

Indice

TITOLO PRIMO

Capitolo I

Contenuto ed entrata in vigore del regolamento edilizio.

Art. 1; Contenuto e limiti del regolamento edilizio	pag. 2
Art. 2; Riferimento al Piano Urbanistico Comunale	pag. 2
Art. 3; Adozione del Regolamento Edilizio e misure di salvaguardia	pag. 2
Art. 4; Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	pag. 3

Capitolo II

Commissione Edilizia Comunale

Art. 5; Composizione nomina e funzionamento	pag. 4
---------------------------------------------	--------

Capitolo III

Competenze dei vari organi

Art. 6; Competenze del Sindaco	pag. 5
Art. 7; Competenze del Responsabile dell'ufficio Tecnico	pag. 5
Art. 8; Competenze del Consiglio Comunale	pag. 5
Art. 9; Poteri e deroga	pag. 6
Art.10; Attribuzioni dell'Ufficio Tecnico Comunale	pag. 7
Art.11; Parametri urbanistici ed edilizi	pag. 7

Capitolo IV

Classificazione e regime degli interventi edilizi

Art.12; Classificazione degli interventi edilizi	pag. 12
Art.13; Regime degli interventi edilizi	pag. 19
Art.14; Documentazione a corredo delle istanze	pag. 21
Art.15; Prescrizioni in merito agli elaborati progettuali	pag. 26
Art.16; Opere e lavori eseguibili d'urgenza	pag. 27
Art.17; Contributo per il rilascio della concessione	pag. 27

Capitolo V

Richiesta e Iter Istruttorio della concessione edilizia

Art.18; Richiesta di concessione edilizia	pag. 28
Art.19; Richiesta di autorizzazione edilizia	pag. 29
Art.20; Present. e accettazione delle dom. di conc.e autoriz.	pag. 29
Art.21; Iter istruttorio della concessione edilizia	pag. 30
Art.22; Iter istruttorio dell'autorizzazione edilizia	pag. 31

Capitolo VI

Rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni

Art.23; Rilascio delle concessioni	pag. 32
Art.24; Efficacia e validità della concessione - responsabilità	pag. 33
Art.25; Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni	pag. 33
Art.26; Deroghe	pag. 34
Art.27; Modalità per le autorizzazioni	pag. 34
Art.28; Durata, rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni	pag. 35
Art.29; Varianti al progetto appr. Oggetto di conc. o autorizzazione	pag. 36

Capitolo VII

Esecuzione delle concessioni

Art.30; Inizio dei lavori e formalità da asperire	pag. 37
Art.31; Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori	pag. 38
Art.32; Interruzione dei lavori	pag. 38
Art.33; Ultimazione dei lavori	pag. 38
Art.34; Autorizzazione di abitabilità e agibilità	pag. 38
Art.35; Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero	pag. 40

Capitolo VIII

Garanzie della pubblica incolumità

Art.36; Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	pag. 41
Art.37; Scarico dei materiali – Demolizioni – pulizia delle strade adiacenti ai cant.	pag. 42
Art.38; Responsabilità degli esecutori delle opere	pag. 42
Art.39; Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico	pag. 42

TITOLO SECONDO

PRESCRIZIONI IGIENICO – SANITARIE E COSTRUTTIVE

Capitolo I

Prescrizioni igienico edilizie

Art.40; Salubrità del terreno	pag. 43
Art.41; Isolamento dall'umidità	pag. 43
Art.42; Isolamento termico	pag. 44
Art.43; Isolamento fonico	pag. 44
Art.44; Classificazione delle acque	pag. 44
Art.45; Modalità di scarico delle acque	pag. 45
Art.46; Rifornimento idrico	pag. 46
Art.47; Impianto elettrico	pag. 46
Art.48; Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni	pag. 47
Art.49; Impianti speciali	pag. 47
Art.50; Impianti per le lavorazioni insalubri	pag. 48

Capitolo II Prescrizioni antincendio

Art.51; Centrali termiche	pag. 49
Art.52; Autorimesse	pag. 50
Art.53; Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto	pag. 50
Art.54; Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condiz.	pag. 51
Art.55; Rinvio a leggi particolari	pag. 51
Art.56; Impianti e apparecchiature elettromagnetiche	pag. 51

Capitolo III Caratteristiche dei locali per l'abitabilità o agibilità

Art.57; Classificazione dei locali	pag. 52
Art.58; Caratteristiche dei locali	pag. 53
Art.59; Classificazione dei piani	pag. 56
Art.60; Soffitti inclinati e soppalchi	pag. 57
Art.61; Piani seminterrati	pag. 57
Art.62; Piani interrati	pag. 57
Art.63; Sottotetti e mansarde	pag. 58
Art.64; Muri esterni e solai di copertura	pag. 58

