutti i fabbricati principali ed accessori, esistenti da mantenere e/o da costruire.

Esso è la somma dei volumi di ciascun piano, esclusi gli eventuali volumi tecnici esterni ai piani di copertura.

Il volume di un piano corrente si ottiene moltiplicando la superficie (misurata al perimetro esterno) per l'interpiano (altezza da pavimento a pavimento); il volume del piano sottotetto è quello compreso tra il pavimento e la superficie esterna del piano (o dei piani) di copertura.

Il volume di spazi coperti ma aperti (portici, pilotis, logge, tettoia) non si computa nel volume edilizio; risultano altresì detratti dal computo i locali interrati destinati a parcheggio, vani tecnici e vani accessori e quelli relativi alle verande fino alla concorrenza di 25 mq di superficie.

Per il computo di volumi dei sottotetti e dei seminterrati si intendono integralmente recepite le disposizioni di cui alla circolare Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 20/3/1978 n. 2A.

Nel caso di cessione di viabilità od altri spazi pubblici l'indice fondiario di edificabilità è da computare sul lotto lordo.

8.12. ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Configura, ai fini del calcolo delle volumetrie, l'altezza di un fabbricato (o di ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di metri 12 di lato) e si riferisce alla lunghezza del segmento verticale che ha per estremi:

a) il punto medio della linea formata dalla intersezione della muratura di prospetto con il piano di campagna naturale o, qualora venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la quota altimetrica sia stabilita specificamente dall'Amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;

b) il punto di intersezione tra il piano dell'intradosso dell'ultimo solaio e la semiretta verticale avente come origine il punto "a", sempre che la copertura sia piana o il tetto abbia pendenza minore o uguale al 35%;

Il calcolo della volumetria globale verrà effettuato sommando i prodotti fra le **su** e le corrispondenti **au**, che esprimono le porzioni di volumetria concorrenti a costituire quella complessivamente assunta ai fini della verifica dei parametri urbanistici assegnati alle diverse zone. A tale volume, nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi

sovrastanti l'ultimo solaio non contenuti da piani virtuali (a padiglione o a capanna, ma comunque simmetrici) con pendenza del 35%, deve essere aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'intradosso dell'ultimo solaio. Sono esclusi dal calcolo della volumetria globale esclusivamente i volume tecnici relativi ad ascensori o vani scala, nei limiti strettamente necessari al soddisfacimento delle relative funzioni. Nel caso di corpi di fabbrica dotati di copertura a due falde (a capanna), queste dovranno avere la linea di gronda in corrispondenza dei prospetti di maggiore lunghezza, al fine del contenimento della lunghezza delle falde e del relativo volume franco sottotetto (sono ammessi eventuali situazioni di reale impossibilità adeguatamente documentati). Nel caso di coperture realizzate con unica falda o con falde sfasate emergenti dall'involuppo dei piani virtuali citati, il calcolo della volumetria - indipendentemente dalla pendenza - dovrà essere realizzato assumendo le altezze medie corrispondenti al piano di intradosso della copertura, applicate alle superfici urbanistiche sottostanti.

I piani interrati o seminterrati non partecipano - per la quota parte interrata - al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione; in caso contrario dovranno essere computati per la parte emergente, assumendo come origine per la **au** la faccia superiore del pavimento.

La parte basamentale dei fabbricati potrà essere sottratta dalla volumetria totale, - ai soli fini del calcolo delle volumetrie - fini al limite di metri 0.40, a condizione che lo zoccolo così identificato sia sede di vespai, di isolamenti, di terre o rocce naturali o di riporto; in nessun caso tale volume franco dovrà sovrastare o essere parte di locali di qualunque misura ed a qualunque funzione destinati.

Nel caso di aree edificabili collocate in contesti acclivi, delimitate o meno da più strade, potrà verificarsi la circostanza che in relazione alla naturale acclività si definiscano piani di sistemazione situati - in tutto o in parte - a differenti quote. Ferma restando la necessità di realizzare ogni verifica in relazione alla effettiva articolazione dei corpi di fabbrica, e per porzioni di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato, la definizione delle parti interrate ed emergenti dovrà essere compiuta mediando sezioni parallele successive, poste a distanza di non più di un metro fra di loro e praticate secondo la direzione di massima pendenza. Definita la sezione media, questa verrà considerata come sezione virtuale da utilizzare per ogni valutazione relativa alla porzione di fabbricato compresa fra le due sezioni mediate. Su tale sezione media dovranno essere identificate una o più coppie di punti, corrispondenti alla intersezione fra i piani di sistemazione esterna ed i piani di facciata; il segmento o la spezzata congiungente una o più coppie di tali punti, sarà assunto come elemento separatore - per quella sezione - fra le parti interrate e quelle fuori terra.

8.13. ALTEZZA MASSIMA E MINIMA DI EDIFICAZIONE

Amax - **altezza massima**; rappresenta la altezza massima raggiungibile da un fabbricato o da una parte di esso in applicazione delle specifiche norme di zona, nel rispetto delle vigenti normative regionali (art. 5 D. A. EE.LL., Finanze e Urbanistica 20.12.83 n° 2266/U).

Nel caso di fabbricati affacciati su strade o spazi pubblici, la **amax** verrà calcolata con i criteri assunti per la definizione della **au** in relazione ai volumi emergenti dal suolo; qualora il fabbricato risulti in relazione ad un andamento acclive, il segmento verticale rappresentante la **amax** dovrà essere contenuto nel limite definito fra il piano di spiccato ed il piano ad esso parallelo e posto ad una distanza pari alla lunghezza della **amax**. Per i fabbricati non affacciati su strade o spazi pubblici la **amax** potrà essere misurata con riferimento ai piani di sistemazione esterni opportunamente definiti in vista del miglior inserimento nel contesto.

La **amax** delle costruzioni a filo di strada non potrà in nessun caso superare la misura ottenuta moltiplicando per 1.5 la larghezza stradale minima assunta in corrispondenza dell'intero sviluppo della facciata lungo la quale l'altezza è calcolata. Nel caso di fabbricati in arretramento, la **amax** potrà tenere conto anche della misura dell'arretramento medesimo, in aggiunta alla larghezza stradale. Per le zone omogenee per le quali è previsto, la **amax** non potrà superare quella media di zona, con

riferimento all'isolato di appartenenza, o alla porzione di isolato, qualora questo sia suddiviso in diverse zone omogenee.

E' da escludere dal computo della volumetria quella aggiuntiva costituita dai volumi tecnici, purché contenuti per caratteristiche e dimensioni nei limiti strettamente indispensabili a garantirne la specifica funzionalità.

Amin - **altezza minima**; definisce la altezza minima che deve essere garantita a singole parti di fabbricati, e si riferisce in generale alla distanza minima intercorrente fra le superfici di intradosso e/o di estradosso misurate al finito.

