

INDICE

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1°

NORME PRELIMINARI

Art. 1	Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio	7
Art. 2	Richiamo a disposizioni generali di legge	7

CAPO II°

FORMAZIONE, ATTRIBUZIONI E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3	Formazione della Commissione Edilizia	9
Art. 4	Funzionamento della Commissione Edilizia	10
Art. 5	Attribuzione della Commissione Edilizia	11

CAPO III°

CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 6	Trasformazione urbanistica del territorio e concessione ad edificare	14
Art. 7	Caratteristiche della Concessione	14
Art. 8	Opere soggette a Concessione	14
Art. 9	Contributo per il rilascio della Concessione	16
Art. 10	Concessione relativa ad opere o impianti non destinati alla residenza	16
Art. 11	Concessione gratuita	17
Art. 12	Opere soggette ad autorizzazione	18
Art. 13	Opere non soggette a concessione o ad autorizzazione	19
Art. 14	Lavori eseguiti d'urgenza	23
Art. 15	Autorizzazioni per edifici non destinati alla residenza	23
Art. 16	Soggetti legittimati a chiedere la Concessione	24
Art. 17	Versamento del contributo per il rilascio delle Concessioni	24
Art. 18	Esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione per i concessionari convenzionati	25
Art. 19	Domande di Concessione	25
Art. 20	Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati	27
Art. 21	Procedura per il rilascio della Concessione Edilizia e istruttoria della pratica	30
Art. 22	Rilascio della Concessione Edilizia	31
Art. 23	Opere in conglomerato cementizio armato	33
Art. 24	Norme per il contenimento dei consumi energetici	33
Art. 25	Validità della concessione ad edificare	34
Art. 26	Titolare della concessione edilizia e variazioni	34
Art. 27	Durata, decadenza e revoca della Concessione Edilizia	35
Art. 28	Deroghe nel rilascio della Concessione Edilizia	36

Art. 29 Responsabilità	37
Art. 30 Inizio dei lavori	38
Art. 31 Varianti ai progetti approvati	38
Art. 32 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni	39
Art. 33 Inadempienza alle disposizioni regolamentari	40
Art. 34 Ultimazione dei lavori - Licenza di abitabilità	40
Art. 35 Opere non conformi alla concessione edilizia	41
Art. 36 Rinvenimenti e scoperte	41
Art. 37 Richiesta di "Parere Preventivo di Massima" per l'edificazione	42

TITOLO II°

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI E ACCESSORI

Art. 38 Indici e parametri	44
Art. 39 Definizioni degli indici, dei parametri e degli accessori	44
Art. 40 Modalità di attuazione del Piano	53
Art. 41 Lottizzazioni di iniziativa privata	54
Art. 42 Lottizzazioni d'ufficio	57
Art. 43 Interventi nel centro urbano di impianto consolidato	58

TITOLO III°

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 44 Campionature	62
Art. 45 Aspetto e manutenzione degli edifici	62
Art. 46 Aggetti e sporgenze	63
Art. 47 Costruzioni in arretramento	64
Art. 48 Arredo Urbano	65
Art. 49 Conservazione dei fabbricati	68
Art. 50 Deflusso delle acque pluviali - fognoli	68

CAPO II°

NORME IGIENICHE

Art. 51 Isolamento dall'umidità	70
Art. 52 Isolamento termico	72
Art. 53 Isolamento acustico	72
Art. 54 Spazi interni agli edifici	73
Art. 55 Uso dei distacchi tra fabbricati	73
Art. 56 Vicoli e passaggi privati	74
Art. 57 Fognature, fosse Imhoff e impianti di depurazione	75
Art. 58 Scale	76
Art. 59 Forni, focolai, camini, condotti, canne fumarie	77
Art. 60 Piani interrati	78
Art. 61 Piani seminterrati	78

Art. 62 Piani terreni	79
Art. 63 Piani sottotetto	80
Art. 64 Classificazione dei locali	80
Art. 65 Dimensionamento degli alloggi e dei vani abitabili	82
Art. 66 Norme comuni a tutti i piani abitati	82
Art. 67 Fabbricati in zona rurale	84
Art. 68 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	85

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 69 Manutenzione delle aree	85
Art. 70 Deposito su aree scoperte	86

CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE E MANUTENZIONE

Art. 71 Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	87
---	----

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 72 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	89
---	----

CAPO VI

GARANZIA DI PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 73 Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	91
Art. 74 Ponti e scale di servizio	92
Art. 75 Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza strade adiacenti ai cantieri	93
Art. 76 Responsabilità degli esecutori di opere	94
Art. 77 Rimozione delle recinzioni	94

TITOLO IV

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPO UNICO

Art. 78 Linee elettriche - telefoniche e telegrafiche	97
Art. 79 Apposizione di indicazioni e di altri apparecchi	97
Art. 80 Obblighi dei proprietari circa dette opere	98
Art. 81 Aperture di strade private	98
Art. 82 Spazi, strade private a fondo cieco	99
Art. 83 Chiusura di aree fabbricabili	99
Art. 84 Decenza e pulizia delle opere destinate a giardino	100
Art. 85 Protezione di bellezze panoramiche di edifici di pregio storico e artistico	101
Art. 86 Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	102
Art. 87 Locali per allevamento e ricovero animali	102
Art. 88 Impianti per lavorazioni insalubri	103
Art. 89 Salvaguardia specie arboree	103

TITOLO V

NORME DI CARATTERE GEOLOGICO

CAPO UNICO

Art.90 Oggetto delle Norme	106
Art. 91 Prescrizioni	107
Art. 92 Norme Tecniche di carattere generale per i progetti di opere pubbliche e private	108
Art. 93 Contenuto delle relazioni geologiche e geotecniche	109
Art. 94 Omissioni delle indagini	110
Art. 95 Competenze professionali	111
Art. 96 Documentazione e corredo dei Progetti di Opere Pubbliche e Private	111
Art. 97 Documentazione a corredo dei Progetti per gli Strumenti Urbanistici Attuativi	112
Art. 98 Reti Idriche e Fognarie	114

TITOLO VI

SANZIONI E DISPOSIZIONI

CAPO UNICO

Art. 99 Sanzioni e disposizioni per opere realizzate in parziale, totale difformità, o in assenza di concessione o autorizzazione.	116
Art. 100 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	116
Art. 101 Disposizioni transitorie	117
Art. 102 Applicazione del regolamento a tutto il territorio comunale	117
Art. 103 Abrogazione delle norme incompatibili col regolamento	118

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1°

NORME PRELIMINARI

Art. 1

Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Le norme e le prescrizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio, nelle cartografie e tabelle costituenti lo Strumento Urbanistico, si applicano a tutte le opere edilizie e di urbanizzazione da eseguirsi nel territorio comunale di Pauli Arbarei.

Le disposizioni nel seguito stabilite abrogano quelle relative ai precedenti Regolamenti Edilizi.

Tutte le opere in corso di realizzazione e munite di regolare autorizzazione o concessione edilizia, nei limiti di tempo stabiliti dalla Legislazione Urbanistica vigente, non sono soggette alle norme del presente Regolamento Edilizio; qualora però i lavori in oggetto non vengano ultimati entro i termini posti nella concessione e/o autorizzazione, gli stessi saranno regolamentati dal presente Regolamento Edilizio.

Art. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento Edilizio, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Il presente Regolamento Edilizio, richiamerà fra gli altri i seguenti riferimenti di legge:

- D.A.EE.LL.F.U. n.2266/U del 20.12.1983;

- Legge Regionale n.23 del 11.10.1985;
- Legge Regionale n.45 del 22.12.1989;
- Legge Regionale n.20 del 01.07.1991;
- Legge Regionale n.23 del 07.05.1993;
- D.P.G. del 03.08.1994 n.228 (direttive per le zone agricole Art.8 L.R. del 22.12.89 n.45);
- Legge n.10 del 28.01.1977;
- Legge n.457 del 05.08.1978;
- Legge n. 127/97;
- Legge 142/90.

CAPO II°

FORMAZIONE, ATTRIBUZIONI E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3

Formazione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri:

- 1) il Sindaco od un suo delegato in qualità di Presidente;
- 2) il Responsabile dell'area tecnica o il Responsabile del Servizio edilizia privata da lui delegato;
- 3) un ingegnere, architetto o geometra iscritto all'Albo professionale di comprovata esperienza in materia edilizia ed urbanistica;
- 4) un agronomo o perito agrario libero professionista iscritto all'Albo professionale di comprovata esperienza;
- 5) un esperto in materia di edilizia.
- 6) un esperto in materia di tutela del paesaggio, secondo quanto previsto dalla circolare dell'assessore alla P.I. n°6952/1998.

Il responsabile dell'area tecnica avrà la facoltà di nominare per ogni seduta un dipendente dell'Amministrazione, privo del potere di voto, in qualità di segretario verbalizzante.

I membri di cui ai punti 3 e 4 sono designati dal Sindaco, sentita la conferenza dei Capigruppo Consiliari; gli stessi durano in carica quanto il Sindaco che li ha designati; essi si ritengono decaduti se si assentano per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo scritto. I componenti decaduti vengono sostituiti con la medesima procedura di nomina.

La Commissione edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale.

E' facoltà del responsabile del servizio, ogni qualvolta lo ritenga necessario, richiedere a far parte della Commissione Edilizia, per progetti e problemi di particolare importanza e difficoltà, professionisti e tecnici di comprovata esperienza nel settore specifico.

Detti tecnici o professionisti chiamati ad intervenire alle sedute della Commissione Edilizia, avranno esclusivamente qualità di consulenti, non avranno nessun potere deliberatorio.

Non possono essere nello stesso tempo membri della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante o l'adottato.

Art. 4

Funzionamento della Commissione Edilizia

a) Adunanze, deliberazioni e loro validità

La Commissione Edilizia è convocata dal Sindaco, sentito il responsabile del servizio, ordinariamente una volta al mese, straordinariamente ogni qualvolta lo ritenga necessario.

Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza della metà dei componenti la Commissione Edilizia, oltre il Sindaco od il suo delegato.

b) Decadenza - Sostituzione membri

I membri che, senza giustificato motivo, non intervengono a tre sedute consecutive della Commissione Edilizia, decadono dalla carica e saranno sostituiti.

c) Astensione dei singoli membri

Quando la Commissione tratti di problemi nei quali si trova interessato direttamente uno dei suoi membri, o un suo parente o affine di primo grado, questi se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Analogamente se risulta coinvolto il professionista.

d) Processi verbali delle adunanze

I processi verbali delle adunanze della Commissione Edilizia saranno scritti in apposito registro a cura del segretario verbalizzante.

Il responsabile del servizio, durante le adunanze della Commissione Edilizia, riferisce, mediante istruttoria, sui progetti sottoposti al suo esame, il Segretario della Commissione Edilizia stende i verbali che dovranno essere firmati dal Presidente e dai membri presenti.

Il Segretario della Commissione Edilizia riassumerà il parere della Commissione relativo alla domanda presentata ed apporrà sul relativo progetto la dicitura “Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del.....” indicando la data e il numero del verbale dell'adunanza.

Art. 5

Attribuzione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il suo parere sulle opere ed attività che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito del Territorio Comunale, in particolare:

- a) su qualsiasi strumento attuativo e sulle varianti del P.U.C.;
- b) sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento, di ristrutturazione, di ricostruzione e di restauro (qualsiasi sia il procedimento costruttivo adottato);
- c) sui monumenti da erigersi su aree pubbliche quali piazze, vie etc. e su quanto può interessare in qualche modo gli spazi e le aree comunali;
- d) sulla sistemazione di aree da destinarsi alla edificazione (lottizzazioni industriali o residenziali), sull'apertura di nuove strade e sulle questioni di carattere urbanistico ed edilizio che riguardano il territorio comunale;
- e) sull'apertura di cave, miniere ed in genere su tutte le attività che possano comportare modifiche fisiche del territorio comunale;
- f) sull'interpretazione e sull'esecuzione, nonché sulle eventuali modifiche, del presente Regolamento Edilizio;

- g) su ogni argomento in materia urbanistica sul quale il responsabile del procedimento ritenga opportuno un parere della Commissione Edilizia.
- h) 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;

La Commissione Edilizia valuterà caso per caso che vengano rispettate le disposizioni riportate nel presente Regolamento Edilizio e le previsioni del presente P.U.C. e che venga sempre garantito il decoro pubblico nei progetti presentati al proprio esame; il tutto al solo scopo di evitare deturpazioni architettoniche, discordanze ambientali, decorazioni o altro che declassifichino il pregio degli edifici esistenti, in special modo nel caso in cui queste rivelino palesemente un'assoluta insufficienza di studio e progettazione sia nel loro complesso che nelle loro singole parti.

Gli elaborati progettuali, nel rispetto delle competenze e responsabilità del libero professionista o dei liberi professionisti, possono essere redatti con scelta di metodo di disegno, stile e quotatura, purchè questi risultino facilmente leggibili, interpretabili e quantificabili nelle previsioni dei lavori da parte della Commissione Edilizia o altri organi preposti al loro esame. In ogni caso è richiesta la conformità tra la quotatura ed il disegno stesso; nel caso si riscontrino delle discordanze faranno fede le quote.

La Commissione Edilizia ha l'obbligo di rispettare la libertà nella scelta, da parte del progettista o dei progettisti, dello stile architettonico scelto. Avrà però contemporaneamente l'obbligo di fare in modo che le nuove costruzioni, gli ampliamenti etc., si integrino senza traumi nel contesto urbano in cui dovranno sorgere, cercando sempre di conciliare la libertà di stile e l'utilità per il proprietario, con il rispetto del pubblico vantaggio.

Il responsabile del procedimento, ovvero la persona delegata dal responsabile del servizio all'istruttoria o altro adempimento inerente il singolo procedimento, potrà sempre richiedere le modifiche che si riterranno opportune per il corretto esame del progetto presentato.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione dell'emissione della Concessione e/o Autorizzazione che è riservata esclusivamente al responsabile del servizio.

Qualora il responsabile del servizio decidesse di disattendere il parere della Commissione Edilizia, esso è tenuto a darne comunicazione scritta al Sindaco contestualmente all'emanazione del provvedimento finale.

CAPO III°

CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 6

Trasformazione urbanistica del territorio e concessione ad edificare

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale è sottoposta alla corresponsione degli oneri ad essa relativi, ed inoltre l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione ai sensi della Legge n.10 del 28.01.1977.

Art. 7

Caratteristiche della Concessione

La Concessione Edilizia è rilasciata direttamente dal responsabile del servizio, al proprietario del lotto o dell'edificio oggetto di Concessione Edilizia, o a chi abbia titolo per richiederla secondo le modalità, la procedura e gli effetti di cui agli articoli seguenti ed in conformità alle previsioni del presente Regolamento Edilizio ed al Piano Urbanistico Comunale.

Art. 8

Opere soggette a Concessione

Sono soggette a Concessione Edilizia le opere ed attività che comportino la trasformazione urbanistica e/o edilizia nell'ambito del territorio Comunale; per esse si applica quanto disposto dalla Legge del 28.01.77 n.10 e L.R. del 11.10.85 n.23 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto disposto dal presente R.E..

In particolare sono soggette a Concessione Edilizia:

- a)** le nuove costruzioni qualunque sia il procedimento costruttivo adottato;
- b)** la costruzione di cabine di trasformazione, antenne per ponti radio e similari, strutture tecnologiche di interesse pubblico;
- c)** la costruzione di edifici a servizio, a qualunque titolo, delle strutture sportive;
- d)** le costruzioni degli edifici soggette ad ogni uso e destinazione;
- f)** gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- g)** le demolizioni previste su stabili soggetti a vincolo conservativo stabilito in base alle disposizioni del presente Piano Urbanistico Comunale;
- h)** gli incrementi di superficie coperta, le riduzioni di volumetria, le sopraelevazioni e le modifiche di edifici esistenti;
- i)** le tettoie ad uso deposito al servizio di attività commerciali;
- l)** le opere di ristrutturazione edilizia, di sostituzione e rifacimento di parti strutturali e quanto previsto dalla lettera “d” dell’art. 31 L. 457/78 riportate dall’art. 7 delle norme di attuazione;
- m)** modifiche di destinazione d’uso totali o parziali qualora le stesse comportino aumento degli standard urbanistici, anche se effettuate senza l’esecuzione di opere;
- n)** le opere di urbanizzazione primaria da chiunque eseguite, sia su aree pubbliche che private;
- o)** la realizzazione di chioschi permanenti, distributori di carburante e simili, coperture pressostatiche a carattere permanente;
- p)** scavi e rinterri di rilevante entità, costruzioni sotterranee e qualsiasi altra modifica apportata al suolo sia pubblico che privato;
- q)** i frazionamenti e gli accorpamenti di unità abitative, se comportano opere edilizie.