Capitolo IV Prescrizioni varie

Art.65; Norme di buona costruzione	pag. 59
Art.66; Elementi aggettanti	pag. 59
Art.67; Intercapedini	pag. 59
Art.68; Coperture	pag. 60
Art.69; Spazi scoperti interni agli edifici ed uso dei distacchi tra fabbricati	pag. 60
Art.70; Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili	pag. 60
Art.71; Marciapiedi e porticati	pag. 61
Art.72; Recinzioni	pag. 61
Art.73; Cassette per energia elettrica ed acqua	pag. 61
Art.74; Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo	pag. 62
Art.75; Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazioni delle barriere archit.	pag. 62
Art.76; Demolizione e ricostruzione	pag. 63
Art.77; Coperture a tetto	pag. 63

TITOLO TERZO

LOTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Capitolo I

Lottizzazione di terreno a scopo edilizio

Art.78; Significato di lottizzazione	pag. 64
Art.79; Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate	pag. 65
Art.80; Redazione dei progetti di lottizzazione	pag. 65
Art.81; Domanda di lottizzazione e documenti da allegare	pag. 65
Art.82; Contenuto delle convenzioni	pag. 66
Art.83; Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità	pag. 67
Art.84; Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di lottizzazione	
Divieto di compensazione	pag. 67
Art.85; Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni	pag. 67
Art.86; Tempi di attuazione della convenzione	pag. 67
Art.87; Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione	pag. 68

Capitolo II

Disciplina di altre autorizzazioni particolari

Art.88; Campeggi liberi o occasionali	pag. 69
Art.89; Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il Pernottamento su suolo pubblico	pag. 69
Art.90; Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precari e gonfiabili	pag. 69
Art.91; Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precari e gonfiabili	pag. 70
Art.92; Depositi di materiali su aree scoperte	pag. 71
Art.93; Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico	pag. 71
Art.94; Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere	pag. 72
Art.95; Taglio dei boschi	pag. 72
Art.96; Passi carrabili e accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico	pag. 73
Art.97; Impianti di captazione di energia alternativa	pag. 73

TITOLO QUARTO

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Capitolo I

Controlli e repressioni degli abusi

Art. 98; Attività di vigilanza; organo, competenze e modalità	pag. 74
Art. 99; Provvedimenti e sanzioni	pag. 74
Art.100; Contravvenzioni	pag. 74
Art.101; Ritardato o omesso versamento del contributo di concessione	pag. 75
Art.102; Sanzioni penali	pag. 75
Art.103; Divieto di allaccio ai pubblici servizi	pag. 75

Capitolo II

Disposizioni finali e transitorie

Art.104; Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	pag. 76
Art.105; Adeguamento delle costruzioni preesistenti	pag. 76
Art.106; Norme abrogate	pag. 76

COMUNE DI URAS

PROVINCIA DI ORISTANO



PIANO URBANISTICO COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

IL SINDACO

IL PROGETTISTA
Ing. Giovanni Piras

Uras, 05 Marzo 2003

Allegato alla Delibera del C.C. n. 66 del 27/11/2003 entrato in vigore il 30/11/2004 giorno di pubblicazione sul BURAS

TITOLO PRIMO

CAPITOLO I

CONTENUTO ED ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dalle norme e prescrizioni contenute nel presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché, dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

L'entrata in vigore di nuove leggi, decreti o regolamenti nazionali o regionali, prevale sulle norme del presente Regolamento; in particolare si intendono applicabili le norme contenute nel D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 per quanto non in contrasto con la normativa regionale vigente e con quanto previsto dalla L.R. 16.05.2003, n.5 contenente modifiche e integrazioni alla L.R. 11.10.1985, n.23.

Spetta all'Amministrazione Comunale assicurare il rispetto del presente Regolamento secondo i poteri ad essa attribuiti dalla L.R. n. 45/1989 e dalla L. n. 1150/1942 e successive integrazioni e modificazioni.

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

ART. 2

Riferimento al Piano Urbanistico Comunale

Il presente Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 22/12/1989, n. 45, come modificato dall'art. 8 della L.R. 1° luglio 1991, n. 20, costituisce parte integrante del Piano Urbanistico Comunale vigente e fa riferimento alla disciplina urbanistica in esso contenuta.

ART. 3

Adozione del Regolamento Edilizio e misure di salvaguardia

L'adozione, ai sensi del 1° comma dell'art. 20 della L.R. 22/12/1989, n. 45, del presente Regolamento Edilizio e del connesso Piano Urbanistico Comunale comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge 3/11/1952, n.1902, e successive modifiche e

integrazioni; pertanto l'Amministrazione Comunale deve sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione o autorizzazione edilizia in difformità dal regolamento e/o dal piano adottati, sino alla definitiva approvazione degli strumenti urbanistici predetti.