In particolare dovrà essere garantita la **amin** di tutti i locali praticabili, con esclusione di cunicoli interrati e sottotetto, che non potrà essere inferiore a metri 2.40 – salvo diverse disposizioni di ordine sanitario o connesse con la protezione civile, che dovranno di volta in volta essere accertate in relazione a specifiche destinazioni d'uso.

La **amin** dei vani destinati ad abitazioni, studi professionali, laboratori artigiani, uffici, attività commerciali e direzionali, pubblici esercizi e servizi, con esclusione di corridoi, disimpegni e servizi igienici, dovrà essere non inferiore a metri 2.70. Nel caso di locali con copertura inclinata, l'altezza minima potrà essere di metri 2.00, con la assunzione di una altezza media non inferiore a metri 2.70, calcolata come rapporto fra la cubatura interna dei singoli locali e la superficie netta dei locali medesimi.

Tale rapporto potrà verificare anche la altezza interna di locali muniti di controsoffittature chiuse, dovendosi escludere dal calcolo della cubatura interna - ai fini della valutazione della altezza - quella inglobata nei controsoffitti.

La **amin** dovrà essere verificata anche per la quota di imposta del solaio del primo piano fuori terra, che non dovrà essere inferiore a metri 3.00 assumendo come origine la quota del piano di sistemazione esterno in analogia a quanto stabilito per **au** ed **amax** .

Sulle pareti affacciate su strade o spazi pubblici non potranno essere realizzati sporti di qualunque tipo al di sotto di una **amin** di metri 4.00, calcolata anch'essa in rapporto al piano di sistemazione esterno.

8.14. POSIZIONE ED ALLINEAMENTO DEGLI EDIFICI

Gli edifici debbono essere di norma “allineati” rispetto alla strada, cioè debbono avere un fronte sul filo stradale (esistente o di progetto) o parallelo ad esso oppure all'asse stradale. Nel caso di arretramento, le norme di attuazione fissano l'entità e le condizioni particolari da osservare per la sistemazione della fascia di arretramento.

Gli edifici possono avere un allineamento “libero” – cioè non vincolato al filo d all'asse stradale – solo se consentito dalla specifica normativa di zona o se previsto da un piano attuativo.

Gli edifici esistenti, quando siano in contrasto con le norme sull'allineamento, possono essere oggetto – salvo diversa esplicita prescrizione –

di interventi edilizi conservativi ed adeguativi; nel caso di interventi modificativi (ampliamento o di ricostruzione), le nuove opere debbono però adeguarsi alle norme vigenti.

Un edificio si dice “allineato” se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso. Ove l’obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l’allineamento si dice libero, cioè la posizione dell’edificio può liberamente dall’edificante.

8.15. ARRETRAMENTO DEGLI EDIFICI

E’ la distanza minima che l’edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico o privato. L’arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima dagli edifici adiacenti.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull’intero lotto, in base all’indice volumetrico o superficiale consentiti.

L’Amministrazione Comunale, nella stessa concessione od in apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti od anche arretramenti disuniformi, per:

- evitare od eliminare frontespizi nudi;
- motivi di ordine ambientale o panoramico;
- rettificare o migliorare il tracciato della strada;
- aumentare la sicurezza della circolazione stradale;

- edifici la cui particolare destinazione richieda, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.

Sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto dell'arretramento rimangano esposti alla pubblica vista.

8.16. DISTACCHI DA ALTRI EDIFICI E DAI CONFINI DEI LOTTI

Si identificano nella distanza minima da rispettare - rispetto a specifici elementi di riferimento - nella realizzazione di interventi edilizi di diversa natura, dalle canalizzazioni alle piantumazioni, dalle finestrate ai corpi di fabbrica. In generale i distacchi, fatte salve le disposizioni del Codice Civile e quelle regionali relative a pareti finestrate (art. 5 D.A. EE.LL., Finanze e Urbanistica 20.12.83 n° 2266/U) ovvero quelle richiamate da provvedimenti a protezione di tracciati stradali (D. M. L. P. 1.4.1968 n° 1404; DLE 285/92; DPR 495/92 e DPR 147/93), sono stabiliti a corredo delle specifiche norme di zona, e potranno riguardare le distanze minime da rispettare fra due fabbricati (**dfa**), fra un fabbricato e la mezzera stradale (**dms**), fra un fabbricato ed il filo esterno di una strada (**dfs**), fra un fabbricato ed un confine laterale del lotto urbanistico (**dcl**), fra un fabbricato ed il confine posteriore dello stesso lotto (**dcp**).

8.17. EDIFICI IN CONFINE DI SPAZI PRIVATI

L'edificazione di nuovi edifici in fregio ad uno spazio privato è consentita nei seguenti casi:

- nell'ambito di piani attuativi vigenti;
- in caso di edifici a filo strada per le pareti laterali;
- in presenza di frontespizi nudi di fabbricati esistenti purché, a parere della commissione edilizia, l'inserimento edilizio ed ambientale risulti corretto;
- per recinzioni.

8.18. TIPI EDILIZI RESIDENZIALI – FRONTE DI UN EDIFICIO

Per “tipo edilizio residenziale” s'intende un elemento di fabbricato comprendente gli alloggi serviti da una scala e contraddistinti da caratteristiche costanti ben determinate.

Nell'ambito del territorio comunale, la nuova edificazione residenziale può adottare le seguenti tipologie normali:

- tipo A: edifici lineari pluripiano a cortina oppure isolati;
- tipo B: ville, villette o casette unifamiliari, con uno o più piani fuori terra, isolate, binate oppure a schiera.

Si dice “fronte” il tratto appariscente di un edificio rispetto a che l'osserva, cioè il suo “ingombro visuale”, indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di una “fronte” è quindi la massima distanza fra i punti estremi dell'edificio, visibile da un qualsiasi punto di osservazione.

8.19. APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

L'edificabilità consentita dai parametri edilizi ed urbanistici è indipendente dalla proprietà, dai passaggi di proprietà, o dai frazionamenti catastali dell'area a cui si riferisce.

All'atto della domanda di concessione occorre precisare se l'area interessata è - in tutto o in parte - di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non s'intendono demolire. Qualora lo fosse, i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza, tenendo conto sia degli edifici esistenti da conservare che di quelli di nuova costruzione.

Qualora l'area di pertinenza di un intervento di cui si chiede la concessione non sia di proprietà del richiedente, essa dev'essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli (P.U.C. e di destinazione d'uso) richieste dal Regolamento Edilizio, le quali sono da trascrivere su Registri Immobiliari a cura e spese del concessionario.

8.20. PARAMETRI EDILIZI NEI CASI DI RICOSTRUZIONE

Nel caso di ricostruzione totale di edifici esistenti si applicano i parametri edilizi vigenti al momento della originaria costruzione.

Nel definire tali valori sono da escludere, le superfetazioni od aggiunte, i locali ricavati dalla copertura di cortili o cavedi, le tettoie, le logge murate, le costruzioni precarie, le costruzioni abusive.