Art. 9

Contributo per il rilascio della Concessione

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberati dal Consiglio Comunale, oltre che al pagamento del contributo afferente il costo di costruzione ai sensi della Legge del 28.01.77 n.10 e fatti salvi i casi previsti dall'Art. 9 della suddetta Legge n.10/77.

L'entità del contributo spettante è determinato con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche regionali vigenti.

Il concessionario può chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria, tutte o in parte, a scomputo totale o parziale delle stesse; in tal caso dovranno essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini tecnici ed economici e le garanzie per la realizzazione delle opere stesse.

Art. 10

Concessione relativa ad opere o impianti non destinati alla residenza

La Concessione Edilizia, qualora riguardi costruzioni o impianti da destinarsi ad attività industriali o artigianali atte alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta il pagamento di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e delle opere di sistemazione dei luoghi qualora ne siano state alterate le caratteristiche originarie. L'incidenza di tali opere è stabilita mediante deliberazione del Consiglio Comunale sempre in base ai parametri stabiliti dalla Regione ed in relazione al tipo di attività produttiva.

La Concessione Edilizia per la realizzazione di costruzioni o impianti da destinarsi ad attività turistiche, commerciali o direzionali, implica il pagamento di un contributo pari all'incidenza

delle opere di urbanizzazione, più una quota non superiore al 3% del costo documentato di costruzione, che sarà stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, mediante deliberazione del Consiglio Comunale.

Nel caso in cui la destinazione d'uso delle opere sopra elencate, nonché di quelle ricadenti nelle zone agricole, venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

Art. 11

Concessione gratuita

Il contributo di cui al precedente Art. 9 non è dovuto nei seguenti casi:

- a)** per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'Art. 12 della Legge del 09.05.1975 n.153;
- b)** per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso originaria, qualora il concessionario si impegni, a concorrere agli oneri di urbanizzazione;
- c)** per gli interventi riguardanti la ristrutturazione e l'ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- d)** per la realizzazione dei volumi tecnici necessari in seguito alla installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze abitative;
- e)** per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e per le opere di urbanizzazione, anche se eseguite da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.

Art. 12

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette alla sola autorizzazione del responsabile del servizio, le seguenti opere:

- a)** realizzazione di opere provvisorie o stagionali quali chioschi, cabine telefoniche e le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- b)** le recinzioni dei terreni, le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'Art.817 del Codice Civile, quelle costituenti impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico, i pozzi e le opere di presa;
- c)** le serre in ferro e vetro o strutture simili;
- d)** l'abbattimento e l'alterazione di alberi in parchi e giardini ed in complessi alberati di valore ambientale;
- e)** modifiche di suolo pubblico privato, opere e muri di sostegno e rilevati i genere; trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- f)** le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento;
- g)** costruzione o trasformazione di vetrine, installazione di cartelli pubblicitari, di insegne, di iscrizioni e di corpi illuminati, realizzazione di monumenti e lapidi, costruzione di tettoie e di pensiline, apposizione di tende aggettanti su suolo pubblico o privato.

Per le opere soggette ad Autorizzazione si applicano i disposti di cui ai commi 3, 4, 5, dell'Art.13 della L.R. del 11.10.1985 n.23.

E' soggetta inoltre alla sola autorizzazione la variazione della destinazione d'uso nel caso di variazione senza opere da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della Legge del 29.06.1939 n.1497.

Per quanto concerne le modifiche di destinazione d'uso, si applicano i disposti di cui all'art. 11 della L.R. del 11.10.1985 n.23.

Art. 13

Opere non soggette a concessione o ad autorizzazione

Non sono soggette a Concessione Edilizia o ad Autorizzazione, le opere di manutenzione ordinaria, sia interne che esterne, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la apposizione di tende a servizio di edifici esistenti, ad eccezione di quanto previsto nelle Norme di Attuazione del presente P.U.C., i manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri temporanei finalizzati alla esecuzione di lavori da realizzare legittimamente ed infine per le opere interne.

Le opere interne, così come definite dall'art. 15 della L.R. n. 23 del 11.10.85, nei limiti indicati dal succitato Art. 15 e dall'Art.26 della Legge n. 47/85, sono consentite mediante comunicazione di inizio lavori con allegata Relazione Asseverata da un tecnico abilitato.

FAC-SIMILE COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI DI MANUTENZIONE
INTERNA (ai sensi dell'Art.15 della L.R. n.23 del 11.10.1985)

RACCOMANDATA A.R.

Ill.mo Sig. Sindaco del
Comune di Pauli Arbarei

Il sottoscritto in qualità di
nato a il giorno..... e residente in
via n.
comunica ai sensi dell'Art.15 della L.R. n.23 del 11.10.1985, che il giorno
darà inizio ai lavori di manutenzione interna da eseguirsi nella propria abitazione sita nel
Comune di Pauli Arbarei in via n. al piano
int.

Allega alla presente relazione tecnica, in duplice copia, a firma

Con osservanza.

Pauli Arbarei lì

In fede

.....

FAC – SIMILE RELAZIONE TECNICA - OPERE INTERNE

(da allegare in duplice copia alla comunicazione inizio lavori di manutenzione interna)

Il sottoscritto nato a
il giorno e residente in
via n. iscritto all'albo della
Provincia di al n. previo sopralluogo nell'unità
immobiliare di proprietà di sita nel Comune di Pauli
Arbarei in via n. al piano
int. consistente in

.....
dichiara che i lavori di manutenzione da eseguirsi internamente nell'unità immobiliare di cui
sopra , sono i seguenti:

demolizione totale o parziale di tramezzatura e ricostruzione con differente impostazione,
determinando la seguente situazione :(descrizione);

intonaci e/o tinteggiature;

pavimentazioni;

controsoffittatura non calpestabile;

manutenzione e/o sostituzione di infissi interni;

impianto di riscaldamento;

impianto idrico – fognario e/o sostituzione sanitari;

impianto elettrico: adeguamento o rifacimento.

Le opere sopracitate verranno realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza, delle norme
igienico – sanitarie e della normativa vigente in materia di superamento delle barriere
architettoniche, ai sensi della Legge n. 23/85 Articolo 15.

Assevera inoltre che i lavori sopraindicati non contrastano con gli strumenti urbanistici vigenti,
non comportano modifiche della sagoma del fabbricato, né aumentano le superfici utili, non
modificano le destinazioni d'uso, non recano pregiudizio alla statica dell'edificio e, per quanto
riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate come zone "A" dal
D.A. della L.R. n. 47/91 rispecchiano le originarie caratteristiche costruttive.

Alla presente si allega:

- progetto in duplice copia relativo alla modifica, rifacimento e adeguamento dell'impianto elettrico ai sensi della L.R. n. 46/90;
- progetto in duplice copia e relazione esplicativa relativa alla costruzione, installazione di impianto di riscaldamento e condizionamento ai sensi della Legge n. 10/91 e del D.P.R. n. 412/93.

Pauli Arbarei li

Timbro e firma del professionista

.....

Art. 14

Lavori eseguiti d'urgenza

Potranno essere eseguite, senza preventiva domanda, ma dandone comunicazione immediatamente all'Ufficio Tecnico Comunale, le sole opere che si prevedono di assoluta urgenza indispensabili per evitare pericoli o danni alle persone o alle cose; in ogni caso rimane obbligo per il proprietario presentare entro 7 gg. dall'inizio dei lavori la domanda di Concessione o Autorizzazione Edilizia.

Art. 15

Autorizzazioni per edifici non destinati alla residenza

Gli edifici o locali non destinati alla residenza come luoghi di ristoro, caffè, bar, luoghi di ritrovo in genere, scuole, magazzini, ecc. devono rispettare le norme prescritte dal Regolamento Edilizio e rispondere ai requisiti imposti dalle vigenti norme in materia di Igiene, Polizia Urbana ed ad ogni altro Regolamento dello Stato e del Comune e naturalmente alle norme vigenti in materia di sicurezza nei confronti degli incendi, della pubblica incolumità e quant'altro previsto dalla Legislazione vigente.

A dimostrazione della rispondenza ai requisiti suddetti, dovranno essere allegate al progetto le eventuali autorizzazioni rilasciate dalle autorità competenti.

Qualora gli edifici dovessero sorgere in zone vincolate, i progetti dovranno essere sottoposti all'esame dell'Assessorato alla P.I., della Soprintendenza competente per territorio, ovvero degli Enti competenti, al fine di ottenere il nulla osta.

Art. 16

Soggetti legittimati a chiedere la Concessione

La Concessione Edilizia può essere rilasciata sia al proprietario dell'area sulla quale dovranno essere realizzate le opere oggetto della richiesta di concessione, sia ai soggetti che dimostrino di avere la disponibilità dell'area come concessionari della stessa, titolari del diritto di superficie o di altri diritti reali etc., al momento dell'emanazione del provvedimento da parte del responsabile del servizio.

In ogni caso la concessione sarà rilasciata fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 17

Versamento del contributo per il rilascio delle Concessioni

La quota di contributo di cui all'Articolo 9 è corrisposta al Comune all'atto del rilascio della Concessione Edilizia.

E' concesso, con adeguate garanzie fideiussorie, di differire il pagamento in tre rate, ciascuna pari ad 1/3 dell'importo totale, da versare secondo le seguenti modalità:

- la prima rata al rilascio della concessione,
- la seconda dopo un anno dalla data di concessione,
- la terza all'ultimazione dei lavori.

In ogni caso l'intero importo dovrà essere corrisposto, pena la decadenza della concessione, entro tre anni dal rilascio della concessione stessa.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, relativa agli oneri di urbanizzazione, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente tali opere con le modalità e le garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Art. 18

Esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione per i concessionari convenzionati

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente art. 9 è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione - tipo stabilita dalla regione.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Art. 19

Domande di Concessione

Le domande di Concessione Edilizia per l'esecuzione di nuove opere edilizie o per varianti a progetti già approvati ed in generale per l'esecuzione di quanto indicato all'Art.8, dovranno essere redatte in carta bollata; dovranno inoltre essere corredate dei relativi disegni in triplice copia originale secondo quanto stabilito nel successivo art. 20 e contenere una relazione dettagliata dei lavori che si intendono svolgere, comprese tutte le notizie riguardanti le proprietà dei lotti confinanti, i pozzi e le distribuzioni di acqua potabile, i servizi igienici, il sistema di smaltimento delle acque reflue, il sistema di rimozione dei rifiuti solidi urbani, speciali, tossici e nocivi ed infine gli scarichi delle acque pluviali.

Nelle domande dovranno risultare esplicitamente:

a) l'impegno ad osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le Leggi vigenti;

b) l'impegno di comunicare il nome del Direttore dei Lavori regolarmente abilitato a tale compito e del costruttore dell'opera o delle opere, prima dell'inizio dei lavori.

Per le nuove costruzioni è obbligatoria la richiesta dei punti fissi di linea e di livello.

Ove gli scarichi si effettuino a mezzo tubazioni o corsi d'acqua di privata ragione, i progetti devono essere corredati anche dell'atto legale comprovante l'autorizzazione.

Per i progetti attinenti a lavori da eseguirsi in edifici o in luoghi vincolati per il loro interesse storico ed artistico, od a lavori in prossimità di edifici vincolati per i loro interesse storico ed artistico, dovranno osservarsi le speciali norme in materia.

La domanda ed i disegni dovranno essere firmati:

- a) Dal proprietario o avente diritto;
- b) Dal tecnico progettista;

Il Progettista ed il Direttore dei Lavori dovranno essere tecnici abilitati ad esercitare nella Repubblica Italiana la libera professione secondo i limiti di competenza stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti.

La domanda dovrà essere corredata da una dichiarazione firmata dal professionista, nella quale attesti di accettare l'incarico della Direzione dei Lavori e di assumersi ogni responsabilità inerente a tale dichiarazione.

Tutti i firmatari delle domande, devono indicare il loro domicilio o il loro recapito nel territorio del Comune per le opportune comunicazioni e sono tenuti a comunicare tempestivamente il loro nuovo domicilio e residenza qualora cambiasse.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Direttore dei Lavori o dell'esecutore degli stessi , dovranno essere preventivamente denunciati all'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 20

Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati

A corredo della domanda di Concessione Edilizia di cui all'Art.19, di norma è richiesta la presentazione degli elaborati sotto elencati, consegnati in triplice copia, piegati in formato UNI A4 (21x29,7 cm):

- 1) Planimetria Catastale in scala 1:1000 o 1:2000 con l'indicazione dell'area interessata dall'intervento in modo che essa sia facilmente individuabile, completa degli estremi di identificazione catastale; la planimetria catastale dovrà anche comprendere il territorio circostante l'area oggetto di intervento per un raggio minimo di 100 metri;
- 2) Stralcio del P.U.C. da cui risulti la zona omogenea in cui ricade l'area oggetto della domanda di Concessione Edilizia;
- 3) Planimetria in scala 1:200 con l'esatta ubicazione dell'edificio all'interno del lotto, le esatte distanze dai confini e dagli edifici limitrofi, quotatura dei cortili, situazione dei volumi dei lotti adiacenti, recinzioni eventualmente esistenti; rilievo preciso delle strade con l'indicazione delle larghezze per il tratto che interessa anche i lotti limitrofi; posizione di eventuali costruzioni accessorie; sistemazione degli spazi liberi; la localizzazione degli accessi pedonali e carrabili e spazi destinati a parcheggio;
- 4) Piante (fondazioni, vari piani e copertura), tutti i prospetti ed almeno 2 sezioni, il tutto in scala minima 1:100; detti elaborati dovranno essere quotati in modo che sia facilmente deducibile l'ampiezza dei vani, lo spessore delle murature perimetrali e di quelle divisorie interne, le altezze interne con spessore dei solai con e senza pavimentazioni, l'altezza esterna del fabbricato rispetto al piano di campagna a monte ed a valle e rispetto alle strade adiacenti, pendenza del tetto qualora esso non sia a terrazza piana ed infine l'esatta indicazione della destinazione d'uso dei vani facenti parte dell'edificio;
- 5) Schema degli impianti esterni e degli allacci, con particolari costruttivi in adeguata scala;

6) Schema grafico ed analitico riguardante il calcolo dei volumi e delle superfici; quadro riassuntivo dei dati progettuali comprendente: indici urbanistici, stabiliti per la edificazione nell'area oggetto di domanda di Concessione Edilizia, quali densità fondiaria, rapporto di copertura, distacchi minimi dai confini ed altezze massime realizzabili; inoltre, superficie del lotto, superficie coperta complessiva, volumetria fuori terra e volumetria complessiva prevista in progetto, quadro riassuntivo delle superfici utile (S.u.) e non residenziale (S.n.r.). Nel caso di presentazione di domanda di Concessione Edilizia per un ampliamento o sopraelevazione, si dovranno riportare i dati parziali relativi a quanto previsto in progetto ed inoltre i dati complessivi relativi all'intero fabbricato dopo l'ampliamento o la sopraelevazione;

7) Dimostrazione grafica ed analitica della possibilità di creare spazi destinati a parcheggio, nella misura stabilita dalla Legge n. 122/89, di un metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione, considerando solamente la cubatura destinata ad abitazione, uffici o negozi ;

8) Relazione tecnica illustrativa sulla natura dell'opera da eseguirsi, sul tipo di struttura adottata ed il suo dimensionamento, nonché delle fondazioni, sui materiali che si intendono impiegare sia come tipo che come quantità, sul colore delle finiture interne ed esterne, sul tipo di copertura, sul tipo di impianti elettrici, idrici, di riscaldamento e sul sistema che si intende adottare per lo smaltimento delle acque meteoriche e fognarie;

9) Relazione tecnica descrittiva ed elaborati grafici per il soddisfacimento delle disposizioni di cui alla Legge 13/89 e D.M. 236/89;

10) Relazione geotecnica a firma di tecnico abilitato ai sensi del D.M. 11.03.1988 e, qualora necessaria ai sensi delle disposizioni del P.U.C., la relazione geologica.