ART. 4

Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno della pubblicazione, nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna, della deliberazione consiliare, munita degli estremi di esecutività, costituente il provvedimento di approvazione definitiva del Regolamento Edilizio.

Da tale data restano abrogate le disposizioni regolamentari locali contrarie a quelle contenute nel presente Regolamento o con esse incompatibili.

Le costruzioni difformi, che all'entrata in vigore del presente Regolamento siano state iniziate con concessione ottenuta in conformità al Regolamento precedente dovranno essere ultimate entro tre anni.

CAPITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

ART. 5

Composizione, nomina e funzionamento

La Commissione Edilizia è nominata dal Sindaco ed è composta dai seguenti membri:

- a) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale in qualità di Presidente;
- b) Il Sindaco o suo delegato;
- c) L'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia o suo delegato;
- d) N. 1 ingegnere o architetto;
- e) n. 2 geometri;
- f) n. 1 agronomo;
- g) n. 1 esperto in materia di paesaggio.

I componenti durano in carica cinque anni e scadono comunque contemporaneamente al Consiglio Comunale. Gli stessi sono rieleggibili. Se qualcuno dei componenti eletti decade durante il quinquennio, il surrogante decadrà dalla carica nella stessa data di scadenza del mandato del componente decaduto. I membri che non partecipano a cinque sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

La Commissione Edilizia è convocata dal Presidente, nella Sede Municipale, ogniqualvolta lo stesso debba esaminare progetti, relativi all'urbanistica e all'edilizia, di particolare complessità, per i quali sono necessarie cognizioni tecniche specifiche.

Per la validità delle adunanze della Commissione Edilizia è necessaria la presenza di metà più uno dei componenti.

Le determinazioni prese a maggioranza dei voti, verranno stese in apposito registro e firmate dagli intervenuti. I pareri negativi dovranno essere motivati.

Se la Commissione Edilizia deve trattare questioni nelle quali sia direttamente od indirettamente interessato uno dei componenti, questi non potrà assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo alla questione stessa.

CAPITOLO III

COMPETENZE DEI VARI ORGANI

ART. 6

Competenze del Sindaco

Il Sindaco, ai sensi della vigente legislazione urbanistica e delle altre leggi riguardanti la materia, emana le ordinanze contingibili ed urgenti in materia di edilizia ai sensi dell'art. 4 della Legge 267/2000.

ART. 7

Competenze del Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ai sensi della vigente legislazione urbanistica e delle altre leggi riguardanti la materia, esercita l'attività di vigilanza urbanistico-edilizia e precisamente:

- a) rilascia le concessioni e le autorizzazioni edilizie;
- b) rilascia i certificati di abitabilità e agibilità;
- c) rilascia le certificazioni inerenti l'edilizia e l'urbanistica;
- d) verifica la conformità dell'attività urbanistico-edilizia sugli accertamenti eseguiti dai funzionari addetti alla vigilanza;
- e) ordina l'immediata sospensione dei lavori compiuti in violazione delle leggi statali, regionali, del presente regolamento e delle prescrizioni contenute nelle concessioni e autorizzazioni edilizie;
- f) ordina la demolizione e la modifica delle opere eseguite senza concessione o autorizzazione edilizia;

ART. 8

Competenze del Consiglio Comunale

Spetta al Consiglio Comunale adottare ed approvare il Regolamento Edilizio e le sue modificazioni, il Piano Urbanistico Comunale, gli accordi di programma, i piani attuativi e pronunciarsi in merito all'esercizio dei poteri di deroga di cui all'art. 16 della L. n. 765/68, ed all'art. 8 del presente Regolamento, nonché sulle concessioni edilizie secondo le modalità previste per le zone agricole dall'art. 4 del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 9

Poteri di deroga

Previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, è ammessa la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente Regolamento Edilizio e dal Piano Urbanistico Comunale per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 41-*quater* della legge urbanistica nazionale 1150/1942, e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della L. 21/12/1955 n° 1357.

La deliberazione consiliare deve fare espresso riferimento all'interesse pubblico che ne giustifica il rilascio.

Non è ammessa deroga alle norme dichiarate espressamente non derogabili, alle prescrizioni e limitazioni contenute in leggi statali e regionali, alle norme del Codice Civile ed a quelle di regolamento da esso richiamate che concernono la disciplina dei rapporti fra proprietà vicine (C.C. Tit. II Cap. II Sez. VI[^]).