8.21. CORTILI

Nei casi in cui sia prevista o autorizzata la formazione di un cortile, anche comune a più proprietà, questo deve essere regolamentare; a tal fine il rapporto fra le superficie del cortile e la superficie delle pareti che lo delimitano – entrambe riferite alla quota del pavimento del locale abitabile più basso – non dev'essere inferiore ad 1/4.

Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di cortili, redatta d'intesa con l'Amministrazione Comunale, va considerata l'altezza maggiore tra quella effettiva delle pareti esistenti e quella ammissibile nei lotti confinanti.

Al fine della verifica di regolamentarità, l'area del cortile si considera al netto della proiezione degli sporti che su di esso si affacciano, escluse le gronde. Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i 2/3 della loro larghezza.

Nelle zone diverse da quelle classificate A (centro storico) dalle N.A., per le nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli modifiche di fabbricati esistenti non è ammessa la formazione di chiostrine o cavedi.

8.22. EDIFICAZIONE NEI TERRENI IN PENDIO

Nelle aree che il P.U.C. classifica edificabili – qualunque ne sia la destinazione d'uso – la pendenza del terreno non costituisce di norma motivo di inedificabilità.

Tuttavia, per esigenze di tutela ambientale l'uso edilizio dei terreni in pendio è soggetto alle seguenti limitazioni:

- sono vietate le opere di sterro, di rinterro e di sostegno dei terreni suscettibili di produrre vistose ed irreversibili alterazioni dell'assetto dei declivi;
- la porzione di lotto da coprire con il nuovo edificio deve avere - allo stato naturale - una pendenza non superiore al 40% e di ciò deve darsi dimostrazione grafica;
- la parte identificata del lotto può essere terrazzata con muri di sostegno scalari, aventi ciascuno l'altezza massima di m 3,00, misurata dal terreno sottostante; il terrazzamento può essere ottenuto anche con formazione di terrapieni.

Le limitazioni ed i criteri operativi di cui sopra si applicano anche agli interventi in zona agricola.

In tutte le zone, nel caso di interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione che interessino lotti con pendenza media superiore al 30%, la domanda di concessione dev'essere corredata di una perizia geologica che ne garantisca la fattibilità.

8.23. VERDE ATTREZZATO NELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Gli edifici ristrutturati, ampliati oltre il 30% dell'esistente, ricostruiti o di nuova costruzione, debbono avere una congrua dotazione di verde primario attrezzato a servizio degli utenti dell'edificio.

Sono assoggettati a tale obbligo, con le seguenti dotazioni:

- a) gli edifici residenziali con sei o più alloggi:

- mq/100 mc di volume sino a 5.000 mc, con una dotazione minima di 200 mq
- b) i grandi negozi (con superficie di vendita dei negozi) di oltre 400 mq: 10 mq/100 mq di superficie di vendita dei negozi, di cui almeno 1/3 al chiuso od al coperto:
- c) gli alberghi, i motel e le pensioni con più di 20 letti: 3 mq per 100 mc di volume, con una dotazione minima di 250 mq, di cui 1/5 al chiuso od al coperto;
- d) le aziende industriali con oltre 4.000 mq di superficie lorda di piano, nella misura di 1 mq ogni 50 mq di superficie lorda di piano, con una dotazione minima di 250 mq.

Nel caso della residenza, i nuclei elementari di verde debbono essere di norma:

- adiacenti agli edifici serviti;
- disposti in modo di essere visti dalla maggior parte degli alloggi da servire;
- contigui alle aree per il gioco al chiuso od al coperto.

Negli altri casi, i nuclei di verde e le aree di gioco o di svago debbono essere sistemati in posizione conveniente, tenuto conto della necessità di un buon soleggiamento e di una comoda accessibilità, sia dagli edifici serviti che dagli spazi pubblici.

Le norme di cui sopra non sono vincolanti per gli edifici con meno di sei alloggi o unità abitative.

8.24. PARCHEGGI PRIVATI

Si definisce posteggio lo spazio, al chiuso od all'aperto, riservato alla sosta di un autoveicolo; si definisce parcheggio l'area (con più posteggi) destinata alla sosta di più veicoli; si definisce area di sosta operativa uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato ad una strada ed opportunamente segnalato.

Fatta salva l'osservanza delle attuali disposizioni in materia che prevedono mq 1 ogni mc 10 di costruzione, gli edifici di nuova costruzione, ricostruiti, ampliati oltre il 30% dell'esistente o ristrutturati debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli (posteggi ed aree di sosta operativa), da realizzare all'interno della recinzione e parte all'esterno o comunque nell'ambito della proprietà (tali quantità sono integrative e non aggiuntive al valore di 1 mq ogni 10 mc di cui sopra);

a) Abitazioni:

un posteggio per alloggio, con un minimo di un posteggio ogni 300 mc di volume costruito (o frazione);

b) Uffici ed edifici amministrativi:

un posteggio ogni 100 mc di volume costruito (o frazione) per clienti ed utenti;

c) Laboratori artigianali, depositi commerciali ed aziende industriali:

un posteggio ogni 50 mq di superficie lorda di piano; oltre i 250 mq di superficie lorda di piano sono inoltre richiesti (ogni 250 mq o frazione): un'area di sosta operativa ed un posteggio per visitatori, clienti e fornitori;

d) Negozi e grandi esercizi:

un posteggio esterno ogni 33 mq di superficie lorda di piano (o frazione) col minimo di uno per negozio; per negozi con superficie lorda di piano maggiore di 250 mq la dotazione di raddoppia;

e) Servizi para commerciali ed extra commerciali:

un posteggio ogni 50 mq di superficie lorda di piano (o frazione) col minimo di uno per esercizio (tale valore minimo è fissato in quattro posteggi per autoscuola, elettrauto, meccanico, carrozziere, gommista, autonoleggio);

f) Esercizi pubblici:

Alberghi: un posteggio interno ogni letto dichiarato in licenza, più un'area di sosta operativa;

Motel: un posteggio per camera;

Ristoranti, bar e simili: un posteggio ogni 5 mq dell'area a disposizione del pubblico, più un'area di sosta operativa;

Sale da spettacolo: per teatri, cinematografi, sale da concerto e di conferenza, un posteggio ogni 3 posti a sedere, con un minimo di un posteggio ogni 5 mq delle sale a disposizioni del pubblico;

Negli edifici di uso promiscuo la dotazione va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione (abitazioni, uffici e negozi, abitazione e laboratorio, abitazione ed industria, ecc.).

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.

I posteggi debbono avere le seguenti dimensioni minime:

in autorimessa singola	m 5,00 x m 2,60
in autorimessa multipla	m 5,00 x m 2,30

in autorimessa all'aperto	m 5,50 x m 2,20
autocarri e autobus	m 12,00 x m 4,00
motociclette e scooter	m 2,50 x m 1,00
autoarticolati	m 20,00 x m 4,00
sosta operativa	m 8,00 x m 3,50

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

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 dev'essere dimostrato graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di m 6,00.