Nel caso in cui il progetto, oggetto di domanda di Concessione Edilizia, sia riferito ad interventi di ampliamento o sopraelevazione o ristrutturazione di fabbricati esistenti, dovranno essere indicati e specificati con apposita legenda e disegno in opportuna scala, oltre che le modifiche e le nuove opere, anche il rilievo sull'edificio esistente, le parti eventualmente da demolire, la situazione esistente e la situazione di progetto in modo che siano facilmente individuabili, sia come disegno, che come volumetria o superficie, le parti di fabbricato variate.

Sarà discrezione della Commissione Edilizia e/o del tecnico istruttore, fare richiesta di disegni o schizzi prospettici o eventualmente di fotografie dei fabbricati contigui a quello in oggetto, dai quali siano facilmente deducibili le altezze dei medesimi e tutti quei dati che si ritenessero necessari per esprimere un adeguato giudizio sull'opera e sul suo inserimento nel contesto urbano.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento, sopraelevazione o restauro di fabbricati esistenti, gli elaborati grafici dovranno essere chiaramente distinti in stato di fatto (situazione prima dell'intervento edilizio) e stato di progetto (situazione prevista a seguito dell'intervento edilizio).

Quando la domanda di Concessione Edilizia riguarda fabbricati per i quali è prevista la destinazione diversa da abitazione, quali edifici industriali, luoghi di ritrovo di qualsiasi tipo, asili, scuole, magazzini, depositi etc. i relativi progetti dovranno contenere chiaramente lo scopo del loro utilizzo, il tipo di produzione che si intende esercitarvi qualora si tratti di edificio industriale, il tipo di luogo di ritrovo (caffè, bar, ristorante, albergo etc.), il tipo di scuola o asilo, la tipologia delle merci che si intendono contenere all'interno di un magazzino o deposito (automobili, generi alimentari etc.).

E' richiesta inoltre la descrizione esatta degli edifici e/o delle aree limitrofe al fabbricato oggetto di domanda di Concessione Edilizia, specificando in special modo se ai confini si trovano edifici destinati ad uso industriale, con specifica del tipo di produzione o depositi pericolosi, con specifica del tipo di materiali contenuti.

Detti edifici dovranno soddisfare tutti quei requisiti imposti dal presente Regolamento Edilizio, da quello di igiene e di polizia urbana e da ogni altro regolamento dello Stato e che potessero venire richiesti per la sicurezza contro gli incendi o per altra pubblica necessità.

Art. 21
Procedura per il rilascio della Concessione Edilizia
e istruttoria della pratica
(L.R. n. 20/91 – art.4)

La richiesta di Concessione Edilizia deve essere presentata con allegata la documentazione prevista all'art. 20 del presente Regolamento Edilizio.

Al momento della presentazione della domanda, all'interessato viene comunicato il nominativo del responsabile del procedimento.

Il responsabile del procedimento è tenuto ad istruire le pratiche rigorosamente secondo l'ordine della loro presentazione.

L'istruttoria da parte del responsabile del procedimento dovrà essere svolta completamente entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda stessa. Il termine di 60 giorni decorrerà dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

La richiesta di documentazione integrativa deve avvenire entro quindici giorni dalla presentazione della domanda ai sensi dell'art.2 – comma 60 - della L. n°662/96

Il responsabile del procedimento, nei termini entro i quali deve esprimere un parere, presenterà una relazione con la qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento oggetto della domanda di Concessione Edilizia, nella quale esprimerà la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

E' facoltà del responsabile del procedimento, convocare una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della Legge n. 241/90.

Dal momento in cui viene apposta una nuova data, decorre il termine di 60 giorni entro i quali il responsabile del procedimento adotterà le proprie determinazioni in merito alla domanda di Concessione Edilizia.

Il responsabile del servizio è tenuto a richiedere entro i termini previsti dall'art. 2 comma 60 della L. 662/96 il parere della Commissione Edilizia; qualora essa non si esprima entro il termine a disposizione per lo svolgimento dell'istruttoria, il responsabile del procedimento è tenuto a formulare una proposta al responsabile del servizio congiuntamente ad una relazione scritta in cui si indicano i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Nei casi specifici previsti dalla normativa in vigore, dovrà essere richiesto il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti competente per territorio, o qualsiasi altra autorizzazione prevista dalla Legge rilasciata da Ente competente per territorio e materia.

Art. 22

Rilascio della Concessione Edilizia

La concessione edilizia viene rilasciata dal responsabile del servizio.

La determinazione sulla domanda di Concessione Edilizia (richiesta correttamente nei modi di cui agli Artt. 19 e 20 suddetti, da adottarsi dopo il parere della Commissione Edilizia), dovrà essere notificata all'interessato entro e non oltre i 15 giorni dalla scadenza del tempo assegnato all'iter istruttorio o da quella di presentazione dei documenti integrativi richiesti dal responsabile del procedimento.

Una volta scaduto tale termine, senza che L'Amministrazione Comunale abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato potrà procedere secondo tempi e le procedure di cui all'Art.4 della L.R. n. 20/91.

L'eventuale mancato accoglimento della domanda di Concessione Edilizia deve essere opportunamente motivato nelle ragioni che ne determinano il non accoglimento mediante

motivazioni di carattere Urbanistico Edilizio, di carattere legislativo per il mancato rispetto di Leggi vigenti e/o del presente Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione.

Nel momento in cui viene rilasciata la Concessione Edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi a decorrere dal primo giorno non festivo successivo alla data di rilascio della concessione medesima; da tale notizia dovrà chiaramente risultare la data di rilascio della Concessione Edilizia, il titolare della stessa, la località precisa nella quale la costruzione verrà eseguita o modificata.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della Concessione Edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere eventualmente contro il rilascio della stessa in quanto ritenuta in contrasto con le disposizioni di legge o del presente Regolamento Edilizio.

Tutti i progetti per le costruzioni industriali e per quelle specificamente previste dalla Legge, sono soggetti, al fine della sicurezza contro i pericoli di incendio, a preventiva approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tale approvazione è richiesta, prima dell'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia, anche per i fabbricati destinati ad abitazione qualora si preveda l'installazione di impianti termici aventi una potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h.

Qualsiasi variante al progetto presentato, esclusi i casi previsti dall'art. 12, dovrà essere richiesta al responsabile del servizio mediante domanda di nuova Concessione Edilizia seguendo le medesime procedure adottate per il progetto originario.

All'atto del rilascio della Concessione Edilizia, dovranno essere perfezionati i versamenti dei relativi oneri ai sensi della Legge del 28.01.1977 n.10 qualora fossero richiesti.

Una volta rilasciata la Concessione Edilizia, verrà restituita al richiedente una copia degli elaborati grafici debitamente vistati dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Anche nel caso in cui la domanda di Concessione Edilizia non venga accolta, verrà restituita una copia degli elaborati grafici.

Il rilascio della Concessione Edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle Leggi ed ai Regolamenti, sotto la propria responsabilità e fatti salvi i diritti dei terzi.

Non è consentito, ai sensi dell'Art.31 della Legge n. 1150/42 il rilascio del parere favorevole della Commissione Edilizia in aree in cui non esistano le opere di Urbanizzazione primaria, a meno che l'avente titolo non si impegni formalmente nei confronti del Comune, nei limiti stabiliti dalla Legge, a realizzare tali opere ed a fornire per esse adeguate garanzie.

Art. 23

Opere in conglomerato cementizio armato

Per il rilascio delle Concessioni Edilizia in cui siano previste opere in conglomerato cementizio armato, il concessionario, in osservanza alla Legge 1086 del 05/11/1971 e successive integrazioni e modificazioni, dovrà dimostrare, precedentemente alla dichiarazione di inizio lavori, l'avvenuto deposito dei calcoli strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile competente per territorio.

Il Concessionario dovrà inoltre presentare dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori in cui si attesta l'abilitazione dello stesso a dirigere le opere in oggetto secondo quanto stabilito dalla Legge e dai Regolamenti vigenti.

Art. 24

Norme per il contenimento dei consumi energetici

Gli impianti elettrici dovranno essere conformi alla Legge n. 46/90 e L.R. del 27.04.1989 e a tutte le norme, Leggi e Regolamenti in vigore riguardanti gli impianti elettrici.

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere, prima dell'inizio dei lavori, la presentazione di una relazione sulle dispersioni termiche degli edifici e sugli eventuali impianti termici ai sensi dell'art.28 della L. n. 10/91.

Art. 25

Validità della concessione ad edificare

La Concessione Edilizia deve essere concessa senza pregiudizi dei diritti e degli interessi dei terzi, oltre che di quelli del Comune, verso il quale il concessionario assume ogni responsabilità, rimanendo inoltre obbligato a tenere indenne il Comune da ogni azione, molestia e spesa che potessero in qualsiasi tempo e modo, e per qualsiasi ragione, essere cagionate dall'esecuzione di quanto concesso.

La Concessione Edilizia non incide sulla titolarità della proprietà ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza previsti dal presente regolamento e dalla Legge n.10 del 28/01/77.

Art. 26

Titolare della concessione edilizia e variazioni

La Concessione Edilizia è strettamente personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale essa è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della Concessione Edilizia, possono chiedere la variazione nei modi e termini previsti dalla normativa vigente, dell'intestazione della concessione, ed il responsabile del servizio, accertato che vi siano i giusti motivi giuridici, provvederà a rilasciare la relativa variazione.

La suddetta variazione non è sottoposta ad alcun contributo concessorio.

Qualora avvenga la variazione dell'intestazione della Concessione Edilizia, i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria non subiranno alcuna variazione.

Art. 27

Durata, decadenza e revoca della Concessione Edilizia

La Concessione Edilizia ha la validità di un anno; se entro tale termine i lavori non sono stati iniziati, detta concessione rilasciata si intende decaduta per scadenza dei termini; il concessionario, per poter eseguire le opere oggetto della domanda di concessione, dovrà presentare nuova domanda ed ottenere una nuova concessione.

Il termine entro il quale i lavori dovranno essere ultimati e l'opera dovrà essere abitabile o agibile, è stabilito in anni 3 dalla data di inizio dei lavori; tale termine non è prorogabile se non con provvedimento motivato e solo nei casi in cui si verificano fatti estranei alla volontà del concessionario oppure a causa della mole dell'opera da realizzare.

La Concessione Edilizia sarà considerata decaduta nel caso in cui i lavori rimangano sospesi per oltre 1 anno, se non per motivi di causa maggiore opportunamente documentati; inoltre possono essere ammesse deroghe specifiche a tale limite di 1 anno per i concessionari convenzionati di cui all'Art.18.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario per poter ultimare i lavori dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione Edilizia; in tal caso la nuova concessione interesserà la parte non ultimata.

Il rinnovo della Concessione Edilizia, comporta il versamento a congruaggio del contributo relativo al costo di costruzione per la parte non ancora realizzata, solo però nel caso in cui nel frattempo le relative tabelle Regionali abbiano subito delle variazioni.

I seguenti casi di inosservanza di norme sono suscettibili di provvedimenti sanzionatori secondo quanto disposto dall'art.31 della L. n°662/96:

- 1) quando risulta che il Direttore dei Lavori, a cui è stato affidato l'incarico della direzione degli stessi, non abbia effettivamente assunto tale direzione, l'abbia abbandonata in corso d'opera o sia stato sostituito senza che ne sia stata data nei modi e termini previsti la relativa comunicazione al Comune;
- 2) quando la Concessione Edilizia è stata ottenuta in base a disegni non rispondenti alla realtà e non riflettenti l'effettivo stato di fatto all'atto dell'inizio dei lavori;
- 3) quando il titolare della Concessione Edilizia violi disposizioni generali o speciali di Legge o di Regolamento, condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza avere ottenuto una nuova concessione nei modi e termini richiesti.

La concessione edilizia è ritenuta nulla:

- 1) quando risulta rilasciata in contrasto con Leggi, norme e discipline urbanistiche vigenti alla data del suo rilascio;
- 2) quando sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione della Concessione Edilizia, sia nei contenuti tecnici della concessione stessa.

Qualora non sia possibile l'eliminazione dei vizi e la riduzione in ripristino delle costruzioni, verranno applicate le sanzioni previste dalla L.R. n. 23/85 n. 10/77.

Art. 28

Deroghe nel rilascio della Concessione Edilizia

Nei casi previsti dall'art.41 – quater della Legge n. 1150/42 e dall'art.3 della Legge del 21.12.1955 n.1357, previa deliberazione del Consiglio Comunale, il responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare Concessioni Edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio ed allo strumento urbanistico vigente. Le deroghe sono disposte,

quando sussistono situazioni urbanistiche ed architettoniche riguardanti la realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, come previsto dall'Art.16 della Legge del 06.08.1967 n.765.

Tali deroghe dovranno ottenere il preventivo nulla - osta da parte dell'Assessorato Regionale competente e, se del caso, della Soprintendenza ai Monumenti competente per territorio.

Le facoltà di deroga si estendono ai seguenti standard:

- volumi;
- rapporto di copertura;
- altezze;
- distacchi dai fabbricati e dai confini.

La possibilità di deroga, sia del presente Regolamento Edilizio, che dello strumento urbanistico vigente, sono comunque soggette alle disposizioni di Legge che dovessero essere promulgate. Tali disposizioni prevarranno sui contenuti del presente Regolamento Edilizio.

Art. 29

Responsabilità

Risultano responsabili il proprietario titolare della Concessione Edilizia, il progettista, il Direttore dei Lavori ed il titolare dell'Impresa costruttrice, nei limiti previsti dalla legislazione vigente e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di Legge, di Regolamenti, del presente Regolamento Edilizio, delle Norme di Attuazione e quant'altro inserito nello strumento urbanistico in vigore e delle modalità esecutive prescritte nella Concessione Edilizia.

Il Committente ed il Direttore dei Lavori sono tenuti ad adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti i provvedimenti e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi

genere alle persone o alle cose, nei modi e termini previsti dalla Legge, che possano provenire dall'esecuzione delle opere, secondo le direttive del D. L.vo 494/96.

Art. 30

Inizio dei lavori

Per le nuove costruzioni, il Concessionario proprietario dovrà attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici.

Dietro richiesta e il versamento delle spese e dei diritti prescritti, i capisaldi potranno essere indicati e fissati da un funzionario comunale dell'Ufficio Tecnico, appositamente preposto, prima dell'inizio dei lavori oggetto della Concessione Edilizia.

Prima dell'effettivo inizio dei lavori, il titolare della Concessione Edilizia, dovrà comunicare la data in cui avranno effettivamente inizio i lavori mediante lettera raccomandata indirizzata all'Amministrazione Comunale con indicazione del numero della Concessione Edilizia e la data di rilascio della stessa.

Art. 31

Varianti ai progetti approvati

Ogni variante a progetti approvati, che alteri l'indirizzo architettonico, la distribuzione degli ambienti interni, che vari elementi strutturali quali pilastri o muri portanti e che comunque rientri nei casi previsti dall'Art.15 della Legge del 28.02.1985 n.47 e successive integrazioni e modificazioni, dovrà essere denunciata al responsabile del servizio prima delle dichiarazioni di ultimazione dei lavori e tali opere non potranno essere eseguite se non dopo aver ottenuto nuova Concessione Edilizia.

La determinazione del responsabile del servizio sul progetto di variante, non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

Ogni altra variazione attuata in difformità al progetto approvato, sarà oggetto delle procedure ed eventuali sanzioni previste dalla Legge del 28.02.1985, n.47 nonché dalla L.R. del 11.10.1985 n.23 e loro successive integrazioni e modificazioni.

Art. 32

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

La corrispondenza dell'esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle Leggi vigenti, dal Regolamento Edilizio o da quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché agli elaborati progettuali in base ai quali fu rilasciata la Concessione Edilizia, sarà assicurata da un costante controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

Gli elaborati progettuali e la Concessione Edilizia, in originale o copia fotostatica, recanti gli estremi di approvazione, dovranno essere sempre tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo dei lavori fino alla data di ultimazione degli stessi.