Può inoltre il Consiglio Comunale concedere deroghe ai limiti fondiari massimi stabiliti per le zone agricole dalle Norme di Piano, limitatamente a quanto disposto dal D.A. n°2266/U del 20/12/1983 e successive modifiche ed integrazioni.

La concessione edilizia in deroga è rilasciata dall'Amministrazione Comunale, previo nulla-osta dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica.

Sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenuti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico: ad esempio le sedi dei ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, ecc.

Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalle qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc., es: conventi, alberghi, poliambulatori, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, ecc.

ART. 10

Attribuzioni dell'Ufficio Tecnico Comunale

Le attribuzioni di competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale sono:

- istruire i progetti e redigere la relazione istruttoria;
- verificare, prima dell'inizio dei lavori, la rispondenza di quanto dichiarato dal D.L. relativamente agli allineamenti, le quote e le distanze per le nuove opere;
- calcolare gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione;
- accertare in fase istruttoria la conformità urbanistico-edilizia dell'intervento in progetto e degli eventuali edifici esistenti;
- rilasciare le concessioni e le autorizzazioni edilizie;
- rilasciare i certificati di abitabilità e agibilità;
- rilasciare i certificati di destinazione urbanistica;

ART. 11

Parametri urbanistici ed edilizi

1) St - Superficie territoriale (Ha)

Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista.

2) It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) Sm - Superficie minima di intervento (ha)

Per "superficie minima di intervento" si intende quella, generalmente indicata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

4) Sf - Superficie fondiaria (mq)

Per "Superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti. In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti

o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

5) If - *Indice di fabbricabilità fondiario* (mc/mq)

Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

6) Lm - *Superficie minima del lotto* (mq)

Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

7) Rc - *Rapporto di copertura* (mq/mq)

Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Deve essere misurata considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

8) Sc - *Superficie coperta di un edificio* (mq)

Per "superficie coperta di un edificio" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili, quando questi abbiano una sporgenza non superiore a mt 1,50. Costituiscono superficie coperta le verande e le tettoie chiuse su tre lati. Costituiscono altresì superficie coperta le tettoie chiuse su due lati o completamente aperte la cui superficie complessiva, anche di più corpi di fabbrica, sia superiore a mq 30.

9) Su - *Superficie utile abitabile* (mq)

Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

10) Snr - *superficie non residenziale* (mq)

Per "superficie non residenziale" si intende quella destinata a locali accessori, a stretto servizio della residenza, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Tali superfici riguardano:

- a) cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d) logge e balconi.

11) Sn - Superficie netta (mq)

Per "superficie netta" si intende la superficie di pavimento dei vani principali degli edifici destinati ad attività direzionali, commerciali, produttive, alberghiere, agricole, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

12) Sa - superficie accessoria (mq)

Per "superficie accessoria" si intende quella destinata a locali accessori (tettoie, porticati, scale, impianti tecnologici, ecc.), degli edifici con destinazione di cui al precedente punto 11), misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

13) Sc - Superficie complessiva (mq)

Per "superficie complessiva" si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale.

La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione.

14) V - Volume di un edificio (mc)

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato assumendo come altezza la distanza misurata tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna o del marciapiede stradale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza non maggiore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza superiore al 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti su piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va` aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per ogni singolo corpo.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito le parti aperte dell'edificio come piani terreni a pilotis, porticati o logge, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali vano scala, serbatoi idrici, ecc.

Le verande chiuse su tre lati saranno computate, ai fini del volume, per la quota di superficie lorda eccedente il 20% della superficie coperta del piano dell'Unità Immobiliare cui si riferisce. Ai fini del calcolo del volume eccedente viene utilizzata l'altezza maggiore tra più verande. Se la dimensione frontale supera 1/3 di quella della facciata dell'edificio, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno anche se questo lato risulta completamente aperto o aggettante per più di m. 1,50, rispetto alle murature perimetrali che lo comprendono.

Non si tiene conto ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità, dei volumi interrati.

Per volume interrato si deve intendere la parte di fabbricato che sta al di sotto del piano di sistemazione esterna.

Non si computano nei volumi gli accessi carrabili coperti ma aperti sui due lati. La chiusura degli stessi, con portone e/o portale, è da considerarsi parete.

Per i casi non contemplati nelle norme su esposte si farà riferimento, quando non contrastino con le norme suindicate, alle esemplificazioni della circolare dell'Assessorato agli EE. LL. del 20/03/1978 n. 2A, che si intendono integralmente riportate.

15) Hf - Altezza delle fronti di un edificio (m)

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano di sistemazione definitiva sia pubblica (strade piazze ecc.) che privata (strade, giardino, viali, ecc.), come previsto nel progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea di gronda del tetto se la pendenza del tetto non supera il 35% .

Nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata come differenza tra la quota del piano di campagna o del marciapiede e la linea di gronda suddetta maggiorata della differenza fra la stessa linea e quella ideale che si sarebbe formata con una falda che dal colmo discenda con la pendenza del 35%.

Se l'edificio è coperto a terrazza l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano di campagna o di marciapiede, e la linea superiore del piano di calpestio del medesimo terrazzo.

16) Df - Distanza tra le costruzioni e tra pareti prospicienti (m)

Per "distanza tra le costruzioni" si intende la distanza minima misurata ortogonalmente dalla parete di ciascuna costruzione nei punti di massima sporgenza con esclusione degli sporti aventi funzioni complementari o ornamentali come cornicioni, mantovane, mensole e simili.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, etc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un terzo della loro larghezza e salvo quanto queste fronti sono coperte.

La distanza minima assoluta tra pareti prospicienti di cui almeno una finestrata è di m. 8,00, tale distanza si applica anche su pareti dello stesso corpo di fabbrica.

Nel caso di lotti che si estendono sul fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 20,00, nell'impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o soluzioni tecniche inaccettabili, da valutare in

sede istruttoria, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del C.C..

Quando la distanza tra le costruzioni è riferita alle pareti finestrate si devono escludere gli sporti dei balconi e degli altri elementi aggettanti purché non finestrati o la cui larghezza sia superiore a m. 1,50.

17) D - Distanza delle costruzioni dai confini di zona e dal ciglio stradale (m)

Si intende per "distanza delle costruzioni dai confini di zona o dal ciglio stradale" la minima distanza misurata ortogonalmente al confine di zona o al ciglio stradale con esclusione degli sporti aventi funzioni complementari o ornamentali come cornicioni, mantovane, mensole e simili.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal confine di zona, anche ricadente nello stesso lotto di proprietà, non può essere inferiore a ml 4.00, salvo l'applicazione della riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del C.C., come espressa al precedente paragrafo.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal confine di zona, misurata nei punti di massima sporgenza (balconi o altri elementi aggettanti) non può essere inferiore a mt. 1.50.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona seppure insistente sullo stesso lotto di proprietà.

18) N - Numero dei piani (n)

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, ed il sottotetto.

19) Lm - Lunghezza massima delle fronti (m)

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

20) - Spazi interni agli edifici

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro. In particolare:

a) Patio - Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 8,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;

a) Chiostrina - Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a ml 10,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;

c) Cavedio - Si intende per "cavedio" uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o vedute. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

21) - *Indice di piantumazione* (n/ha)

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

CAPITOLO IV

CLASSIFICAZIONE E REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 12

Classificazione degli interventi edilizi

Di seguito si riporta una classificazione di alcuni degli interventi edilizi più significativi rimandando per i restanti alla normativa vigente.

1) MANUTENZIONE ORDINARIA (art. 31, lett. a, L. n. 457/78; art.15, comma 1 L.R. n.23/85)

Interventi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, (derivanti dal deterioramento prodotto dall'uso) e necessari per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare si considerano opere di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- a) demolizione e ricostruzione totale o parziale dei pavimenti interni ed esterni;
- b) demolizione e ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- c) rifacimento intonaci, rivestimenti e coloriture dei prospetti esterni sempre che eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- d) sostituzione con medesimi materiali dei manti di copertura dei tetti;
- e) rifacimento e sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi se con le stesse caratteristiche e dimensioni;
- f) riparazione o sostituzione di elementi costruttivi degli impianti tecnologici (idraulico, fognario, acque meteoriche, riscaldamento, ventilazione, ecc.) sempre che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici fuori terra o entro terra;

- g) installazione di pompe di calore destinate unicamente alla produzione di acqua calda e di aria per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, considerati estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera ai sensi dell'art. 5, L. n. 308/82 e successive modifiche;

2) OPERE INTERNE ALLE COSTRUZIONI (art. 26, L. n. 47/85; art. 15 L.R. n. 23/85)

Interventi che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili (l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse non è considerato aumento delle superfici utili) e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

In particolare si considerano opere interne i seguenti interventi:

- a) modifiche distributive all'interno delle singole unità immobiliari, con demolizione, ricostruzione e spostamento di tramezzi, compresa la creazione di nuovi vani e/o servizi igienici;
- b) apertura e chiusura di vani porta nei muri portanti e nelle tramezzature interne;
- c) consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai interni senza modificare la quota d'imposta;
- d) modifica dei collegamenti verticali (scale ed ascensori) in dimensione e forma;

3) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 31, lett. b, L. n. 457/78; art. 13, comma 1 L.R.3/85, come modificato dalla L.R. n.5/03)

Interventi che riguardano opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e/o integrare i servizi igienici e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino la consistenza fisica, la struttura tipologica, la destinazione d'uso, i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o il numero delle stesse .