I posteggi di uso privato non possono essere disimpegnati da aree stradali pubbliche; essi debbono quindi distarne almeno m 5; possono invece essere contigui ad aree pubbliche e venirne disimpegnati i posteggi privati di uso pubblico realizzati all'esterno della recinzione.

In congruità con l'area stradale le rampe d'accesso ai parcheggi debbono avere un tratto orizzontale di m 5,00.

Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure nel casi in cui il disimpegno del

parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, l'Amministrazione Comunale, 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 50 m per singoli negozi e non più di 100 m 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.

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.

8.25. FABBRICATI ACCESSORI – CABINE ELETTRICHE

Si dicono accessori i fabbricati che sono destinati al servizio di un edificio residenziale, produttivo o commerciale, quali: autorimesse, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati; la loro destinazione non può essere modificata se non previa autorizzazione comunale, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle norme di attuazione del P.U.C. e del regolamento edilizio.

Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura l'Amministrazione Comunale può prescrivere, anche nella concessione ed a suo giudizio

discrezionale, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale, con altezza interna compresa tra m 2,20 e m 2,40; nel caso di locali completamente interrati, la loro altezza interna deve essere di almeno m 2,40; una minore altezza, fino a m 2,20, è ammessa solo se essi hanno accesso da un cortile completamente ribassato.

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica sono oggetto di concessione; a tal fine le cabine:

- non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano né ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di piano costruibile né ai fini del rapporto di copertura;
- in deroga alle distanze minime prescritte, possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle strade e nelle fasce di rispetto stradale;
- possono essere realizzate anche se non previste dall'eventuale programma pluriennale di attuazione.

8.26. RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO

Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e, di massima, anche in confine con l'area pubblica.

Non sono ammesse recinzioni a carattere precario, anche se di tipo leggero, se non finalizzate a precise esigenze operative (cantieri).

Le recinzioni tra lotti contigui, possono raggiungere l'altezza media di m 1,50 e la massima di m 1,80; tali altezze si misurano dal terreno naturale esistente più elevato.

Per motivi di ordine estetico o panoramico l'Amministrazione Comunale

può:

- limitare l'altezza complessiva della recinzione;
- imporre che una parte di essa sia trasparente;
- imporre che sia realizzata con determinanti materiali;
- imporre altre particolari norme.

Le recinzioni verso aree pubbliche non possono superare l'altezza media di m 1,50 e la massima di m 1,80 e debbono essere sempre trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie totale; la loro altezza si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo dell'eventuale muro di sostegno.

Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di aziende industriali ed artigianali, che non sorgano in zone residenziali, possono di massima superare di 1/3, anche verso strada, le altezze media e massima sopra indicate possono essere realizzate in muro pieno a tutta altezza. Per motivi d'ordine estetico, panoramico o di altra natura, l'Amministrazione Comunale può tuttavia imporre recinzioni di altezza minore e di tipo trasparente.

Sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso od a carattere provvisorio (steccati, palizzate, assiti, reti metalliche, muri a secco). Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericolo (fili spinato, cocci di vetro).

I muri di sostegno in confine con altri lotti non possono superare l'altezza media di m 2,50 o la massima di m 3,00; quelli in confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza media di m 1,50 o la massima di m 2,00.

Valgono i criteri di misura dettati per le recinzioni.

Sul muro di sostegno verso strada la recinzione deve essere totalmente

trasparente: in alternativa è consentita la formazione di una siepe alta non più di 90 cm.

Sui muri di sostegno in confine di proprietà sono ammesse solo recinzioni trasparenti, nell'ambito delle altezze indicate.

Sono ammessi, sia verso strada che verso i lotti contigui, muri di sostegno "scalari", con successivi arretramenti, ciascuno pari al doppio dell'altezza media del muro sottostante.

8.27. MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE AREE

Ogni costruzione, il relativo lotto di pertinenza e tutte le aree inedificate ricadenti nel territorio comunale devono essere mantenute, a cura e spese del proprietario, in condizioni perfettamente rispondenti alle norme vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

In particolare dovrà essere curata la tinteggiatura esterna, nella gamma cromatica in tal senso approntata e disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale, di tutte le parti degli edifici esposte alla pubblica vista che si fossero, per qualsiasi motivo, danneggiate e di quelle manomesse per riparazioni, nuovi impianti, collocamento di infissi, applicazioni di insegne, ecc.

Il sindaco, avvalendosi dei funzionari dell'ufficio tecnico comunale, quando accerti l'inadeguatezza delle condizioni di cui sopra, può obbligare i proprietari alla esecuzione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici od alla ripulitura delle aree entro un congruo termine, trascorso il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese dell'interessato.

Nei casi di pericolo per l'incolumità e l'igiene delle persone o di danni alle

così il sindaco, dopo gli accertamenti dell'ufficio tecnico, ingiunge al proprietario di eseguire le operazioni necessarie e, in caso di inadempienza, provvede d'ufficio.

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

8.28. SUPERFICI MINIME DEI VANI ABITABILI

I locali delle abitazioni, esclusi i servizi, devono avere una superficie minima di mq 9, salvo quanto di seguito specificato.

Negli immobili destinati alla residenza deve essere assicurata, per ogni abitante, una superficie minima di mq 14 per i primi 4 abitanti, e di mq 10 per ciascuno dei successivi. In ogni caso la superficie dell'alloggio, comprensiva dei servizi, non deve essere inferiore a mq 28, se per 1 persona, e non inferiore a mq 38, se per 2 persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14, con dimensione non inferiore a m 2,10 misurata sul lato minimo.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per 1 persona, e di mq 14, se per 2 persone.

I locali destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 7 e lato minimo non inferiore a m 2,00. Sono tuttavia consentite cucine in nicchia, annesse ad altro locale (pranzo, soggiorno), purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I servizi igienici devono avere una superficie non inferiore a mq 3,00 e dimensione minima di m 1,20.

8.29. SCALE

Le scale degli edifici devono essere realizzate con pendenza costante per tutto il loro sviluppo; al fine di interrompere la lunghezza delle rampe o nel caso di andamento planimetrico vario devono essere adottati ripiani di adeguate dimensioni.

Le scale devono essere dotate verso la parte vuota del vano scala di un parapetto con corrimano di altezza minima di m 1,00.

La larghezza minima delle rampe deve essere di m 1,20; per le scale interne di case unifamiliari tale larghezza può essere ridotta a 0,90 m.

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono essere convenientemente aerate.

E' tuttavia consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate all'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza, di igiene e sia prevista un idoneo impianto di ventilazione (diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni).

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

Agli effetti del computo dei volumi si considera l'effettivo ingombro della scala.

Non si considera invece, ai fini volumetrici, l'ulteriore scala di sicurezza aperta o chiusa con tamponature nel caso in cui sia al servizio di immobili già

dotati di scala principale.

8.30. UTILIZZAZIONE DEI LOCALI SEMINTERRATI O INTERRATI

Sono considerati interrati o seminterrati i locali che si sviluppano in tutto o in parte al di sotto del livello di sistemazione esterna dell'edificio.