Nel caso vengano interrotti i lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso al tecnico responsabile del servizio entro le 48 ore successive. il proprietario sarà inoltre obbligato a disporre i provvedimenti necessari per assicurare, durante il periodo di interruzione, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Art. 33

Inadempienza alle disposizioni regolamentari

L'eventuale contravvenzione alle norme del presente Regolamento Edilizio, comporta le sanzioni previste dall'art. 13 L. n. 765/67 nonché dell'altra normativa vigente.

Art. 34

Ultimazione dei lavori - Licenza di abitabilità

Alla data di completamento delle opere oggetto di Concessione Edilizia, il titolare della concessione stessa dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, la data esatta in cui le opere sono state ultimate, facendo presente il numero della Concessione Edilizia e la data del suo rilascio.

Con l'ultimazione delle opere, il proprietario delle stesse è tenuto a richiedere il rilascio del certificato di abitabilità, qualora si tratti di un edificio destinato a civile abitazione, oppure del certificato di agibilità se l'edificio è destinato a servizi o ad attività produttive in genere.

Per le opere di particolare natura quali rimesse di autoveicoli, depositi di carburanti e, in generale, per tutte le opere previste dal D.M. 16.02.82, sarà inoltre necessario il C.P.I dei Vigili del Fuoco per l'ottenimento della certificazione finale di agibilità, ai sensi del D.P.R. 29.07.82 n.577, e successive modificazioni e integrazioni.

L'Amministrazione Comunale fisserà il giorno e l'ora della visita di sopralluogo entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà preventiva comunicazione scritta al proprietario che ha diritto d'intervenire o di farsi rappresentare da un suo delegato. Per l'ottenimento del certificato il concessionario dovrà infine dimostrare l'avvenuto deposito, qualora prescritto, del collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato e degli impianti

termici, dovrà produrre la dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della Legge 46/90 e dovrà comprovare l'avvenuto accatastamento.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, sentito il parere della ASL, il responsabile del servizio rilascerà la certificazione di abitabilità e/o agibilità nei termini e modi previsti dal D.P.R. n. 425/94 art. 4.

Art. 35

Opere non conformi alla concessione edilizia

Spetta esclusivamente al responsabile del servizio far sospendere le opere arbitrariamente intraprese o non conformi al progetto approvato o, per qualsiasi altra ragione non regolamentari, come previsto dall'art.107 del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n°267/2000.

Art. 36

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti Leggi sull'obbligo di denunciare alle autorità competenti, da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico - artistico o archeologico, il Committente, il Direttore dei Lavori ed il Costruttore sono tenuti a segnalare immediatamente al responsabile del servizio, i ritrovamenti avvenuti ed aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi natura.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nei casi di resti umani.

Il Concessionario, il Direttore dei Lavori ed il Costruttore sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il responsabile del servizio ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa del pronunciamento delle competenti autorità in materia.

Art. 37

Richiesta di “Parere Preventivo di Massima” per l’edificazione

E’ consentita la richiesta di un “Parere Preventivo di Massima” in merito alla fattibilità ed agli elementi sommari di un progetto edificatorio.

Il responsabile del servizio esprime il relativo “Parere Preventivo di Massima” che comunque resta vincolato ai soli elementi di massima forniti dal richiedente e comunque non vincola in alcun modo il rilascio della Concessione delle opere previste nel progetto.

La richiesta di un “Parere Preventivo di Massima” qualsiasi sia la determinazione dell’Autorità Amministrativa, non esime comunque il richiedente dall’obbligo di presentare formale e documentata istanza di Concessione Edilizia corredata da tutti gli elaborati ed adempimenti richiesti secondo le modalità prescritte dal presente Regolamento Edilizio.

Sul “Parere Preventivo di Massima” non può essere rilasciata concessione alcuna, neppure a titolo provvisorio.

TITOLO II°

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI
E DEI PARAMETRI E ACCESSORI

Art. 38

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione, qualora consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'Art.39 riferiti alle singole zone omogenee previste dallo strumento urbanistico stesso.

Art. 39

Definizioni degli indici, dei parametri e degli accessori

1) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo edificabile e la superficie complessiva della zona omogenea impegnata dall'intervento.

2) RAPPORTO TRA CUBATURA E ABITANTI INSEDIABILI

E' il rapporto (mc/ab) fra il volume ed il numero degli abitanti insediabili,.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti, nonché in sede di redazione, modifica, variante e revisione degli strumenti urbanistici attuativi.

La determinazione del numero degli abitanti insediabili costituisce il parametro di base per la quantificazione delle aree da riservare a servizi.

Si considera, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico, come capacità insediativa nelle zone B e C, nel numero di 1 abitante ogni 100 mc. di volumetria totale realizzabile, dei quali:

- 70 mc. da destinarsi per la residenza;
- 20 mc. da destinarsi per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria;
- 10 mc. da destinarsi per servizi pubblici.

3) SERVIZI

Vengono denominati servizi le aree destinate per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici. In sede di attuazione dello strumento urbanistico i servizi devono essere riservati nell'ambito degli insediamenti unitari previsti.

4) DESTINAZIONE D'USO

Lo strumento urbanistico stabilisce per ogni zona una o più destinazioni d'uso specifiche.

Non saranno consentite altre destinazioni diverse da quelle previste nelle norme di attuazione del presente P.U.C. .

5) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo realizzabile e la superficie fondiaria espressa dai soli lotti edificabili, escluse le sedi viarie anche se private, quelle destinate a parcheggio e le aree da cedere al Comune.

Per la valutazione dell'I.F.F. non possono essere computate nell'area edificabile:

- a) le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la Concessione Edilizia non possiede diritti reali;
- b) più aree dello stesso richiedente la Concessione Edilizia qualora esse non siano continue o siano interrotte da zone destinate a servizi pubblici dal Piano di Fabbricazione o Piano Urbanistico Comunale; è fatta eccezione per le aree ricomprese nelle zone classificate come E (agricole) dal presente P.U.C.;

c) le servitù di passaggio esterne all'area edificabile, le aree vicinali e le aree che, anche se sono dello stesso proprietario richiedente la Concessione Edilizia, siano state computate per il calcolo dei volumi relativi ad altro fabbricato.

6) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Nei casi in cui deve essere rispettato questo parametro, esso si intende come superficie minima indispensabile per consentire l'edificabilità nel lotto in funzione delle norme di zona.

Tale superficie verrà di norma verificata sulle risultanze catastali.

Nel caso in cui risultasse che la superficie reale del lotto sia superiore a quella catastale, tutti i computi inerenti l'edificabilità potranno essere riferiti alla superficie reale riscontrata e dimostrata mediante rilievo e non a quella catastale.

7) INDICE DI COPERTURA

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto edificabile. Esso deve essere misurato considerando per superficie del lotto tutta l'area edificabile di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie coperta la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, escludendo gli aggetti costituiti da balconi, tettoie di logge, pensiline, scale esterne etc. fino ad un massimo di ml. 2.00; tali aggetti inoltre per non rientrare nel computo della superficie coperta, non dovranno superare il 25% della superficie lorda del fabbricato stesso.

Nel caso di interventi su fabbricati esistenti in cui sono previsti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia (così come definiti dalla Legge del 05.08.1978 n.457 Art.31) anche quando l'edificio esistente raggiunga o superi l'indice massimo di copertura stabilito per la specifica zona, è sempre consentita la realizzazione dei volumi tecnici necessari per la riqualificazione edilizia del patrimonio esistente.

Tali volumi non dovranno però impegnare una nuova superficie coperta superiore a quella strettamente indispensabile alla funzionalità dell'impianto da realizzare.

8) ALTEZZE DEI FABBRICATI

L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, Decreto Assessoriale E.E. LL. F.U. n. 2266/U del 20.12.1983, ad eccezione dei soli volumi tecnici quando essi siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta, quanto siano previsti dalle norme di attuazione della zona urbanistica d'intervento.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra, definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio, alla linea di copertura, definita dal coronamento del parapetto piano del terrazzo di copertura e, in mancanza di esso, dal piano del medesimo terrazzo.

Si intende per parete esterna, ogni superficie esterna avente una inclinazione superiore al 100%.

Qualora la copertura dell'edificio in questione sia del tipo a falde inclinate, l'altezza si misura alla linea di gronda del tetto stesso o, se lo stesso ha una pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto.

Pertanto, quando in uno stesso edificio , si hanno diversi corpi le altezze vanno valutate separatamente.

9) VOLUMETRIA

Fermo restando quanto indicato al precedente punto numero 8 del presente articolo, per la determinazione dell'altezza di un fabbricato, per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha i seguenti estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione in sede di consegna dei punti fissi.
- b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete senza tenere conto di eventuali aggetti.

Nel caso in cui l'edificio sia composto da corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per singolo corpo di fabbrica.

In ogni caso l'altezza, ai fini del calcolo dei volumi, dovrà determinarsi per ogni porzione di fabbricato contenuta in un quadrato di ml.12.00 di lato.

Il volume del sottotetto non rientra nel computo dei volumi se la pendenza dello stesso è inferiore al 35% e la linea che individua l'intradosso dell'ultimo solaio è allo stesso livello sia a monte che a valle.

Nel caso in cui la pendenza del tetto sia superiore al 35%, nel caso di tetti sfalsati o con falde asimmetriche che differiscono più di un quinto della lunghezza della falda maggiore ed infine per i tetti a falda unica, va computato tutto il sottotetto ai fini del calcolo del volume.

Qualora esistano parti di fabbricato interrati e/o seminterrati almeno per un lato e al di sotto della quota di cui al precedente punto a), essi vengono computati nel calcolo dei volumi solo se la loro destinazione è ad uso residenziale (se compatibile con le norme sanitarie) o destinato ad attività artigianali, commerciali e simili.

In detti casi tali porzioni di edificio vengono incluse nel computo dei volumi solo per la parte emergente dal piano di campagna o del piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede.

Per quanto riguarda i corpi in aggetto o in ritiro, si opererà la detrazione o aggiunta della effettiva volumetria computata assumendo come altezza la linea ottenuta come ai suddetti punti a) e b).

Detti corpi in aggetto rientreranno nel computo del volume, solo se avranno una profondità maggiore di m. 2.00 e risulteranno chiusi da tre lati.

Il computo della volumetria ottenuto come sopra descritto con le differenti modalità a seconda dei vari casi, sarà applicato per la determinazione del contributo concessorio.

10) NUMERO DEI PIANI

Nei casi in cui venga richiesto detto parametro, esso è inteso come numero dei piani fuori terra, compresi gli eventuali piani arretrati rispetto alla proiezione del piano tipo.

11) DISTACCO FRA GLI EDIFICI

Il distacco tra gli edifici si definisce come la distanza minima fra le proiezioni verticali degli stessi, misurata nei punti di massima sporgenza.

Per il calcolo della distanza tra gli edifici, si applicano le norme previste dall'Art.5 del D.A. 2266/U del 20.12.1983, con le deroghe previste da detto articolo.

12) DISTACCO DAI CONFINI

E' considerato distacco dai confini, la distanza fra la proiezione orizzontale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine catastale del lotto.

Tale distanza, anche se prescritta dalle singole norme di zona, è derogabile nei casi previsti dal D.A. 2266/U del 20.12.1983 all'art. 5.

13) VOLUMI ACCESSORI E PERTINENZE

I locali accessori qualora consentiti dalle norme di zona, dovranno essere ad un solo piano ed adibiti esclusivamente al servizio dell'edificio principale. La cubatura di detti locali accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.

14) LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI

La lunghezza massima di un prospetto è considerata la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

15) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

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

Gli spazi interni sono come di seguito classificati:

a) ampio cortile: è uno spazio interno nel quale la distanza minima libera, misurata ortogonalmente, davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte la misura dell'altezza della parete antistante, con un minimo di metri 25,00.

b) patio: è lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio costituito da più piani, con distanze minime non inferiori a m.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00.

c) cortile: è uno spazio interno nel quale la distanza minima libera, misurata ortogonalmente, davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento uguale almeno ad 1/6 di quella delle pareti che la circondano.

d) chiostrina: è uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti; dette pareti non devono avere un'altezza superiore a m. 20,00 e una distanza minima libera, misurata ortogonalmente, davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00. Su tale spazio possono affacciarsi solo ambienti destinati a servizi igienici, servizi vari e disimpegni.

16) INDICE DI PIANTUMAZIONE

Per indice di piantumazione (indicato con il simbolo n/ha), si intende il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone; l'Amministrazione potrà anche richiedere la specifica delle essenze.

17) LARGHEZZA STRADALE

Si intende per larghezza stradale, la somma della larghezza della sede veicolare di transito e quella dei marciapiedi, nonché quella di eventuali aiuole.

Non si computano come tali le eventuali sedi di sosta veicolare.

18) VERANDE

Le verande sono intese come strutture in aggetto o in rientranza, coperte e non adibite a superficie utile residenziale.

19) CANTINE O SCANTINATI

Sono considerati tali i vani interrati adibiti a deposito, magazzino o locale di sgombero.

20) TETTOIE

Sono strutture isolate dall'edificio principale ed aperte almeno su due lati; adibite a legnaia, posto macchina, copertura per forni rustici o deposito di materiali in genere; le tettoie così come definite al presente paragrafo, partecipano sempre al calcolo della superficie coperta, mentre partecipano al calcolo del volume urbanistico qualora il loro volume superi il 25% di quello dell'edificio principale.

21) STRUTTURE PROVVISORIE

Le strutture provvisorie, qualunque sia la loro destinazione d'uso, possono essere autorizzate per un periodo di tempo continuativo non superiore ad un anno; possono essere altresì autorizzate strutture provvisorie a carattere stagionale; le strutture provvisorie non partecipano al calcolo della superficie coperta e del volume urbanistico.

22) LOGGIATI

E' definita loggiato una copertura realizzata al piano terra o rialzato di un edificio, realizzata sia a sbalzo, sia su pilastrate portanti, non adibita a superficie utile residenziale.

23) PORTICATO

E' definito porticato una copertura simile al loggiato, ma caratterizzata dalla presenza di locali abitabili sovrastanti.

24) PASSO CARRAIO

E' definito passo carraio un volume totalmente aperto sul prospetto interno, adibito al transito e/o sosta dei veicoli privati per l'accesso agli spazi interni; i volumi netti dei passi carrai di larghezza fino a m. 3.00 non partecipano al calcolo del volume urbanistico.

25) VOLUME TECNICO

Si definisce volume tecnico, il vano adibito a locale caldaia, centrale termica, centrale idrica o, comunque, destinato ad accogliere impianti o parti di impianti tecnologici al servizio dell'edificio, purché di dimensioni strettamente necessarie alla funzione svolta; sono, altresì,

volumi tecnici i vuoti sanitari perimetrali, purché non accessibili e funzionali al collegamento verticale fra i piani ed emergenti dal piano della copertura, individuato dall'ultimo solaio; altresì i volumi tecnici quali abbaini e sottotetti anche accessibili, purché non abitabili, aventi altezza netta interna minima di m. 0.50 e massima m. 1.80; i volumi tecnici come definiti nel presente paragrafo, non partecipano al calcolo del volume urbanistico.

26) SEMINTERRATO

E' la parte di edificio avente il prospetto di monte interrato per almeno due terzi dell'altezza netta interna, il prospetto di valle totalmente fuori terra ed almeno un prospetto laterale cieco.

27) TERRAZZAMENTI

Qualora l'edificazione avvenga su aree in pendio, potranno essere realizzati terrazzamenti artificiali a condizione che l'altezza massima di ogni singolo muro di sostegno non sia superiore a m.1,50 misurati dallo spiccato sino al livello di sistemazione della terra dallo stesso direttamente sostenuta. A tale altezza può essere aggiunta quella dell'eventuale parapetto cieco d'altezza massima di m. 0,90.

Detto parapetto, ove possibile, è preferibile venga realizzato con una recinzione a giorno.

28) CARATTERISTICHE DEI CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi ed i disimpegni delle abitazioni, dovranno avere una larghezza minima di m. 0.90.