In particolare si considerano opere di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) Rifacimento e sostituzione di infissi esterni con caratteristiche e/o dimensioni diverse;
- b) Opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumenti di volume e di superfici utili (quali ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensori e volumi tecnici in genere, scale, intercapedini, canne fumarie, sistemazioni esterne)
- c) Demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, spostamento o costruzione degli stessi per la creazione di servizi o vani;

- d) Rivestimenti e coloriture di prospetti esterni con modifiche ai preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- e) Interventi su edifici esistenti inerenti a nuovi impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia (L. n. 308/82 e successive modifiche);
- f) Apertura, chiusura e modifica di attuali porte (interne ed esterne) e finestre;
- g) Rifacimento di strutture fatiscenti, solai di calpestio e di copertura e scale con divieto di modificarne la quota di imposta e consolidamento di strutture verticali;
- h) Collocamento, modifica o rimozione di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;

E' comunque esclusa, dagli interventi di manutenzione straordinaria, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale, delle rampe e delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica della destinazione d'uso.

E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o staffature in ferro, sempre che non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

4) OPERE COSTITUENTI PERTINENZE DI EDIFICI ESISTENTI (art. 817 C.C.)

Si intende come pertinenza un'opera che:

- è preordinata a soddisfare un'esigenza dell'edificio principale;
- è posta funzionalmente al servizio dello stesso;
- non svolge alcuna attività autonoma;
- è sfornito di un autonomo valore di mercato;
- non consente altra destinazione che quella di essere adibita in modo durevole al servizio dell'edificio principale;
- non è un'opera di grande consistenza.

4a) OPERE DI ADATTAMENTO E DI ARREDO DI AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI ESISTENTI E LA POSIZIONE DI TENDE A SERVIZIO DI EDIFICI ESISTENTI (art. 15, comma 1 L.R. n.23/85)

5) OPERE DI DEMOLIZIONE, REINTERRI E SCAVI FINALIZZATI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA (art.13, comma 1 L.R. n, 23/85 come modificato dalla L.R. 5/03)

**6) OPERE TEMPORANEE PER ATTIVITA' DI RICERCA NEL SOTTOSUOLO CHE
ABBIANO CARATTERE GEOGNOSTICO** (art. 7, L. n. 94/82)

**7) OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SUOLO PUBBLICO O
PRIVATO** (art. 7, lett. b, L. n. 94/82; art. 13, L.R. n. 23/85 come modificato dalla L.R. 5/03)

In particolare si considera occupazione di suolo i seguenti interventi:

- a) Deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto;
- b) Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili, pressostatiche;
- c) Installazione di serbatoi di deposito gas metano, GPL o altri gas liquefatti;
- d) Esposizione o vendita a cielo aperto di veicoli e merci in genere;
- e) Macchine automatiche per la distribuzione di foto tessere, fotocopie, dolciumi, sigarette, articoli sanitari, ecc.;
- f) Accumulo di rifiuti, relitti e rottami;
- g) Sosta continua di roulotte e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;
- h) Collocamento e modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi e fioriere su spazi pubblici;
- i) Collocamento di cartelli di indicazione e pubblicitari su spazi pubblici da parte di privati;

**8) INSTALLAZIONE DI SERRE PERMANENTI O SEMI PERMANENTI A
PROTEZIONE DELLE COLTURE AGRARIE** (art. 5, comma 7, D.P.G.R. 03/08/94 n. 228)

- a) senza strutture murarie fuori terra;
- b) con strutture murarie fuori terra.

9) VASCHE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E POZZI (art. 13, L.R. n. 23/85 come modificato dalla L.R. n 5/03)

**10) OPERE DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI
ESISTENTI, CONSISTENTI IN RAMPE O ASCENSORI ESTERNI, OVVERO IN
MANUFATTI CHE ALTERINO LA SAGOMA DELL'EDIFICIO** (L. n. 13/89 - art. 2,
comma 60, L. n. 662/96, L.R. n 23/85 come modificato dalla L.R. n 5/03)

11) RECINZIONI, MURI DI CINTA E CANCELLATE (art. 2, comma 60, L. n. 662/96; art.
13, L.R. n. 23/85 come modificato dalla L.R. n 5/03)

**12) AREE DESTINATE AD ATTIVITA' SPORTIVE SENZA CREAZIONE DI
VOLUMETRIA** (art. 2, comma 60, L. n. 662/96)

13) IMPIANTI TECNOLOGICI AL SERVIZIO DI EDIFICI GIA' ESISTENTI E LE OPERE OCCORRENTI PER LA LORO INSTALLAZIONE (art. 2, comma 60, L. n. 662/96; art. 13, L.R. n. 23/85, come modificato dalla L.R.5/03)