Tali ambienti non possono essere impiegati per destinazioni residenziali, salvo i locali seminterrati oggetto di restauro e di risanamento conservativo, a condizione che la quota dell'intradosso del soffitto superi di almeno m 1,60 il livello delle sistemazioni esterne e che siano rispettate tutte le prescrizioni relative alle dimensioni, all'aerazione, alla illuminazione ed all'isolamento dell'umidità di cui agli articoli precedenti.

Possono essere invece adibiti a tutti gli altri usi i locali interrati e seminterrati per i quali, ferma restando l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla specifica destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità ed assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante ventilazione forzata.

8.31. UTILIZZAZIONE DEI SOTTOTETTI

I locali possono essere destinati ad uso residenziale e per studi professionali quando sia rispettata l'altezza minima interna di m 2,00 e media di m 2,70, le superfici minime e le condizioni di abitabilità, di illuminazione e di ventilazione di cui ai precedenti articoli.

In tal caso il solaio di copertura dovrà essere adeguatamente coibentato

con rivestimento interno ovvero con controsoffitto non praticabile.

Ove non siano rispettati tali requisiti i locali sottotetto possono essere unicamente utilizzati come locali di sgombero.

8.32. SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI E USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere sistemati a giardino o a verde, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque meteoriche mediante opportune pendenze e fognoli sifonati, e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni, sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati per giardini o sistemati a verde e parcheggio, sono ammesse per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m 1,00.

8.33. CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE DI SCARICO, CANALI DI GRONDA, COPERTURE

Il deflusso delle acque meteoriche deve essere assicurato mediante apposita rete di tubazioni totalmente indipendente da quelle destinate alle acque nere.

Non è consentito, neppure in via provvisoria, allacciare gli scarichi domestici alla rete delle acque meteoriche, che deve essere separata dalla fognatura dei reflui.

Per il deflusso delle acque nere degli edifici deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura dell'edificio stesso. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Gli allacciamenti alle fognature cittadine sia delle acque nere che di quelle meteoriche, devono essere realizzati mediante sifoni ispezionabili e a chiusura ermetica, posti all'esterno degli edifici ed in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relative normativa legislativa e regolamentare, ed, in particolare, la Legge 10/5/1976 n. 319 e successive modifiche ed integrazioni.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese del concessionario, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche al riguardo dalle norme vigenti.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature pubbliche può avvenire previa apposita autorizzazione dal Comune.

Le coperture degli edifici devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviale che convogliano le acque stesse nella rete fognante.

Qualora i pluviali, nella parte inferiore, siano esterni al corpo dell'edificio debbono essere realizzati in materiale indeformabile fino ad un'altezza di m 2,50

dal piano di sistemazione esterna.

Sulla coperture è ammessa, subordinatamente ad autorizzazione del comune, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

8.34. ELEMENTI AGGETTANTI SU SPAZI PUBBLICI

Nei prospetti degli edifici affaccianti su suolo pubblico destinato esclusivamente al traffico pedonale sono vietati tende e serramenti, aprentesi verso l'esterno ad un'altezza inferiore a 2,50 m e balconi, pensiline, insegne a bandiera e simili, ad un'altezza inferiore a 3,50 m.

Qualora tali opere aggettino su strade destinate, anche solo parzialmente al traffico veicolare e che siano prive di marciapiedi sopraelevati, le altezze minime suddette saranno di m 4,50.

Mostre, bacheche, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di m 0,10.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 8,00.

I balconi inoltre non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco, e comunque non più di m 2,00.

I balconi totalmente chiusi (baw-window) sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni per i balconi aperti per quanto riguarda le altezze dal piano stradale.

8.35. ANTENNE RADIO TELEVISIVE

Negli edifici composti da più unità immobiliari è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna radio televisiva centralizzata.

Sono vietati i collegamenti delle antenne mediante cavi volanti esterni alla costruzione.

Nel caso non fosse possibile la realizzazione dell'impianto sotto traccia, è ammessa la posa in opera dello stesso in appositi alloggiamenti anche all'esterno dell'edificio, in modo tale da consentirne l'inserimento nell'architettura d'insieme.

E' facoltà del sindaco richiedere, per motivi di sicurezza pubblica, di pubblico interesse o per esigenze di rispetto ambientale, l'installazione dell'impianto centralizzato con l'eliminazione delle singole antenne.

8.36. ISOLAMENTO TERMICO

Contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori e comunque prima dell'inizio degli stessi, per gli edifici interessati dovranno essere predisposti gli adempimenti di cui alla Legge n. 10/1991, concernente norme per il contenimento dei consumi energetici.

8.37. ALLACCIAMENTO AI SERVIZI CANALIZZATI

Ogni fabbricato dev'essere allacciato alla rete di fognatura comunale; tale obbligo nasce con la realizzazione del collettore che rende possibile

l'allacciamento e lo scolo per gravità e riguarda tutti i fabbricati che distano da esso non più di m 100; in via temporanea e previa autorizzazione comunale, possono essere esentati da tale obbligo quei fabbricati che potrebbero più vantaggiosamente allacciarsi ad altro collettore comunale in progetto.

L'Amministrazione Comunale può rendere obbligatoria l'immissione delle acque piovane nella fognatura pubblica.

Nelle località non servite da fognatura pubblica può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque luride, purché sia compatibile con la natura del terreno, non si inquinino le acque sotterranee e l'impianto sia debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario, in ogni caso è vietato lo smaltimento di acque luride in pozzi perdenti.

Nelle località servite dall'acquedotto comunale gli edifici residenziali debbono obbligatoriamente allacciarvisi.

Nelle località non servite da acquedotto, ogni edificio residenziale deve disporre di un proprio serbatoio e di un valido impianto d'acqua potabile, con tutte le autorizzazioni di legge.

L'obbligo di allacciamento è esteso anche alla rete di distribuzione dell'energia elettrica. Gli obblighi di cui sopra si applicano quando le reti di alimentazione distano dal lotto più di 300 m.

8.38 TUTELA DEI VALORI STORICO-ARTISTICI ED AMBIENTALI

il P.U.C. persegue la tutela di tutti i valori storico-artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici interessanti, dovunque essi vengano individuati,

indipendentemente dai vincoli specifici imposti dalla legge n. 1089/1939.

Sia il P.U.C. che i successivi piani attuativi individuano gli edifici da conservare e da restaurare nonché gli spazi e gli ambienti da assoggettare a vincoli di tutela, precisando gli interventi ammessi e le modalità operative.

Il recupero di spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad edifici d'interesse - in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche – deve pertanto concorrere:

- a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni;
- a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;
- a costituire attraverso i cortili - laddove possibile - un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali.

8.39 OPERE IN IMMOBILI VINCOLATI

Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui alle Leggi 1/6/1939 n. 1089 e 26/06/1939 n. 1497, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è subordinato alle disposizioni di cui alla L.R. 28/98 e relative direttive.