29) CARATTERISTICHE SERVIZI IGIENICI

I servizi igienici dovranno avere una superficie netta di almeno mq. 2.50 se dotati di meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia; mq. 3.00 se dotati di più di due apparecchi, con doccia; mq. 3.50 se dotati di più di due apparecchi con vasca.

L'accesso ai servizi igienici dovrà avvenire sempre tramite corridoio, disimpegno o antibagno.

30) AERAZIONE DEI LOCALI

Ogni alloggio deve avere riscontro d'aria diretto o almeno in diagonale.

Art. 40

Modalità di attuazione del Piano

Le previsioni di Piano si attuano:

In zona A:

mediante autorizzazione, limitatamente agli interventi di cui alle lettere b), c), di cui all'Art.31 della Legge del 5 agosto 1978 n.457, così come definiti nella stessa;

mediante Concessione Edilizia diretta, limitatamente agli edifici esistenti, per gli interventi di cui alla lettera d) dell'Art.31 della Legge del 5 agosto 1978 n.457;

secondo le disposizioni e le norme stabilite nell'ambito del vigente Piano Particolareggiato o previa redazione di Piano di Recupero, in tutti gli altri casi compresi quelli di cui alla lettera e) dell'Art.31 della Legge del 5 agosto 1978 n.457;

In zona B:

- mediante Concessione Edilizia diretta, o previa redazione di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero.

In zona C, D, G:

- mediante formazione ed approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata.

In zona E:

mediante Concessione Edilizia diretta;

mediante le procedure di cui al D.P.G.R. n. 228/94.

Ai sensi dell'Art. 27 della Legge n.457/78, su iniziativa pubblica o privata, possono essere assoggettate a Piano di Recupero tutte le aree ed i fabbricati ricadenti nelle zone definite dallo strumento urbanistico con le seguenti classificazioni: A, B, nonché tutte le zone S, le zone G, e tutte le aree pubbliche di viabilità, sosta e pedonali.

Gli interventi di completamento, di sopraelevazione e/o di nuova costruzione su aree libere, devono essere estesi alla unità minima di intervento così come definita dal penultimo comma del presente articolo.

In tutte le zone citate, in assenza di Piani di Recupero, sono possibili gli interventi previsti dalla specifica normativa di zona.

In tutte le zone citate, in presenza di Piano di Recupero fatte salve ulteriori modifiche e deroghe approvabili dal Consiglio Comunale, in sede di ogni specifico Piano di Recupero, sono consentiti gli interventi previsti dalla specifica normativa di zona per la redazione di tali piani.

In zona A, ai sensi dell'Art.28 della Legge n.457, l'unità minima di intervento, per la redazione dei Piani di Recupero, è costituita dal singolo edificio concluso integrato dalle sue pertinenze: loggiati, porticati, cortili, rustici, ecc., o in alternativa dalle aree libere.

In tutte le zone diverse dalla zona A, ai sensi dell'Art.28 della Legge n.457/78, l'unità minima di intervento, ai soli fini della redazione dei Piani di Recupero è costituita dal singolo edificio concluso integrato dalle sue pertinenze: lolle, porticati, cortili, rustici, ecc. o in alternativa dalle aree libere o comunque divenute tali a seguito di intervento di demolizione, previsto come possibile dal P.U.C. e regolarmente autorizzato.

Art. 41

Lottizzazioni di iniziativa privata

Qualora si intenda utilizzare a scopo edilizio uno o più terreni ricadenti nelle zone C, D e G, si dovrà presentare un Piano di Lottizzazione redatto da un tecnico abilitato e corredato dei seguenti elaborati:

a) Estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento; detti documenti dovranno essere stati rilasciati in data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione del Piano di Lottizzazione e dovranno contenere tutte le indicazioni necessarie per l'individuazione della località interessata dal Piano di Lottizzazione.

b) Una o più planimetrie riguardanti lo stato di fatto dei luoghi redatte in opportuna scala, con indicazione delle proprietà confinanti, rilievo altimetrico e planimetrico del terreno e dei fabbricati esistenti, indicazione di alberature rilevanti, manufatti, impianti particolari come canali, linee elettriche, acquedotti etc. e comunque complete di tutti i dati necessari per rappresentare fedelmente lo stato di fatto della zona da assoggettare a Piano di Lottizzazione.

c) Stralcio dello strumento urbanistico vigente con la zonizzazione e l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati.

d) Planimetria generale dell'intero territorio oggetto del Piano di insediamento in scala non inferiore a 1:1.000 riportante:

- la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali e raggi di curvatura;
- la delimitazione delle aree destinate ai servizi, al verde pubblico ed ai parcheggi;
- la delimitazione di tutte le aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione degli impianti previsti e delle attrezzature;
- la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni.

e) Planimetria in scala non inferiore ad 1:1.000 con l'inserimento delle volumetrie esistenti ed in progetto.

f) Tabelle riassuntive delle superfici e dei volumi previsti e dei relativi indici urbanistici.

g) Tipi edilizi e sezioni stradali tipo in scala minima 1:200.

h) Planimetria in scala non inferiore a 1:1.000 con lo schema degli impianti tecnologici previsti a servizio della lottizzazione e con l'indicazione degli allacci di questi alle infrastrutture esistenti.

i) Relazione generale dettagliata, illustrante il Piano di Lottizzazione e contenente:

- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle norme vigenti;
- i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed alle opere di urbanizzazione;
- le tipologie edilizie con particolare riferimento alle caratteristiche architettoniche e di finitura previste;
- le norme tecniche per la realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi, degli indici di edificabilità, delle altezze;
- computo metrico estimativo sommario delle opere di urbanizzazione per la definizione degli importi fideiussori;
- quadro economico riassuntivo.

l) Schema di convenzione (limitatamente ai piani di iniziativa privata).

Alle procedure di lottizzazione si applicano i disposti di cui all'Art.3 ed Art.5 della L.R. del 1 luglio 1991 n.20.

Qualora uno o più proprietari dei terreni, inclusi nelle zone omogenee citate e soggette ad obbligo di lottizzazione, dimostrino di non avere la possibilità di predisporre un Piano di Lottizzazione nei modi e tempi previsti dal P.U.C. a causa del mancato assenso degli altri proprietari, possono, previa autorizzazione del comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona, ai sensi della L.R. n.20/91.

L'autorizzazione a lottizzare e la conseguente concessione ad edificare nell'ambito del Piano di Lottizzazione è subordinata alla stipula della Convenzione di Lottizzazione, da trascriversi a cura del proprietario o dal suo rappresentante legale, che prevederà:

- 1) La cessione gratuita, entro i termini stabiliti in convenzione, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel Piano di Lottizzazione;
- 2) La realizzazione, a carico del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o, in alternativa la corresponsione da parte del lottizzante o degli aventi titolo alla concessione, degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura deliberata dal Consiglio Comunale;
- 3) I termini, non superiori ai 10 anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- 4) Congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Lo schema di convenzione deve essere approvato con deliberazione Consiliare nei modi e nelle forme di Legge. Il rilascio delle Concessioni Edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato ad esplicito impegno sulla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Art. 42

Lottizzazioni d'ufficio

Il responsabile del servizio, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree ricadenti in zona soggetta a Piano di Lottizzazione, a formare il Piano Attuativo delle stesse, assegnando un termine di 30 giorni per dichiarare se intendono aderire ed un termine di 120 giorni per presentare il progetto e lo schema di convenzione.

Se essi non aderiscono, il Comune provvede alla lottizzazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, approvato con le modifiche che l'Amministrazione ritenga di apportare, è notificato ai proprietari delle aree con l'invito ad adempiere alle previsioni di Piano stipulando la convenzione.

In caso di inerzia degli interessati l'Amministrazione può procedere alla espropriazione delle aree necessarie per dare ordinata attuazione al P.U.C.

Art. 43

Interventi nel centro urbano di impianto consolidato

Nelle zone definite A dalle norme di attuazione del presente Piano Urbanistico Comunale, gli interventi si attuano mediante :

- Autorizzazione diretta, nel rispetto delle singole norme di zona, limitatamente agli interventi di cui alle lettere b) e c) di cui all'Art.31 della Legge del 5 agosto 1978 n.457;
- Relazione Asseverata per interventi di opere interne, così come definiti dall'art.15 della L.R. n. 23/85
- Concessione edilizia diretta, nel rispetto delle singole norme di zona, limitatamente agli edifici esistenti, per gli interventi di cui alla lettera d) dell'Art.31 della Legge del 5 agosto 1978 n.431;

- Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

- Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

In caso di Piani di Recupero di iniziativa privata in cui sono previsti interventi di demolizione e ricostruzione, ai sensi del secondo comma dell'Art.3 della L.R. del 1 luglio 1991 n.20, tale Piano di Recupero è subordinato all'estensione dell'intervento su almeno l'intero isolato in cui ricadono gli edifici da demolire e ricostruire.

Nel caso in cui gli interventi siano di completamento, sopraelevazione e/o di nuova costruzione su aree libere, essi devono essere estesi alla unità minima di intervento così come definita dal penultimo comma dell'art. 40 del presente regolamento.

In caso di Piano di Recupero, fermo restando il fatto che la tipologia edilizia locale deve essere assunta come parametro di riferimento ispiratore, le prescrizioni di cui alle Norme di Attuazione del Piano sono da intendersi come semplice linea di tendenza, potendosi nell'ambito di tale strumento meglio valutare l'inserimento ambientale della nuova progettazione proposta.

Nell'ambito di Piani di Recupero in cui esistono più fabbricati ricadenti in zone differenti ma contermini, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare la parziale o totale demolizione di edifici, anche superando le specifiche norme di zona, nei soli casi in cui tale procedura condurrà ad un miglior inserimento urbanistico della soluzione proposta.

Sotto il profilo volumetrico il Piano di Recupero potrà sviluppare tutta la volumetria esistente sull'area cui il piano si riferisce, integrata con le singole possibilità offerte dalle norme di zona eventualmente ricadenti all'interno del Piano di Recupero stesso.

Nell'ambito del suddetto Piano di Recupero, qualora esso dovesse comprendere zone o sottozone omogenee differenti, sempre ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale, potranno essere superate o derogate le singole prescrizioni di zona inerenti la ripartizione proporzionale dei volumi, le altezze, i distacchi tra gli edifici e dai confini, i rapporti di copertura ed il numero dei piani, se tutto ciò dovesse condurre a soluzioni urbanistiche ed

architettoniche più funzionali e meglio rispondenti alle attuali esigenze, sia pure nel quadro di riferimento espresso dalla tradizione locale.

Per gli immobili oggetto di Piano di Recupero, sono consentite le destinazioni d'uso così come previste dalle Norme di Attuazione del presente P.U.C.

La percentuale delle differenti destinazioni d'uso proposte, deve risultare in apposito atto d'obbligo registrato e deve essere mantenuta per almeno cinque anni. L'intervento comunque articolato, dovrà mirare comunque ad integrare la funzione residenziale con quella dei servizi connessi alla residenza e con gli eventuali servizi pubblici.

TITOLO III°

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 44

Campionature

Il responsabile del procedimento, qualora lo ritenesse necessario, potrà richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, di interesse ambientale o paesistico o nei casi in cui lo ritenga necessario, i campioni delle tinte e dei rivestimenti che si prevede debbano essere utilizzati.

In tal caso è fatto obbligo l'immediato deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti presentati, al fine di consentire alle autorità preposte al controllo la verifica della rispondenza di tali campioni alle indicazioni contenute nel progetto approvato nella Concessione Edilizia o altro documento autorizzativo.

Art. 45

Aspetto e manutenzione degli edifici

Tutti gli edifici, indistintamente sia pubblici che privati, e le aree a servizio degli stessi ove presenti, dovranno essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

I fabbricati dovranno avere un aspetto architettonico appropriato alla destinazione dello stesso e consono al contesto urbano in cui sorgono.

Tutti i prospetti, anche quelli che si affacciano su aree private, dovranno avere una compiuta soluzione architettonica.

Il responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia, detterà le direttive e stabilirà le limitazioni intese esclusivamente ad ottenere un corretto inserimento urbanistico ed architettonico per le costruzioni prospicienti vie o piazze importanti ed ogni spazio pubblico.

Nelle nuove costruzioni o nella ristrutturazione o modifica di edifici esistenti, tutte le pareti esterne che si affacciano su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio stesso, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, rivestimenti etc.) dovranno essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle suddette pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, se non nel caso in cui il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti per dare un preciso carattere architettonico.

Le tubazioni contenenti linee elettriche e telefoniche o altro, non potranno essere sistemate a vista nelle pareti esterne, ma dovranno essere messe in opera sottotraccia.

E' fatto obbligo ai proprietari di immobili di mantenere ogni parte dell'edificio in uno stato di normale conservazione, sempre in funzione del decoro e dell'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha inoltre l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e coloritura, delle facciate, delle coperture e delle recinzioni quando necessario.

Quando una o più facciate di un fabbricato sono ritenute indecorose, il Sindaco, previo parere della la Commissione Edilizia, può ordinare al proprietario di tale fabbricato, di eseguire immediatamente i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi sei; decorso tale termine, i lavori saranno eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative a tale intervento d'ufficio, verranno applicate le disposizioni di legge vigenti.

Art. 46

Aggetti e sporgenze

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

a) aggetti e sporgenze di edifici e insegne superiori a cm. 5 di spessore fino all'altezza di m.2,50 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm.20 fino alla quota di m. 4.50 consentita per la realizzazione di balconi.

b) porte e persiane con apertura verso l'esterno ad un'altezza inferiore a m.2,50 dal piano del marciapiede ove esistente ed a m. 3,00 se la strada ne è priva; tali infissi sono ammessi solo nel caso in cui l'apertura consente una rotazione di 180° dell'infisso e permette il fissaggio al muro; inoltre sono ammessi nel caso in cui l'apertura avviene tramite uno scorrimento laterale.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade hanno una larghezza superiore a m. 6,00.

I balconi non dovranno sporgere dal filo del fabbricato più di un decimo della larghezza della carreggiata.

I balconi in aggetto, previsti in fabbricati costruiti sul limite di confine, non potranno prospettare su proprietà limitrofe se non nel caso essi siano separati da queste con muri ad impedimento di veduta. Il distacco tra le superfici finestrate dovrà essere rispettato da tale muro.

Art. 47

Costruzioni in arretramento

Il responsabile del servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà disporre, per motivi di pubblica utilità, che per un tratto di strada l'arretramento costituisca un allineamento dei fili dei fronti di tutti i fabbricati.

I fabbricati edificati in arretrato rispetto al filo stradale, dovranno mantenere la facciata parallelamente a tale linea, salvo diverse situazioni che il responsabile del servizio potrà autorizzare sempre previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

Sempre ed in ogni caso, chi edifica in arretrato rispetto al filo stradale deve provvedere ad una decorosa sistemazione della zona situata tra l'edificio ed il filo stradale ed è obbligato a rifinire i fianchi dei fabbricati laterali che restassero scoperti.

Art. 48

Arredo Urbano

Tutti i muri di fabbrica e non, ciechi o no, visibili da spazi pubblici, quando essi non siano stati realizzati a faccia a vista diligentemente profilato, a taglio netto o rivestiti in pietra naturale da taglio o in laterizi a faccia a vista, dovranno essere intonacati e colorati con tinte che non offendano la vista, che non deturpino l'ambiente e che si inseriscano armonicamente nel contesto urbano esistente.

Non sono consentiti rivestimenti in tessere, piastrelle o altri materiali diversi da intonaci o pietre naturali.

Le recinzioni dovranno essere consone, sia per quanto riguarda il disegno, sia per i materiali e la coloritura, al decoro ed al tessuto urbano circostante e dovranno essere realizzate in sintonia con lo stile architettonico dell'edificio corrispondente.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc. è

subordinata in tutto il territorio a preventiva autorizzazione da parte del responsabile del servizio.

Per eseguire sulle facciate dei fabbricati o su altri muri esposti alla pubblica vista decorazioni pittoriche o ornamenti di qualsiasi genere, o restaurare quelli esistenti, deve chiedere preventiva autorizzazione al responsabile del servizio.