14) PARCHEGGI DI PERTINENZA NEL SOTTOSUOLO DEL LOTTO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO (art. 2, comma 60, L. n. 662/96; art.13, comma 1 L.R. n.23/85 come modificato dalla L.R. 5/03)

15) IMPIANTI,ATTREZZATURE, OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE REALIZZATE DAGLI ENTI ISTITUZIONALMENTE COMPETENTI

16) OPERE DI URBANIZZAZIONE ESEGUITE DA PRIVATI IN ATTUAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI

17) INSTALLAZIONE DI ANTENNE RICETRASMITTENTI PER L'EROGAZIONE DEL SERVIZIO PUBBLICO DI TELEFONIA CELLULARE O IMPIANTI PER SERVIZI SIMILARI

- a) Installazioni su edifici esistenti
- b) Installazioni su aree libere pubbliche o private

18) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 34, D.Lgs n. 490/99; art. 31, lett. c, L. n. 457/78; art. 13, L.R. n. 23/85 come modificato dalla L.R. 5/03)

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli interventi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

19) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 31, lett. d, L. n. 457/78, art. 10 L.R. 23/85)

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

In particolare si considerano interventi di ristrutturazione edilizia:

- a) sostituzione degli elementi verticali portanti dell'edificio con altri aventi caratteristiche fisiche e strutturali diverse;

- b) costruzione di nuovi solai o demolizione e ricostruzione di quelli esistenti con alterazione delle quote d'imposta;
- c) spostamento dei collegamenti verticali (scale ed ascensori) con conseguente alterazione della tipologia dell'edificio;
- d) modifica delle coperture esistenti, che ancorché non comportino aumento di volumi utili, prevedano soluzioni strutturali ed architettoniche diverse;
- e) consistenti modifiche esterne dei prospetti direttamente connesse per un rapporto di funzionalità, agli interventi realizzati all'interno e non costituenti ripristino di aperture o strutture di facciate preesistenti; realizzazione di nuovi balconi;
- f) modifica superfici e volumi delle singole unità immobiliari mediante l'aumento del numero delle stesse;
- g) modifica dei collegamenti verticali (scale ed ascensori) in dimensione e forma variando, qualora interessino più unità immobiliari, la loro ubicazione all'interno dell'edificio e la loro connessione con le unità stesse;

20) CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO (art. 11, L.R. n. 23/85)

- a) senza opere; (autorizzazione)
- b) con opere; (autorizzazione o concessione a seconda delle opere da realizzare)

21) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Interventi di nuova costruzione realizzati in tutto o in parte attraverso demolizione, totale o parziale, e ricostruzione di costruzioni preesistenti, sempre che non comportino la creazione di maggiori superfici utili e non residenziali, in caso contrario il volume corrispondente alle superfici utili o non residenziali viene considerato ricostruzione mentre il volume corrispondente alla maggiore superficie viene considerato nuova costruzione.

22) MANUFATTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

Costruzioni totalmente nuove sorgenti su un'area inedificata, ed in particolare:

- a) nuove accessioni o sopraelevazione di fabbricati esistenti;
- b) volume corrispondente all'eventuale maggiore superficie utile che si sia ricavata attraverso demolizioni e ricostruzioni, restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione.

23) OPERE CONFORMI (art. 13, L. n. 47/85; art. 16 L.R. n. 23/85)

Interventi eseguiti in assenza di concessione o di autorizzazione edilizia, in totale difformità o con variazioni essenziali dalla stessa, ma conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda.

24) VARIANTI A CONCESSIONI EDILIZIE GIA' RILASCIATE CHE NON INCIDANO SUI PARAMETRI URBANISTICI E SULLE VOLUMETRIE, CHE NON CAMBINO LA DESTINAZIONE D'USO E LA CATEGORIA EDILIZIA E NON ALTERINO LA SAGOMA E NON VIOLINO LE EVENTUALI PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLA CONCESSIONE EDILIZIA IDIN CORSO D'OPERA (art. 13, comma 1 L.R. 23/85 come modificato dalla L.R. 5/03)

25) LAVORI NON ULTIMATI NEI TERMINI (art. 4, L. n. 10/77)

Si intendono quei lavori che in base alla mole dell'opera da realizzare, e per fatti estranei alla volontà del concessionario, non sono stati eseguiti nei termini.