8.40. SALVAGUARDIA ECOLOGICA

Il P.U.C. persegue l'obiettivo della salvaguardia ecologica, tutelando i valori e le risorse naturali e riducendo al minimo l'alterazione degli ambienti meritevoli di conservazione.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche

provvisoria (sterri, rinterri, accatastamento o deposito all'aperto di materiali) deve essere pertanto autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

A norma della Legge Regionale è vietato alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o dei corsi d'acqua superficiali; di alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale e/o di provocarne l'inquinamento.

Le aree private inedificate, quando non siano destinate a strada od a parcheggio, non possono essere pavimentate salvo che per documentate ragioni da esporre nella domanda di autorizzazione.

Esse possono essere sistemate a verde alberato, od, in alternativa, lasciate all'uso agricolo.

Nel caso di sistemazione a verde, l'Amministrazione Comunale può fissare, anche nell'ambito della stessa concessione, la densità di piantumazione, cioè il numero minimo di alberi per ara.

E' vietata l'apertura di nuove cave o l'ampliamento di quelle esistenti; le cave abbandonate debbono essere sistemate in base a modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale.

8.41. TUTELA E POTENZIAMENTO DEL VERDE

Il P.U.C. persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche.

Nel caso di interventi su aree dotate di essenze arboree, queste debbono essere accuratamente rilevate, riportate in un planimetria generale dell'area a scala opportuna e documentate con apposite fotografie. Nello studio del progetto si debbono di norma rispettare gli alberi esistenti.

L'eventuale abbattimento di alberi può essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale in casi adeguatamente motivati e sarà eventualmente compensato con la messa a dimora nel lotto, nella posizione e con le modalità concordate con l'Amministrazione Comunale medesima, di altrettanti elementi.

In sede di progetto l'Amministrazione Comunale può chiedere di prevedere nel dettaglio la sistemazione delle aree libere, delimitando in apposite tavole le zone verdi (alberate, a prato, a giardino, coltivate).

9. CONTROLLO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA, SANATORIA E SANZIONI

9.1. VIGILANZA E CONTROLLO SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ai sensi della vigente legislazione, esercita tramite gli appositi uffici la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale.

L'accertamento delle opere abusive è effettuata dai vigili urbani e dai funzionari degli uffici tecnici comunali.

Si applicano al proposito le norme di cui alla L. n. 47/85 e alla L.R. n. 23/85.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ove ritenga che non siano state rispettate le norme di legge e di regolamento edilizio, le prescrizioni del P.U.C. o

le modalità esecutive fissate nella concessione edilizia o nella autorizzazione, ordine la immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordinanza di sospensione medesima.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico segnala altresì i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari e comunica il nominativo delle imprese responsabili di costruzioni abusive all'assessore regionale dei LL.PP. per l'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di sua competenza.

9.2. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

Qualora il Responsabile dell'Ufficio Tecnico accerti la realizzazione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, così come definite agli artt. 4 e 5 della Legge regionale 11/10/1985 n. 23, dispone, nei confronti dei responsabili, apposita ordinanza di demolizione e intima contestualmente il ripristino dei luoghi o della destinazione originaria da attuarsi entro il termine perentorio di 90 giorni.

Ove, alla scadenza del termine di cui sopra, vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, gratuitamente acquisite al patrimonio del Comune con la procedura di cui ai commi 8 e segg. Dell'art. 6 della L.R. 11/10/1985 n. 23.

Sono altresì, di diritto, contestualmente acquisite al patrimonio del Comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente

edificata occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima, nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno tre volte l'area dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a m 5,00.

Le opere di ristrutturazione edilizia, così come definite all'articolo 5.5. delle presenti norme, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni del P.U.C. o dello strumento urbanistico attuativo entro il termine stabilito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico con propria ordinanza; decorso tale termine l'ordinanza è eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del responsabile dell'abuso.

Qualora la parte residua di area non risulti funzionale utilizzabile dal privato, può essere acquisita in tutto o in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.

L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

9.3. OPERE ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, che costituiscano variazioni essenziali, così come definite all'art. 5 della L.R. n. 23/1985, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico con propria ordinanza.

In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ingiunge la demolizione d'ufficio delle opere a spese del

responsabile dell'abuso, ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato secondo la procedura di cui all'art. 7, commi 3 e segg., della L.R. n. 23/85.

9.4. RITARDO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

Il ritardato versamento del contributo di concessione di cui agli artt. 3,5,6, e 10 della Legge 28/1/1977 n. 10, comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento del contributo pari al 50 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lettera a).
- c) l'aumento del contributo pari al 100 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lettera b).

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), il Comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal sindaco a norma degli artt. 2 e seguenti del Testo Unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello stato, approvato con R.D. 14/4/1910 n. 639.

Qualora il versamento non venga effettuato entro 240 giorni dal rilascio

della concessione o dell'autorizzazione, il Comune provvede alla riscossione coattiva ai sensi dell'art. 19, 4° comma, della citata L.R. n. 23/85.

Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni di cui sopra si applicano ai ritardati od omessi versamenti delle singole rate.

9.5. DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE

Ove il Comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori possono essere affidati ad imprese specializzate.

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ne dà notizia all'Assessore degli Enti Locali, finanze e Urbanistica della R.A.S. il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

9.6. SANATORIA DI OPERE ABUSIVE

Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali o in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

A tal fine il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico prima della scadenza dei termini di cui agli artt. 6, 2° comma, e 7, 1° comma, della L.R. n. 23/85.

La richiesta di sanatoria si intende respinta qualora il Responsabile

dell'Ufficio Tecnico non si pronunci entro 60 giorni.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinata al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente in misura doppia.

10. NORME TECNICHE DI CARATTERE GEOLOGICO

10.1. OGGETTO DELLE NORME

Le norme tecniche di carattere geologico sono redatte ai sensi di quanto prescritto dall'art. 1 della Legge n. 64 del 2 febbraio 1974 recante provvedimenti per le costruzioni.

Le presenti norme tengono conto:

- dei principi informativi della Legge Regionale n. 45 del 22/12/89 e successive modifiche ed integrazioni (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale);
- dei principi informativi della Legge n. 183 del 18/5/89 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo);
- dei principi informativi della Legge n. 109 del 11/02/1994 (Norme urgenti in materia di lavori pubblici - Legge Merloni) e successive modifiche ed integrazioni;
- delle prescrizioni contenute nel Decreto Ministero dei LL.PP. 11/03/88 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e

le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione);

- dei contenuti della Circolare esplicativa n. 30483 del 24/9/88;
- delle prescrizioni del D.M. 12/2/1985 (Norme tecniche relative alle tubazioni).

Le norme sono predisposte in modo che gli interventi sul suolo e nel sottosuolo saranno realizzati nel pieno rispetto delle disposizioni dei decreti ministeriali citati, in conformità alle caratteristiche geologiche del territorio comunale e dei caratteri peculiari della zona di territorio interessata.