Chi dovrà effettuare tali interventi, dovrà fare domanda presentando un disegno firmato da un progettista abilitato, da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, attraverso opportuni dettagli dei materiali e dei colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. L'intervento potrà essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici, fotomontaggi o altro, per quanto riguarda l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' in ogni caso vietata qualsiasi opera o iscrizione che alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

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

Nel caso in cui si debba intervenire alla riparazione o modifica di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i proprietari delle stesse strutture sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche rese necessarie il tutto a loro spese e responsabilità.

Qualora i proprietari non ottemperino ai suddetti obblighi, il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio ed addebitarne loro le relative spese a norma di Legge.

Ad ogni accesso deve obbligatoriamente corrispondere un numero civico ed ad ogni via o piazza un nome indicato con targhe, cartelli o altro.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali, secondo quanto stabilito dalla Legge, è a carico del Comune ed i proprietari degli immobili su cui sono affisse dette indicazioni sono tenuti al loro ripristino qualora vi arrechino danni ad essi imputabili.

Qualora il proprietario di un edificio occupi interamente con un infisso anche la parte destinata ad accogliere il numero civico o la targa stradale, è tenuto a riprodurre gli stessi in modo chiaro e ben visibile.

Negli edifici in cui si debbano installare più antenne radio, televisive o altro, anche se a servizio di diversi proprietari, il responsabile del servizio ha la facoltà, nei casi in cui lo ritenga opportuno, far installare un impianto con antenna centralizzata.

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

Le tende, le loro appendici o i relativi meccanismi di apertura e sollevamento, aggettanti su uno spazio pubblico o di uso pubblico non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,20 dal piano del marciapiede.

Sono anche vietate le appendici verticali anche se in tela o in frange che risultino essere situate al disotto di m.2,20 dal suolo, salvo nei casi in cui la minore altezza non nuoccia al pubblico decoro e non limiti la libertà di transito e di visuale.

Tutte le opere che costituiscono o completano la decorazione architettonica dei fabbricati quali frammenti antichi, lapidi, fregi, stemmi, coronamenti, mostre, graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale che abbia forma o interesse storico, non potrà essere asportata, spostata o in alcun modo modificata senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione da parte della competente autorità Comunale e, nei casi previsti dalla legge, della Soprintendenza ai monumenti competente per territorio.

Qualora venga demolito o trasformato un edificio comprendente oggetti come sopra descritti, il responsabile del servizio potrà imporre al proprietario o ai proprietari di tale immobile, di collocare nel nuovo edificio o in altro luogo da esso indicato detti oggetti i quali potranno essere visionati dal pubblico che potrà a sua volta, previa autorizzazione del responsabile del servizio, effettuare su di essi rilievi, calchi, fotografie o altro nell'interesse del pubblica cultura.

Art. 49

Conservazione dei fabbricati

Ad ogni proprietario è fatto obbligo di mantenere il proprio edificio, in tutte le sue parti, in uno stato di normale conservazione, sia per quanto riguarda la sicurezza dal punto di vista statico che da quello degli impianti tecnologici, sia per ciò che concerne il decoro e l'estetica; ai proprietari è fatto obbligo di effettuare quei lavori di riparazione, ripristino e manutenzione che sono necessari per conservare l'edificio in tale stato.

La coloritura delle facciate delle case, delle recinzioni e dei muri di cinta dei terreni antistanti le pubbliche vie e dalle quali sono visibili, dovrà essere periodicamente rinnovata per conservare la dovuta decenza.

E' facoltà del Responsabile del servizio ordinare, ai proprietari, l'esecuzione di tali interventi di rinnovamento della coloritura ed i restauri necessari alle facciate ed agli infissi esterni quando le facciate stesse, i muri e gli infissi siano in condizioni di vetustà tali da nuocere al pubblico decoro ed alla sicurezza pubblica.

Art. 50

Deflusso delle acque pluviali - fognoli

Le coperture degli edifici siano esse a terrazza o a falde inclinate, devono essere dotate, sia che esse diano al suolo pubblico quanto al suolo privato, di canali di gronda di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente.

Da dette docce, le acque piovane dovranno essere convogliate mediante tubi verticali di adeguato materiale e diametro, a vista o incassati nella muratura, fino al di sotto dei marciapiedi dove, per appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica di raccolta delle acque meteoriche. Qualora non esista un impianto di fognatura pubblica, dette acque dovranno sfociare nella cunetta stradale, restando vietato lo scarico sui marciapiedi. In tal caso sarà da evitare lo scarico dell'acqua in verticale o da un'altezza inferiore a cm.5 nella cunetta.

I tratti di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche dovranno essere realizzati a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire; la loro realizzazione dovrà avvenire seguendo accuratamente le disposizioni, le pendenze, il diametro delle tubazioni, il materiale e la forma prescritta dal Comune.

Per poter effettuare detti lavori, anche nei casi in cui essi sono stati resi obbligatori dal Comune, si dovrà ottenere una specifica autorizzazione a seguito di richiesta effettuata nelle forme stabilite dalle particolari disposizioni vigenti.

Nei casi in cui venga modificata la sede o la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificarli e trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese.

Quando le acque meteoriche ricadono su aree o cortili privati, anch'esse devono essere convogliate alla fognatura pubblica.

Le acque meteoriche ricadenti su tali superfici private, non potranno essere immesse nella rete fognaria di raccolta di scarichi di acque da sottoporre a depurazione.

Se per effettuare i lavori di collegamento con la fognatura pubblica, è necessario l'attraversamento del marciapiede o di una parte della carreggiata stradale, il proprietario o i proprietari sono tenuti, a loro spese, a ripristinare a regola d'arte dette pavimentazioni.

CAPO II°

NORME IGIENICHE

Art. 51

Isolamento dall' umidità

Ogni edificio deve essere idoneamente isolato dall'umidità dal suolo; in particolare i muri perimetrali dei piani interrati o seminterrati devono essere protetti dall'umidità e dalle

infiltrazioni mediante intercapedine collegata direttamente alla rete di drenaggio o mediante impermeabilizzazione della superficie muraria.

Tutti i muri dei locali interrati, seminterrati o posti al piano terreno, devono essere isolati dalle infiltrazioni di umidità diffusa mediante predisposizione di stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Per tutti i pavimenti dei locali interrati, seminterrati o situati a livello del terreno, deve essere previsto un piano di calpestio isolato dal terreno mediante un solaio o vespaio aerato dello spessore di almeno cm.30. In alternativa è consentita la realizzazione di una barriera all'umidità con isolanti o guaine impermeabili.

Le eventuali aperture di aerazione devono essere protette da griglia.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per passaggio di tubazioni, cavi ed altro purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione, eventualmente aperte sulla strada o sul marciapiede, devono essere carrabili, cioè resistere al passaggio o la sosta di un automezzo pesante, devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte capacità motorie.

Le intercapedini devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento, e di larghezza idonea all'ispezione e manutenzione.

Le coperture piane, totali o parziali, devono essere adeguatamente impermeabilizzate.

Art. 52

Isolamento termico

Tutti gli edifici devono essere conformi alla legislazione vigente in materia di coibentazione e di consumo energetico in base alla L. 10/91, e Regolamento di attuazione n.412 del 26.08.93.

Gli edifici, siano essi di recente costruzione o ristrutturati, qualora dotati di impianto di riscaldamento, devono avere una temperatura di progetto dell'aria interna rientrante nei limiti di quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia, detta temperatura deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi esclusi solamente i ripostigli.

Art. 53

Isolamento acustico

Gli edifici di nuova costruzione e quelli ristrutturati, ampliati e/o sopraelevati, devono adottare idonei ed adeguati sistemi di isolamento acustico.

I materiali per la costruzione, e la loro messa in opera, devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali per quanto concerne:

- i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- i rumori o suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti dal traffico veicolare.

E' sempre opportuno distaccare, mediante giunti elastici, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

Art. 54

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'Art.39 del presente Regolamento Edilizio al punto 15 come “ampio cortile” e “patio”, possono affacciarsi ambienti destinati a qualsiasi uso; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano anche chiuse, attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 39 del presente Regolamento Edilizio al punto 15 come “cortile”, possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione.

Nella zone destinate a cortile, i muri di recinzione sono consentiti solo nel caso in cui siano completamente traforati o traslucidi, e dovranno avere un'altezza massima pari al piano terreno o al piano pilotis.

Negli spazi interni definiti dall'Art.39 del presente Regolamento Edilizio al punto 15 come “chiostrine”, possono affacciarsi soltanto disimpegni verticali o orizzontali, locali igienici e cucine. Nelle chiostrine non possono esservi né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Sono sempre ammesse parziali sistemazioni a giardino, salvo che nelle chiostrine; tutte le parti di superficie non destinate a giardino, dovranno essere regolarmente pavimentate, in esse si dovrà assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche mediante opportune pendenze o fognoli sifonati da collegarsi alla rete comunale di raccolta acque meteoriche.

Art. 55

Uso dei distacchi tra fabbricati

Gli spazi tra fabbricati esistenti possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi in piani interrati o seminterrati.

In ogni caso deve essere sempre prevista un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Tali spazi dovranno essere mantenuti decorosamente dai proprietari a loro cura e spesa; nel caso in cui il proprietario o i proprietari risultassero inadempienti a tale osservanza, il Responsabile del servizio ordinerà agli stessi di provvedere immediatamente alla pulizia o sistemazione dell'area di loro proprietà.

Art. 56

Vicoli e passaggi privati

Nel caso di passaggi laterali che servano da comunicazione tra la strada e la corte tergale o giardino e dai quali prendono aria e luce anche temporanea locali non adibiti ad abitazione, la larghezza di detti passaggi non dovrà essere minore di metri due misurati entro i muri che determinano il passaggio stesso, tale passaggio non può però derogare le norme di zona per i distacchi dai confini.

Sui passaggi laterali non è consentita la costruzione di terrazzi e balconi aggettanti.

Per quanto riguarda vicoli e passaggi privati in genere, per quanto concerne le pavimentazioni, lo scolo delle acque, la nettezza e la salubre manutenzione, si applicano le disposizioni sui cortili.

I vicoli chiusi, i cortili, gli anditi, i corridoi, i passaggi, i portici, le scale ed in genere tutti i luoghi di ragione privata dovranno essere mantenuti intonacati, tinteggiati, spazzati e sgombri di immondizie e da qualsiasi causa di insalubrità.

Per le parti in comune delle case di abitazione ove risiedono più famiglie, la responsabilità della salubre manutenzione spetta al proprietario od ai condomini in proporzione alle rispettive quote di proprietà. Sono ammesse deroghe motivate al presente articolo per le zone "A" del centro abitato entro i limiti di vincolo della Soprintendenza.

Art. 57

Fognature, fosse Imhoff e impianti di depurazione

Ogni edificio sia con destinazione abitativa, sia con destinazione commerciale, artigianale, industriale etc., dovrà avere gli scarichi dei servizi igienici, delle cucine, mense e reflui di attività artigianali e industriali, collegati alla pubblica fognatura secondo le norme vigenti.

Dette opere di fognatura dovranno essere realizzate a perfetta tenuta idraulica e con materiali resistenti all'azione corrosiva delle acque luride.

Ad ogni cambio di direzione della rete fognaria, devono essere installati appositi pozzetti in calcestruzzo cementizio armato, ispezionabili ed a perfetta tenuta e di adeguate dimensioni , per permettere le necessarie ed eventuali manutenzioni.

Le tubazioni costituenti la rete fognaria dovranno essere realizzate in P.V.C., polietilene o gres e dovranno avere un diametro minimo previsto dal regolamento ESAF ed essere posate con adeguata pendenza per favorire lo scarico per gravità dei liquami fognari.

Sulla pubblica via, al di fuori della proprietà privata, per l'innesto della fognatura privata nella rete fognaria pubblica si dovrà realizzare un pozzetto sifonato ispezionabile a chiusura ermetica per impedire il passaggio degli odori presenti nella rete fognaria.

Per quanto riguarda gli scarichi provenienti dalle attività artigianali ed industriali, essi sono ammessi nella fognatura pubblica qualora rispettino i vincoli imposti dalle norme vigenti sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo dei liquami scaricati.

I servizi pubblici di fognatura e depurazione devono essere pagati dagli utenti secondo quanto disposto dalle tariffe stabilite dall'Ente gestore e nel rispetto della normativa vigente.

I proprietari di insediamenti produttivi di qualsiasi genere ubicati all'interno del territorio Comunale, per i quali è impossibile un diretto allaccio alla fognatura Comunale o intercomunale, sia perché la stessa si trova a rilevante distanza dall'insediamento produttivo, sia perché la morfologia del terreno rende problematico se non impossibile l'allaccio, dovranno eseguire le opere fognario - depurative secondo quanto disposto dalla Legge n.319 del 10.06.1976 e sue modifiche ed integrazioni, oltre a ciò disciplinato dalla normativa vigente.

I proprietari di insediamenti civili destinati ad abitazione, zootecnici, di servizi o assimilabili ai civili, che con le stesse motivazioni di quelle sopra citate, non possono effettuare l'allaccio alla fognatura comunale, devono realizzare le opere fognario - depurative secondo quanto disposto dalle norme tecniche contenute nella Delibera del Comitato Interministeriale del 4 febbraio 1977.

Art. 58

Scale

Per quanto riguarda le scale, ogni rampa dovrà avere una larghezza utile non inferiore a ml. 1,00; se esse si trovano all'interno di uno stesso alloggio, tale larghezza potrà essere ridotta sino a ml. 0,90. Queste misure dovranno essere considerate al finito ed al netto delle balaustre di protezione.

Nel caso in cui la scala sia a servizio di più alloggi la larghezza minima non potrà essere inferiore a m.1.10

Le scale possono non essere illuminate direttamente dall'esterno. In questo caso, se sono a servizio di più alloggi oltre i 4 piani, dovranno essere illuminate dall'alto mediante lucernario ed opportunamente ventilate con condotta forzata.

E' in ogni caso vietato aprire nei vani scala finestre per l'illuminazione di vani abitabili.

Art. 59

Forni, focolai, camini, condotti, canne fumarie

E' sempre indispensabile il C.P.I da parte dei Vigili del Fuoco per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità nei casi in cui un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico, nei casi previsti dal D.M. 16.02.82 e successive integrazioni e modificazioni.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì ottemperare alle Leggi e Regolamenti vigenti ed in particolare alla Legge n°615 del 13.07.1966 (provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico), al Regolamento di Esecuzione della Legge n. 615/66 emanato con D.P.R. del 15 aprile 1991 n.322, della L.R. n.50 del 19 agosto 1986, del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri n.30 del 28 marzo 1983 che dispone i limiti massimi di accettabilità degli inquinanti, del Decreto del Presidente della Repubblica n.203 del 24 maggio 1988 in attuazione alle direttive CEE, nonché il Decreto del Ministro dell'Ambiente n.51 del 12 luglio 1990 per il contenimento delle emissioni inquinanti e alla L. n.10/91 e successivo regolamento di attuazione.

Tutti gli impianti di riscaldamento, siano essi collettivi o singoli, gli scaldabagno a gas, le stufe a gas, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti di adeguato diametro ed idoneo materiale; la fuoriuscita dei fumi deve avvenire ad almeno un metro al di sopra del colmo del tetto o terrazza e dovrà avere una distanza minima di 4 metri dai confini.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica.

Art. 60

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente, o almeno per 3/4, al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato per tutto il loro perimetro, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti.

Si dovranno rispettare tutte le norme vigenti in materia per i locali da adibire ad autorimessa o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili.

Qualora il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un adeguato sistema di sollevamento delle acque stesse conforme alle vigenti norme e che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'altezza minima interna prevista per la realizzazione dei locali interrati è di ml. 2,40. Tale altezza dovrà essere misurata al netto degli intonaci e delle pavimentazioni.

Per detti locali deve essere previsto in ogni caso un adeguato ricambio d'aria in funzione della specifica destinazione d'uso.