10.2. PRESCRIZIONI

Le presenti norme rendono obbligatorio:

1. Produrre nella fase di autorizzazione o di concessione edilizia, le relazioni geologica e geotecnica e le relative indagini, insieme a tutti gli altri atti progettuali secondo quanto prescritto dal D.M. 11/03/88 e dal D.M. 12/12/85. Tali elaborati dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia.
2. Attuare, in fase esecutiva, tutte le indicazioni e prescrizioni di carattere geologico contenute nella relazione geologica allegata al P.U.C. e nelle relazioni allegare alle varie fasi della ricostruzione dell'abitato di Osini e in possesso dell'Amministrazione Comunale.

3. Produrre, nel caso delle opere pubbliche, contestualmente al collaudo dell'opera, una relazione, a firma di un geologo regolarmente iscritto all'albo, responsabilmente attestante per suo diretto controllo in corso d'opera:
 - la completa osservanza delle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/88 e del D.M. 12/12/1985;
 - la puntuale attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni di carattere geologico di cui all'autorizzazione o alla concessione edilizia;
 - documentata e specifica relazione, ove necessaria, in ordine agli eventuali accorgimenti tecnici adottati in sede esecutiva per la migliore soluzione di problemi geologici imprevisti, o diversamente riscontrati all'atto pratico, purché, ovviamente detti accorgimenti non si configurino come varianti alle opere approvate.
4. Allegare alla relazione di cui al punto precedente, adeguata documentazione di carattere geognostico consistente in:
 - fotografie di scavi o sassi, prima del loro rivestimento o riempimento a copertura (scavi di fondazione, di drenaggio, scavi nel versante, splateamenti, pozzetti di saggio diretto, ecc.);
 - stratigrafie di sondaggi, pozzetti, trincee ed esiti di qualsiasi tipo di prospezione geognostica diretta o indiretta e di prova o analisi geotecnica, eseguite durante la fase di realizzazione dell'opera stessa e pertanto non consegnate all'atto della richiesta di cui al punto 1.

10.3. NORME TECNICHE DI CARATTERE GENERALE PER I PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE

È vietato costruire manufatti: nelle aree instabili, o potenzialmente instabili, nelle aree a forte pendenza; nelle aree inondabili; nelle aree a rischio di erosione; lungo le linee di cresta; in corrispondenza di falesie; in tutte le altre aree riconosciute a rischio geomorfologico.

Al fine di assicurare la stabilità del territorio sul quale si inducono sollecitazioni e deformazioni, ogni progetto di opere pubbliche e private dovrà essere realizzato con l'osservanza delle prescrizioni di cui al D.M. 11.03.88 e alla Circolare esplicativa 24.09.88 n. 30483 e in particolare il progetto delle opere di fondazione di tali manufatti deve essere corredato della relazione geologica e geotecnica, così come previsto al punto A.3 del D. M. 11/03/88.

La relazione geologica è obbligatoria nei seguenti casi:

- a) progetti di opere ricadenti in aree assoggettate a vincoli particolari, quali: vincolo idrologico, ecc. (punto B.5 del D.M. 11/03/88);
- b) progetti di manufatti di materiali sciolti e rinterri (punto E);
- c) progetti di gallerie e di manufatti sotterranei (punto F);
- d) studi di stabilità di pendii naturali e progetti di scavi non armati (punto G);
- e) progetti di opere di fondazione o di sostegno di manufatti situati su pendii od in prossimità di pendii naturali ed artificiali (punto C.4.2)

- f)* progetti di opere di fondazione di manufatti situati in aree ove possono verificarsi fenomeni di subsidenza od altri fenomeni di dissesto sia di origine antropica che geologica (es.: aree con vuoti sotterranei, naturali e artificiali, punto C.3);
- g)* studi di fattibilità geologica e geotecnica di opere che possono comportare variazioni significative nelle condizioni del suolo e del sottosuolo (punto H) quali:
- nuovi insediamenti urbani, civili o industriali (strumenti urbanistici generali ed attuativi);
 - ristrutturazione di insediamenti esistenti, qualora risultassero privi delle relative analisi geologiche;
 - reti idriche e fognarie urbane ed extraurbane;
 - reti di sottoservizi di qualsiasi tipo;
 - strade, ferrovie e idrovie;
 - bacini idrici artificiali e sistemi di derivazione da corsi d'acqua;
 - sistemi di impianti per l'estrazione di liquidi dal sottosuolo;
 - bonifiche, colmate e sistemazioni del territorio;
 - attività estrattive di materiali da costruzione;
 - cimiteri (per i quali vale anche la legislazione specifica in materia: DPR n. 803 del 21/10/75 e DPR n. 285 del 10/9/90);
- h)* progetti relativi a discariche e colmate (punto I);
- i)* progetti relativi a emungimenti da acquiferi sotterranei (punto M);
- l)* progetti di opere di ancoraggio (punto O).

La relazione geotecnica sulle indagini è prescritta per tutte le opere sopraelencate e nei seguenti casi:

- a) opere di fondazione di manufatti di qualsiasi tipo;
- b) opere di sostegno di qualsiasi tipologia;
- c) progetti di drenaggi e filtri.

10.4. CONTENUTO DELLE RELAZIONI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE

La relazione geologica deve comprendere ed illustrare:

- la situazione litostratigrafica locale;
- la definizione dell'origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità;
- i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi morfologici ed i dissesti in atto o potenziali;
- i caratteri geostrutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità;
- lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

La relazione geotecnica deve comprendere ed illustrare:

- la localizzazione dell'area interessata dall'intervento;
- i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e di laboratorio e le tecniche adottate;
- la scelta dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche dell'opera;

- il programma di eventuali ulteriori indagini, che si raccomandano per la successiva fase esecutiva.

La caratterizzazione geotecnica e la ricostruzione geologica devono essere reciprocamente coerenti. A tale riguardo la relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa.

10.5. OMISSIONE DELLE INDAGINI

Nel caso di modesti manufatti che ricadono in zone già note, ad esclusione delle zone di pendio o prossime ad esso, le sole indagini in sito ed in laboratorio sui terreni di fondazione possono essere ridotte od omesse, sempre che sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e di notizie raccolti mediante indagini precedenti, eseguite su terreni simili ed in aree immediatamente adiacenti.

In tal caso, nella relazione geotecnica, dovranno essere precisamente specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazioni fisico-meccanica del sottosuolo.

10.6. COMPETENZE PROFESSIONALI

La relazione geologica deve essere redatta da un geologo regolarmente iscritto all'albo professionale, a norma della Legge 3.2.63 n. 112 e del D.P.R. 3.11.82 n. 981. La relazione geotecnica deve essere redatta da un professionista abilitato ed iscritto al rispettivo albo professionale (art. 29 del D.M. 18.11.71).

10.7. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE

Tali norme si applicano a tutti gli interventi di edilizia pubblica e privata di tipo civile, agricolo, industriale, commerciale, turistico, ecc. ricadenti nel perimetro del centro abitato e nelle sue aree di espansione, così come prevista dal P.U.C., nonché nei territori circostanti contrassegnati con le sigle **E5a** ed **E5f**, con esclusione delle **3 isole amministrative**.

Il Progetto dovrà comprendere:

- A) Le relazioni geologica e geotecnica. Salvo documentate e analitiche diverse scelte, adeguatamente motivate in relazione a specifiche esigenze, opportunità o necessità geologiche, sono rigorosamente prescrittive le indicazioni in merito alla documentazione da allegare alle relazioni geotecnica e geologica.
- B) Le relazioni devono essere corredate dagli elaborati grafici e dalla documentazione delle indagini in sito e in laboratorio. Gli elaborati grafici tassativamente richiesti in ogni caso e le relative scale per la documentazione allegata alle relazioni riferite a progetti esecutivi di opere edilizie, pubbliche e private, ed interventi sul suolo e nel sottosuolo, sono le seguenti:
 - b1)* documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geomorfologico ed idrogeologico riferito al substrato roccioso e a tutte le coperture incoerenti e semicoerenti, con relazione illustrativa, previo rilevamento tematico diretto e aerofotointerpretazione, alla scala dei progetti, su base topografica a curve di livello, o adeguatamente quotate per punti;

b2) documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico e geotecnico riferito al substrato roccioso ed alle coltri incoerenti o semicoerenti, previo rilevamento geologico diretto, con relazione illustrativa (Carta geologica con ubicazione delle prospezioni geognostiche e delle prove in sito) alla scala dei progetti, su base topografica a curve di livello, o adeguamente quotate per punti;

b3) documentazione grafica con apposite sezioni geologiche e geologico-tecniche alla scala dei progetti (accompagnate da grafici, diagrammi o stereogrammi), atte ad illustrare: l'aspetto, il comportamento presumibile, le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche della copertura incoerente e semicoerente e di un significativo spessore di substrato roccioso; i rapporti geometrici delle litologie interessate con gli interventi previsti; alla scala dei progetti.

b4) documentazione delle risultanze delle indagini effettuate, comprendente: le stratigrafie (di sondaggi meccanici, sondaggi diretti, connesse a prospezioni geofisiche e a prove geotecniche) e tutti i risultati delle indagini geotecniche e geomeccaniche in sito e/o in laboratorio, eseguite in base ad apposito progetto redatto secondo quanto prescritto al punto B del D.M. 11/03/88.

C) Stralcio della cartografia geologico-tecnica realizzata per il Piano Urbanistico Comunale, relativo all'area interessata dal progetto.

10.8. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI PER GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Tali norme si applicano per i soli ambiti indicati al punto 10.7, alla Strumentazione Urbanistica Attuativa: Piani Particolareggiati, Lottizzazioni

convenzionate, Piani di Zona ex L. 167, Piani per gli Insediamenti Produttivi, Piani di Edilizia Economica Popolare, ecc.

Gli studi geologici e la caratterizzazione geotecnica, così come definiti precedentemente, devono essere estesi a tutta la zona di possibile influenza degli interventi previsti.

Prima della progettazione delle singole opere, per le quali valgono le norme specifiche, occorre verificare e documentare, nelle relazioni, la fattibilità dell'insieme dal punto di vista geologico e geotecnico e, se necessario, individuare i limiti imposti al progetto delle caratteristiche del sottosuolo.

Il Progetto dovrà comprendere:

- A) Le relazioni geologica e geotecnica. Salvo documentate e analitiche diverse scelte, adeguatamente motivate in relazione a specifiche esigenze, opportunità o necessità geologiche, sono rigorosamente prescrittive le indicazioni in merito alla documentazione da allegare alle relazioni geotecnica e geologica.
- B) Le relazioni devono essere corredate dagli elaborati grafici e dalla documentazione delle indagini in sito e in laboratorio. Gli elaborati grafici tassativamente richiesti in ogni caso e le relative scale per la documentazione allegata alle relazioni riferite a progetti esecutivi di opere edilizie, pubbliche e private, ed interventi sul suolo e nel sottosuolo, sono le seguenti:
 - b1)* documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geomorfologico ed idrogeologico riferito al substrato roccioso e a tutte le coperture incoerenti e semicoerenti, con relazione illustrativa, previo rilevamento tematico diretto e

aerofotointerpretazione, alla scala dei progetti, su base topografica a curve di livello, o adeguamente quotate per punti;

b2) documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico e geotecnico riferito al substrato roccioso ed alle coltri incoerenti o semicoerenti, previo rilevamento geologico diretto, con relazione illustrativa (Carta geologica con ubicazione delle prospezioni geognostiche e delle prove in sito) alla scala dei progetti, su base topografica a curve di livello, o adeguamente quotate per punti;

b3) documentazione grafica con apposite sezioni geologiche e geologico-tecniche alla scala dei progetti (accompagnate da grafici, diagrammi o stereogrammi), atte ad illustrare: l'aspetto, il comportamento presumibile, le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche della copertura incoerente e semicoerente e di un significativo spessore di substrato roccioso; i rapporti geometrici delle litologie interessate con gli interventi previsti; alla scala dei progetti.

b4) documentazione delle risultanze delle indagini effettuate, comprendente: le stratigrafie (di sondaggi meccanici, sondaggi diretti, connesse a prospezioni geofisiche e a prove geotecniche) e tutti i risultati delle indagini geotecniche e geomeccaniche in sito e/o in laboratorio, eseguite in base ad apposito progetto redatto secondo quanto prescritto al punto B del D.M. 11/03/88.

C) Stralcio della cartografia geologico-tecnica realizzata per il Piano Urbanistico Comunale, relativo all'area interessata dal progetto.

10.9. RETI IDRICHE E FOGNARIE

Per quanto attiene alla progettazione delle reti idriche e fognarie ci si dovrà attenere, oltre che alle presenti norme, anche alle prescrizioni contenute nel D.M.

12.12.1985 – Norme tecniche relative alle tubazioni (opere di adduzione e distribuzione idrica, fognature), che rendono obbligatoria la caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni interessati da tracciato delle tubazioni, sia in fase progettuale che in fase esecutiva.

11. DISPOSIZIONI FINALI

11.1. RICHIAMO A DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento Edilizio si intendono recepite le vigenti disposizioni in materia urbanistica con particolare riferimento alle seguenti:

- Legge 28/01/1977 n.10;
- D.A. 20/12/1983 n. 2266/U;
- Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche e integrazioni;
- L.R. 11/11/1985 n. 23 e successive modifiche e integrazioni;
- Circ. reg.le 2/7/1986 n. 16210 in applicazione della Legge 8/8/1985 n. 431;
- L.R. 22/12/1989 n. 45 e successive modifiche e integrazioni;
- L.R. 12/08/98 n. 28 e successive integrazioni.

11.2. NORME ABROGATE

A decorrere della data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari contenute nel precedente Regolamento.

COMUNE DI OSINI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

PROG. ARCH. GIORGIO CARTA