Art. 61

Piani seminterrati

I piani seminterrati, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o altro, sempre nell'ambito

delle destinazioni d'uso consentite per la zona in cui ricade l'edificio, solo nei casi in cui nessun punto del pavimento di ogni locale si trova ad una quota inferiore a m.1,50 rispetto a quella più alta delle sistemazioni esterne. L'altezza utile interna, al netto delle pavimentazioni, intonacature e tinteggiature, deve essere di almeno di m.2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Nel suddetto caso, tutte le murature a contatto con il terreno dovranno essere realizzate a doppia parete con intercapedine d'aria di larghezza minima cm.20 e ventilata dall'esterno; inoltre i vespai dovranno avere spessore minimo di cm.40 e dovranno essere aerati con cunicoli di ventilazione in diretta comunicazione con l'esterno. Oltre detti interventi dovranno obbligatoriamente adottarsi tutti gli accorgimenti necessari per evitare la presenza di umidità nelle murature e nei pavimenti.

Per quanto riguarda il deflusso delle acque si rimanda alle norme di cui ai precedenti articoli 50 e 57 del presente Regolamento Edilizio.

Art. 62

Piani terreni

I piani terreni, sia che essi siano adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, dovranno avere un'altezza utile non inferiore a m.2,70, dovranno essere rialzati almeno di cm.50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione completata ed avere il pavimento isolato con materiali idonei.

Qualora detti casi risultino essere all'interno del centro abitato, il suddetto spessore può essere ridotto fino a cm.30 o, in alternativa, il pavimento dovrà essere perfettamente isolato termicamente e dall'umidità con materiali idonei.

Per quanto riguarda invece i piani terreni adibiti ad autorimesse pubbliche o a servizio di più di quattro unità abitative, laboratori, negozi e luoghi di riunione di uso pubblico, dovranno

avere un'altezza utile non inferiore a m.3.00, salvo casi stabiliti da diverse prescrizioni di norme specifiche.

Qualora un piano terreno sia adibito ad autorimessa privata o a deposito motocicli o carrozzine, l'altezza utile netta potrà essere ridotta sino a m.2.40.

Art. 63

Piani sottotetto

Possono essere adibiti ad abitazione o uffici i piani sottotetto aventi un'altezza media utile di ml. 2,70 e un'altezza minima non inferiore in nessun punto a m. 2,20; in ogni caso se l'isolamento delle coperture è stato realizzato con camere d'aria o con materiali coibentati tali da assicurare un coefficiente di trasmittanza a norma di legge.

Qualora i piani sottotetto siano adibiti a locali di sgombero o costituenti un solo volume tecnico, non è prescritta alcuna altezza minima.

Art. 64

Classificazione dei locali

I locali in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone, sono considerati locali di abitazione.

I locali sopra definiti di abitazione sono come di seguito classificabili :

- A1 a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto sia singole che multiple; detta classificazione ha valore in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
- A2 a) negozi in cui si effettua la vendita, sale adibite ad esposizione, sale per riunioni, sale da gioco e palestre;

- b) laboratori tecnico - scientifici, servizi igienici di edifici di cura e di ospedali;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio degli automezzi ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite etc.;
- e) locali adibiti a magazzini, depositi o archivi in cui la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di semplice carico, scarico e pulizia.

Sono invece considerati locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

La classificazione dei suddetti locali accessori è la seguente:

- S1 a) servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici o di lavoro.
- S2 a) scale che collegano più di due piani;
b) corridoi e disimpegni comunicanti quando essi superano i 12 mq. di superficie netta o gli 8,00 ml. di lunghezza;
c) locali destinati a magazzini e depositi in genere;
d) autorimesse di solo posteggio;
e) salette ospitanti macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
f) lavanderie, stenditoi e legnaie.
- S3 a) disimpegni aventi superficie netta inferiore a 12,00 mq.;
b) ripostigli o magazzini aventi superficie netta inferiore a 5,00 mq.;
c) vani scala colleganti solo due piani;
d) salette ospitanti macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali che non rientrano espressamente nelle categorie sopra elencate, verranno classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione Comunale e sentita la Commissione Edilizia.

Art. 65

Dimensionamento degli alloggi e dei vani abitabili

Gli alloggi destinati ad abitazione permanente, dovranno avere una superficie netta abitabile minima di 14,00 mq. per ciascuno dei primi quattro abitanti e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

La superficie minima delle camere da letto deve essere di mq. 9,00 per le camere singole e mq. 14,00 per le camere doppie o matrimoniali.

Ogni alloggio deve essere dotato di una camera adibita a soggiorno di almeno mq.14,00, con la possibilità di includervi la cucina – nicchia o angolo cottura.

Le camere da letto, il soggiorno e la cucina devono essere obbligatoriamente provvisti di finestra apribile come indicato al successivo Art. 66 del presente Regolamento Edilizio.

L'alloggio così detto "monolocale", deve avere una superficie minima, compresi i servizi, non inferiore a mq. 28,00 se destinati ad ospitare una sola persona, e non inferiore a mq. 38,00 se destinati ad ospitare due persone.

Art. 66

Norme comuni a tutti i piani abitati

L'altezza minima utile dei locali con destinazione abitativa, non può essere inferiore a ml. 2,70.

Per i piani seminterrati e sottotetto valgono le altezze minime e medie fissate agli Artt. 61, 62 e 63 del presente Regolamento Edilizio.

Per quanto riguarda i corridoi, i disimpegni in genere, i servizi igienici ed i ripostigli, l'altezza minima è di ml. 2,40.

Tutti i piani abitati e tutti i locali devono fruire di illuminazione diretta, eccetto quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli.

Ogni locale di cui è composta un'abitazione, deve avere una superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali destinati a servizi igienici ed i vani scala, quando non provvisti di ventilazione naturale e diretta dall'esterno, dovranno essere dotati di sistemi di ventilazione meccanica forzata che immettano aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. E' comunque necessario assicurare l'aspirazione di vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, servizi igienici) prima che si diffondano.

I locali destinati ai servizi igienici dovranno essere opportunamente disimpegnati e in ciascun alloggio ed almeno in una stanza da bagno, ci deve essere la seguente dotazione di impianti igienici opportunamente collegati alla rete di adduzione e smaltimento dei reflui: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Il posto di cottura, qualora esso sia annesso direttamente ad un locale destinato al soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione.

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi adibiti ad abitazione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti stessi per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti ed apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Art. 67

Fabbricati in zona rurale

Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo, si rimanda al D.P.G.R. del 03.08.1994 n.228 riguardante le “Direttive per le zone agricole” ed all’Art. 8 della L.R. del 22.12.1989 n.45, già recepite nelle Norme di Attuazione.

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

I pozzi devono essere in ogni caso posti a monte delle abitazioni; le fosse Imhoff e gli impianti di depurazione vanno posti a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Nel caso in cui la posizione della falda freatica non consente la disposizione suddetta, è comunque prescritto che la fossa Imhoff, gli impianti di depurazione, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

E’ fatto obbligo che ogni abitazione sia provvista di rete idrica di distribuzione collegata all’acquedotto, sorgente o pozzo di acqua potabile. Quest’ultimo dovrà essere costruito secondo le norme igieniche vigenti, adeguatamente chiuso e provvisto di pompa o quanto meno di cisterna igienicamente costruita o difesa.

Per quanto concerne la distanza minima delle finestre dell’abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili, essa è di almeno ml. 10,00.

In ogni caso i locali adibiti a ricovero del bestiame dovranno essere separati dalle abitazioni.

Per quanto riguarda le distanze dalle strade, si dovranno rispettare le disposizioni previste nel nuovo codice della strada come indicate nel regolamento approvato con D.P.R. 16.09.96 n. 610.

La certificazione di abitabilità, può essere concessa solo se sono rispettate le condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario.

Art. 68

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

E' fatto obbligo ai proprietari di fabbricati esistenti, di eseguire le migliorie che risulteranno indispensabili.

Esse comprenderanno quanto meno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione, per ogni singola unità abitativa, di un servizio igienico aerato ed arredato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

E' facoltà dell'ufficiale sanitario dichiarare inabitabile, ai sensi delle Leggi vigenti, le unità abitative che non raggiungano a suo motivato giudizio un livello igienico - sanitario accettabile.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 69

Manutenzione delle aree

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

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

Art. 70

Deposito su aree scoperte

E' possibile, nei casi stabiliti dalla L.R. n. 23/85, il deposito di materiali su aree scoperte, solo previa autorizzazione concessa con le procedure previste per Legge.

Tale autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

Nei casi in cui venga realizzato un deposito senza la necessaria autorizzazione, il Responsabile del servizio potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

E MANUTENZIONE

Art. 71

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

E' fatto obbligo ai proprietari di immobili di provvedere, ogni qualvolta sia necessario, alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti e rispondano alle esigenze del decoro e sicurezza dei cittadini.

Qualora un edificio, o parte di esso, minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, a seguito dei risultati di accurati accertamenti tecnici, potrà ingiungere l'immediata riparazione o la demolizione delle parti pericolanti; al Responsabile del servizio è demandato il compito di fissare le modalità del lavoro da eseguire; il Sindaco assegnerà un termine preciso per l'inizio e l'esecuzione dei lavori stessi, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

L'eventuale demolizione per precarietà strutturale e per imminente pericolo alla incolumità pubblica, dovrà essere giustificata da circostanziata documentazione tecnica e verificata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E' a carico dei proprietari la manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, fino al momento in cui le istanze di espropriazione, cessione od acquisizione di dette aree non diventino operative.

Il Responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia, può ordinare in ogni momento il rinnovamento di intonaci e tinteggiature quando siano in condizioni di deturpare l'aspetto dell'edificio o pregiudicare il decoro dell'ambiente edilizio assegnando un termine determinato per gli adempimenti da parte dei proprietari.

CAPO V
USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 72

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

" sempre vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza aver ottenuto preventiva autorizzazione specifica da parte dell'Amministrazione Comunale; il responsabile del servizio può accordarla a seguito del pagamento della relativa tassa, nei casi in cui ritenga l'occupazione del suolo o spazio pubblico non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Alle stesse condizioni può autorizzare la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente Art.46.

E' sempre vietato eseguire scavi sulla pavimentazione stradale pubblica o semplicemente aperta al transito pubblico e sui marciapiedi, per piantarvi pali o altro, per restaurare o mettere in opera condutture nel sottosuolo o realizzare o restaurare fogne o per qualsiasi altra motivazione, senza preventiva autorizzazione del responsabile del servizio, nella quale dovranno essere indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, comprese le opere di ripristino e previo pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune e sul quale lo stesso avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

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

CAPO VI
GARANZIA DI PUBBLICA INCOLUMITA’

Art. 73

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

E' fatto obbligo, nel momento in cui si installa un cantiere per l'esecuzione di qualsiasi opera autorizzata, affiggere bene in vista un cartellone con le seguenti indicazioni:

- A) cognome e nome del proprietario committente dell'area o dell'edificio e, se del caso, l'Amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- B) cognome, nome e titolo professionale del Progettista e del Direttore dei Lavori;
- C) nome dell'Impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- D) estremi della Concessione Edilizia (numero e data del rilascio) relativa ai lavori in oggetto;
- E) cognome e nome del Direttore del cantiere;
- F) descrizione sommaria del lavoro (realizzazione di edificio da destinarsi a, ristrutturazione di edificio etc.)

Obbligatoriamente ogni cantiere dovrà essere recintato in modo da non deturpare il decoro pubblico ed impedire l'accesso agli estranei e deve essere dotato di tutti gli accorgimenti e dispositivi previsti dal D. L.vo 494/96.

Ad ogni angolo della recinzione delimitante il cantiere, dovranno essere sistemate delle lanterne rosse o fanali, facilmente visibili a distanza e sufficienti ad evitare qualsiasi pericolo causato dalla non visibilità della recinzione; dette luci dovranno essere mantenute accese a cura del responsabile del cantiere.

Le adeguate aperture nella recinzione dovranno essere apribili verso l'interno e dovranno essere munite di serrature, ove possibile, oppure robuste catene atte ad impedire il libero accesso nel cantiere nelle ore in cui lo stesso è chiuso.

Il responsabile del servizio ha facoltà di consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione nei seguenti casi:

- a) quando si tratta di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) quando si tratta di lavori riguardanti esclusivamente l'interno dell'edificio e che non richiedono il deposito di materiali all'esterno di esso;
- c) quando si tratta di lavori consistenti nella tinteggiatura di prospetti, per brevi opere di restauro esterno e di pulizia dei tetti;
- d) quando la recinzione pregiudicherebbe il libero transito nel suolo pubblico;

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

Art. 74

Ponti e scale di servizio

Le attrezzature di lavoro, quali per esempio i ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature, dovranno essere messe in opera con le migliori regole d'arte per prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi, il tutto secondo le normative vigenti quali il D.L. n. 494/96

I cavi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali, dovranno essere obbligatoriamente munite di idonei dispositivi di sicurezza per impedire la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

Costruire ponti e porre assi o altro a sbalzo sopra il suolo pubblico, senza particolare autorizzazione da parte del Comune, è severamente vietato.

In ogni caso, se la costruzione di un ponte non è a regola d'arte o la posa delle travi a sbalzo non è avvenuta nel rispetto della incolumità pubblica, il responsabile del servizio potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Il ponte dovrà essere dotato obbligatoriamente di rete di protezione per impedire la caduta di calcinacci, detriti o attrezzature dallo stesso; dovrà essere provvisto di impianto di messa a terra e, qualora necessario, di impianto di allarme.

Art. 75

Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza strade adiacenti ai cantieri

E' fatto assoluto divieto gettare, sia dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specialmente quando si effettuano le demolizioni, si dovrà limitare il più possibile il sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Per tutta la durata dei lavori, il responsabile del cantiere dovrà provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via e nelle immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del responsabile del servizio e qualora non intralci il pubblico transito; qualora i materiali di risulta debbano essere inviati a discarica, essa dovrà essere autorizzata ed è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere in qualsiasi momento la documentazione attestante l'invio dei materiali di risulta a discarica autorizzata.

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

E' vietato senza speciale nulla-osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da pubbliche fontane o corrente in fossi e canali; è inoltre vietato deviare o intralciare il decorso normale di questi ultimi.

Art. 76

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori o il proprietario, nel caso in cui gli stessi siano condotti in economia, e l'assistente di cantiere, dovranno adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi, provvedimenti ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere sia nei confronti degli operai che nei confronti di terzi, il tutto nel rispetto delle normative vigenti ed in particolare nel rispetto del D. L.vo 494/96 .

E' facoltà del responsabile del servizio far controllare in qualsiasi momento, da funzionari e da agenti, il rispetto dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga necessario, ordinare maggiori cautele nell'esecuzione delle opere o nel mantenimento del cantiere, senza che per questo ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 77

Rimozione delle recinzioni

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

In tutti i casi, trascorso un mese dall'ultimazione dei lavori, dovrà cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature e qualora il cantiere ricadesse interamente in una proprietà privata dette attrezzature dovranno essere ugualmente rimosse per conservare il pubblico decoro, salvo giustificati motivi.

In caso di inadempienza, il Responsabile del servizio potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio dello sgombero del suolo pubblico a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPO UNICO

Art. 78

Linee elettriche - telefoniche e telegrafiche

L'autorizzazione ad installare nuove linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, potrà essere concessa a seguito di presentazione di domanda corredata di planimetria quotata con scavo e relativi profili altimetrici, da presentare in duplice copia, con indicazione delle caratteristiche meccaniche ed elettriche dei nuovi impianti corredate da disegni, pure in tre copie, delle linee e dei sostegni delle opere murarie etc.

E' fatto divieto, all'interno del centro abitato, di installare linee aeree se non per motivate e dimostrate esigenze tecniche non risolvibili con linee in cunicolo.

Art. 79

Apposizione di indicazioni e di altri apparecchi

Il responsabile del servizio ha facoltà, per ragioni di pubblico servizio, di fare applicare alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura prospicienti le pubbliche vie, a spese del Comune, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi stradali quali:

- a) le indicazioni dei nomi delle piazze, vie, viali, corsi, vicoli etc., ed i numeri civici dei singoli edifici, nonché la cartellonistica indicante monumenti, edifici comunali, chiese, località, siti naturalistici ed archeologici e quant'altro ritenga necessario;
- b) le mensole, gli attacchi, i ganci, i tubi, etc. per la pubblica illuminazione quando non sia possibile provvedere altrimenti e sempre con il minimo danno architettonico nei confronti del proprietario dell'immobile interessato, scegliendo di preferenza la verticale di due proprietà contigue;
- c) le bacheche per la propaganda elettorale e per le affissioni di interesse pubblico.

Le indicazioni delle pubbliche vie non devono per nessun motivo mai essere sottratte alla pubblica vista.

Art. 80

Obblighi dei proprietari circa dette opere

Ogni proprietario prima di cominciare un qualsiasi lavoro nella facciata di un edificio nella quale sia posto uno degli apparecchi indicatori di cui all'articolo precedente, e per l'esecuzione dei lavori stessi abbia la necessità di rimuoverli o si incorra nel pericolo di un loro danneggiamento o ancora se essi venissero eventualmente nascosti per esempio da un ponteggio, dovrà darne avviso al responsabile del servizio il quale è tenuto a prendere, nel più breve tempo possibile per far rispettare i tempi di esecuzione dei lavori, i provvedimenti del caso.

Ogni proprietario non può in nessun caso rimuovere detti apparecchi indicatori senza una preventiva autorizzazione da parte del responsabile del servizio.

Qualora il proprietario di un immobile sul quale sia in opera uno dei suddetti apparecchi arrechi volontariamente o casualmente un danno agli stessi, è tenuto a risarcirlo fatte salve le sanzioni previste dalle normative vigenti.

Art. 81

Aperture di strade private

Nel caso in cui uno o più proprietari intendano costruire una strada privata aperta anche al pubblico transito, prima di dare inizio alla sua costruzione, dovranno presentare al responsabile del servizio il relativo ed adeguato progetto, ottenere la successiva approvazione ed addivenire alla stipulazione, a loro spese, di un atto notarile da trascrivere, dal quale risulti l'obbligo loro di sistemare, mantenere e illuminare la strada stessa nei modi che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale e a provvedere allo scarico delle acque piovane.

Dette strade private aperte al pubblico transito, fatte salve diverse specifiche degli elaborati di piano, dovranno avere una larghezza superiore ai cinque metri nel caso in cui abbiano una lunghezza inferiore a ml. 50,00; se la lunghezza è superiore, la strada dovrà avere larghezza superiore a ml. 7,00.

Tali strade non dovranno essere mai sottratte per nessun motivo al pubblico passaggio.

Gli edifici che dovessero sorgere successivamente alla costruzione della strada privata di cui sopra, saranno soggetti a tutte le disposizioni vigenti come se prospettassero su uno spazio pubblico.

Art. 82

Spazi, strade private a fondo cieco

Nel caso in cui cortili, spazi privati, strade private a fondo cieco o altri spazi privati fossero comunicanti con uno spazio pubblico, questi dovranno obbligatoriamente essere chiusi con un muro o un cancello o in alternativa chiaramente individuabili attraverso targhe recanti la dicitura “Proprietà privata”.

Art. 83

Chiusura di aree fabbricabili

E' facoltà del responsabile del servizio, di prescrivere che le aree edilizie prospicienti spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta o almeno con assiti solidi di aspetto, a suo giudizio decorosi.

Tali chiusure avverranno ad esclusiva spesa del proprietario o dei proprietari a cui spettano anche gli interventi di manutenzione periodica, ed in ogni caso tutte le volte che si rendesse necessario, per il mantenimento del decoro pubblico.

I parchi e i giardini privati e le zone private interposte tra fabbricati e strade o piazze pubbliche e da queste visibili, saranno recintati o mantenuti decorosamente secondo le prescrizioni che di volta in volta impartirà il responsabile del servizio, ed a spesa del proprietario o dei proprietari a cui spetterà, anche in questi casi, l'onere per la manutenzione periodica, ed in ogni caso tutte le volte che si rendesse necessario, per il mantenimento del decoro pubblico .

Art. 84

Decenza e pulizia delle opere destinate a giardino

Le aree destinate a giardino situate intorno ai fabbricati prospettanti sulle vie, siano esse pubbliche o private, devono essere obbligatoriamente tenute in perfetto stato di pulizia e ordine, evitando in special modo che si accumulino materiali, provviste ed altro, anche se per uso domestico, che rendano indecente o disordinato lo spazio, a scapito della bellezza del fabbricato stesso e ciò indipendentemente dalle prescrizioni del regolamento di polizia urbana.

Art. 85

Protezione di bellezze panoramiche di edifici di pregio storico e artistico

E' fatto assoluto divieto realizzare edifici di qualsiasi specie nelle zone vincolate dalla Legge del 29 giugno 1939 n.1497 riguardante la protezione delle bellezze naturali e panoramiche, senza la prescritta autorizzazione che può essere rilasciata esclusivamente da:

- a) la Soprintendenza ai Beni Ambientali interessata;
- b) il responsabile del servizio del Comune su conforme parere della Commissione Edilizia, cui è sempre riservato l'esame del progetto sotto l'aspetto igienico - edilizio, in conformità alle norme del presente Regolamento Edilizio.

Sono allo stesso modo subordinati alle autorizzazioni di cui al comma precedente ed all'osservanza delle disposizioni di cui all'Art.14 della Legge del 29 giugno 1939 n.1497, i lavori all'interno, all'esterno e nelle adiacenze dei fabbricati di speciale pregio artistico che ne modifichino la posizione di parte di essi o ne alterino la forma, le linee architettoniche e le parti ornamentali, quali nuove costruzioni, sopraelevazioni, chiusure o spostamenti di vani, variazioni di cornicioni o di altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature o simili, avuto anche riguardo nell'interesse riflesso nei rapporti di prossimi edifici monumentali e del passaggio.

Nel caso in cui nel restaurare o demolire un edificio qualsiasi, si venisse a scoprire qualche reperto storico o artistico, deve darsene immediatamente avviso al Sindaco, che ordinerà i provvedimenti che siano richiesti dalle urgenti necessità per la conservazione del monumento o oggetto scoperto.

Art. 86

Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Sottostanno, oltre che alle norme previste nel presente Regolamento Edilizio, a quelle norme previste nelle particolari Leggi relative, tutti gli edifici adibiti a:

- edifici scolastici di qualsiasi ordine e grado;
- alberghi, pensioni etc.;
- edifici collettivi di qualsiasi genere;
- teatri e cinematografi;
- collegi;
- ospedali;
- case di cura;
- fabbricati per uso industriale e commerciale;
- autorimesse ed officine;
- macelli e mattatoi;
- magazzini e depositi di merci;
- impianti sportivi etc.

Detti edifici dovranno inoltre rispettare le norme tecniche dettate dal D.P.R. 503/96 relative alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 87

Locali per allevamento e ricovero animali

I locali di cui al presente articolo, dovranno essere dislocati in conformità alle disposizioni del TU sulle Leggi sanitarie ed alle previsioni delle norme tecniche del presente Piano Urbanistico Comunale, e dovranno sottostare, oltre che alle norme del presente Regolamento Edilizio, a quelle previste nel D.P.G.R. del 03.08.94 n.228.

E' fatto assoluto divieto in ogni caso tenere ricoveri per animali all'interno del centro abitato.

Art. 88

Impianti per lavorazioni insalubri

Tutti gli impianti destinati a lavorazioni ritenute insalubri di cui al TU delle Leggi sanitarie, dovranno essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato TU e dovranno sottostare, oltre che alle norme del presente Regolamento Edilizio, a quelle previste norme nelle Leggi particolari relative attualmente in vigore o che dovessero essere promulgate in futuro.

Art. 89

Salvaguardia specie arboree

E' fatto assoluto divieto abbattere alberi di pregio quali ulivi, palme, querce etc. e comunque tutte quelle specie arboree il cui completo sviluppo richiede un lungo periodo di tempo.

Tale divieto è esteso anche ai casi di realizzazione di nuovi volumi intesi come nuove edificazioni o ampliamenti di volumi esistenti.

Nel caso in cui l'edificazione sia compromessa dalla presenza di tali piante ed in generale nei casi in cui l'edificazione non sia compatibile con la presenza delle stesse, anche per quanto riguarda l'accesso ai lotti edificabili, previo parere favorevole del responsabile del servizio e degli organi proposti, è consentito il loro espanto con la successiva ripiantumazione delle stesse all'interno del lotto o in altro luogo, anche di proprietà comunale, concordato con il responsabile del servizio; tale operazione dovrà necessariamente avvenire a totale spesa del proprietario del lotto in cui ricadono le piante, ed a cura di personale specializzato riconosciuto

e con l'ausilio di appositi mezzi in modo da non pregiudicare in nessun caso l'integrità delle piante stesse.

E' fatta anche divieto la potatura di dette specie arboree eseguita da personale non specializzato o che comunque non sia eseguita a regola d'arte e per salvaguardare la salute delle piante stesse.

Previo parere favorevole del responsabile del servizio, è data la possibilità ai proprietari dei lotti in cui ricadono tali specie arboree, di effettuare la potatura o l'espianto con successiva ripiantumazione in altro luogo con le modalità suddette, qualora le piante creino con la loro crescita impedimento alla visibilità e adeguata aerazione dei locali di un edificio prospiciente le stesse e arrechino danno alle strutture, recinzioni o altro con le radici .

TITOLO V

NORME DI CARATTERE GEOLOGICO

CAPO UNICO

Art.90

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 recanti 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 18/05/89 (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 e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione);
 - dei contenuti della Circolare esplicativa n. 30483 del 24/09/88;
- delle prescrizioni del D.M. 12/12/1985 (Norme tecniche relative alle tubazioni).

Le norme sono predisposte in modo che gli interventi sul suolo e nel sottosuolo siano 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.

Art. 91

Prescrizioni

Le presenti norme rendono obbligatorio:

A) Produrre nella fase di autorizzazione o di concessione edilizia, insieme a tutti gli altri atti progettuali secondo quanto prescritto dal D.M. 11/03/88 e dal D.M. 12/12/85, in merito alla predisposizione delle relazioni geologica e geotecnica e delle relative indagini.

Tali elaborati dovranno essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia e andranno a costituire una banca dati di tutte le informazioni di carattere geologico e geotecnico del territorio comunale.

B) Attuare, in fase esecutiva, tutte le indicazioni e prescrizioni di carattere geologico contenute nelle relazioni allegate alle istanze e, se del caso, integrate dalla Commissione Edilizia e dalla Civica Amministrazione.

C) 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. 12/12/85;
- 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.

D) Allegare alla relazione di cui al punto precedente, adeguata documentazione di carattere geognostico consistente in:

- fotografie di scavi o scassi, 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 A.

Art. 92

Norme Tecniche di carattere generale per i progetti di opere pubbliche e private

E' 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 tutte le altre aree riconosciute a rischio geologico-geomorfologico.

Nel caso si manifestino nuovi dissesti, dopo l'approvazione del P.U.C., tale cartografia andrà aggiornata e corredata da apposita relazione geologico-tecnica.

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 dalla relazione geologica e geotecnica, così come previsto al punto A3 del D.M. 11/03/88

La relazione geologica è obbligatoria nei seguenti casi:

- progetti di opere ricadenti in aree assoggettate a vincoli particolari, quali: vincolo idrogeologico, ecc. (punto B5 del D.M. 11/03/88);
- progetti di manufatti di materiali sciolti e rinterri (punto E);
- progetti di gallerie e di manufatti sotterranei (punto F);
- studi di stabilità di pendii naturali e progetti di opere di stabilizzazione di pendii e frane,
- progetti di scavi non armati (punto G);
- 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);
- progetti di opere di fondazione di manufatti situati in aree ove possano 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);
- studi di fattibilità geologica 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;
- reti idriche e fognarie urbane ed extraurbane;
- reti di sottoservizi di qualsiasi tipo;
- strade, ferrovie ed idrovie;
- bacini idrici artificiali e sistemi di derivazione da corsi d'acqua;
- sistemi di impianti per l'estrazione di liquidi o gas dal sottosuolo;
- bonifiche, colmate e sistemazioni del territorio;
- attività estrattive di materiali da costruzione;
- cimiteri (vedi anche legislazione vigente: DPR n. 803 del 21/10/75 e DPR n. 285 del 10/09/90);
- progetti relativi a discariche e colmate (punto I);
- progetti relativi a emungimenti da acquiferi sotterranei (punto M);
- progetti di opere di ancoraggio (punto O).

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

- opere di fondazione di manufatti di qualsiasi tipo;
- opere di sostegno di qualsiasi tipologia;
- progetti di drenaggi e filtri.

Art. 93

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 geostretturali 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 ed in 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 deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa.

Art. 94

Omissioni 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, sempreché 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 caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo.

Art. 95

Competenze professionali

La relazione geologica deve essere redatta da un geologo regolarmente iscritto all'albo professionale, a norma della Legge 03/02/63 n. 112 e del D.P.R. 03/11/82 n. 981.

La relazione geotecnica deve essere redatta da un geologo o da un ingegnere regolarmente iscritti ai rispettivi albi professionali (art. 29 del D.M. 18/11/71).

Art. 96

Documentazione e 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..

Il Progetto dovrà comprendere:

le relazioni geologica e geotecnica. Salvo documentate e analitiche diverse scelte, adeguatamente motivate in relazione a specifiche esigenze, opportunità o necessità geologiche, sono rigorosamente prescritte le indicazioni in merito alla documentazione da allegare alle relazioni geologica e geotecnica.

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, e di 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 adeguatamente 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 o semicoerente e di un significativo spessore di substrato roccioso: i rapporti geometrici delle litologie interessate con gli interventi previsti;

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.

Art. 97

Documentazione a corredo dei Progetti per gli Strumenti Urbanistici Attuativi

Tali norme si applicano alla Strumentazione Urbanistica Attuativa: Piani Particolareggiati, Lottizzazioni convenzionate, Piani di Zona ex L. 167, Piani per gli Insediamenti Produttivi, Piani per la Aree Industriali, 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 dalle 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 prescritte le indicazioni in merito alla documentazione da allegare alle relazioni geologica e geotecnica.

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 ai progetti preliminari, definitivi ed esecutivi 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 adeguatamente 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 o semicoerente e di un significativo spessore di substrato roccioso, i rapporti geometrici delle litologie interessate con gli interventi previsti;

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.

Art. 98

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 dal tracciato delle tubazioni, sia in fase progettuale che in fase esecutiva.

TITOLO VI

SANZIONI E DISPOSIZIONI

CAPO UNICO

Art. 99

Sanzioni e disposizioni per opere realizzate in parziale, totale difformità, o in assenza di concessione o autorizzazione.

Per le opere eseguite in difformità dalla concessione o autorizzazione , ovvero in assenza di concessione o autorizzazione, si applica quanto disposto dalla L.R. n .23 / 1985.

Art. 100

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Per motivi di pubblico interesse, il Responsabile del servizio, previo parere della Commissione Edilizia e se lo riterrà necessario, dell'autorità urbanistica competente per territorio, potrà ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.

Per quanto riguarda le strutture sporgenti nel suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, grondaie, tettoie, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, etc., la loro demolizione potrà essere prescritta, nei casi in cui essa sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di consistenti restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art. 101

Disposizioni transitorie

Qualora siano stati autorizzati lavori con regolare Concessione Edilizia, anche se non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, essi non sono soggetti alle disposizioni in esso contenute, con la sola condizione che siano stati iniziati e compiuti entro i termini di validità della Concessione Edilizia .

Qualora i lavori siano già iniziati in base alle autorizzazioni precedentemente ottenute, essi potranno essere ultimati entro il limite massimo di tre anni dall'inizio lavori.

Al presente Regolamento Edilizio ci si dovrà attenere per varianti in corso d'opera che dovessero intervenire nell'ambito dei lavori di cui al precedente comma.

Dal momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Art. 102

Applicazione del regolamento a tutto il territorio comunale

Il presente Regolamento Edilizio è applicabile a tutto il territorio del Comune di Pauli Arbarei ed entrerà in vigore dal giorno della pubblicazione sul B.U.R.A.S. del P.U.C.

Art. 103

Abrogazione delle norme incompatibili col regolamento

Il precedente Regolamento Edilizio del Comune di Pauli Arbarei ed ogni altra disposizione che sia in contrasto o incompatibile con il presente Regolamento Edilizio, sono abrogati dal giorno della entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.