26) OPERE PRECARIE E TEMPORANEE (art. 13, L.R. n. 23/85 come modificato dalla L.R. 5/03)

27) LOTTIZZAZIONE DI TERRENO A SCOPO EDIFICATORIO (art. 28, L. n. 1150/42)

28) COSTRUZIONI E MODIFICAZIONI DI CAPPELLE, EDICOLE E MONUMENTI FUNERARI IN GENERE

29) INSTALLAZIONE SEGNALETICA STRADALE, VERTICALE ED ORIZZONTALE, DA PARTE DEGLI ENTI PROPRIETARI DELLE STRADE

30) ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE COMUNALI E SCARICO DI REFLUI NEL SUOLO O IN ALTRI CORPO RICETTORI (D.A.D.A. 21/01/1997 n. 34; L.R. n. 14/2000)

31) MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO (ALLACCI FOGNARI, MODIFICA DI MARCIAPIEDI, ECC.)

Art. 13

Regime degli interventi edilizi

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, sono assoggettabili a quattro diverse tipologie di regime:

1. LIBERO (interventi per i quali non è previsto alcun adempimento)
2. COMUNICATIVO (interventi soggetti a comunicazione)
3. AUTORIZZATIVO (interventi soggetti ad autorizzazione edilizia)
4. CONCESSIONARIO (interventi soggetti a concessione edilizia)

In questo paragrafo si fornisce una elencazione degli interventi di cui all'art.12 rientranti in ciascuno dei regimi previsti dalla normativa. Per maggior chiarezza, il numero identificativo di ogni intervento è lo stesso utilizzato in precedenza in sede di classificazione degli interventi.

REGIME LIBERO

- 1) Interventi di manutenzione ordinaria su immobili non soggetti a vincolo storico-artistico ed a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 490/99;
- 4a) Opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti e la posizione di tende a servizio di edifici esistenti.
- 6) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
- 29) Installazione segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli enti proprietari delle strade.

I barbecue di minime dimensioni vengono considerati opere non rilevanti qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.

REGIME COMUNICATIVO

- 2) Opere interne alle costruzioni

REGIME AUTORIZZATIVO

- 1) Interventi di manutenzione ordinaria degli immobili soggetti a vincolo storico-artistico ed a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 490/99;
- 2) Opere interne negli immobili soggetti a vincolo storico-artistico ed a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 490/99;
- 3) Interventi di manutenzione straordinaria;
- 4) Opere costituenti pertinenze di edifici esistenti;
- 5) Opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- 7) Occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato;
- 8a) Installazione di serre permanenti o semi permanenti a protezione delle colture agrarie;
- 9) Vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
- 10) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 11) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- 12) Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- 13) Impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e le opere occorrenti per la loro installazione;
- 14) Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- 15) Impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti;
- 16) Opere di urbanizzazione eseguite da privati in attuazione di strumenti urbanistici;
- 17a) Installazione di antenne ricetrasmittenti per l'erogazione del servizio pubblico di telefonia cellulare o impianti per servizi similari;
- 18) Restauro e risanamento conservativo;
- 20) Cambio della destinazione d'uso (a seconda delle opere da realizzare);
- 23) Opere conformi (a seconda delle opere da sanare);
- 24) Varianti in corso d'opera;
- 26) Opere precarie e temporanee;
- 28) Costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere
- 29) Allacciamento alle reti fognarie comunali e scarico di reflui nel suolo o in altri corpi ricettori;
- 30) Manomissione del suolo pubblico (allacci fognari, modifica di marciapiedi, ecc.).

E' data facoltà, ai sensi dell'art.14 bis della L.R. 23/85 come integrata dalla L.R.5/03 di attivare gli interventi di cui ai punti 3),4),9),10),11),12),13)14),18),24),26), anche con denuncia di inizio di attività (D.I.A.) alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui all'art.23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 " *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di edilizia*"

REGIME CONCESSORIO

- 8b) Installazione di serre permanenti o semi permanenti a protezione delle colture agrarie;
- 17b) Installazione di antenne ricetrasmittenti per l'erogazione del servizio pubblico di telefonia cellulare o impianti per servizi similari;
- 19) Interventi di ristrutturazione edilizia;
- 20) Cambio della destinazione d'uso (a seconda delle opere da realizzare);
- 21) Demolizione e ricostruzione;
- 22) Nuova costruzione;
- 25) Lavori non ultimati nei termini;
- 27) Lottizzazione di terreno a scopo edificatorio.

Art. 14

Documentazione a corredo delle istanze

In funzione dell'intervento edilizio che si intende eseguire e del suo regime è prevista la presentazione al Comune della seguente documentazione.

A) REGIME LIBERO

Non prevede la presentazione di alcuna documentazione.

B) REGIME COMUNICATIVO

Prevede la presentazione della seguente documentazione minima:

- 1) Istanza in bollo inviata al Responsabile dell'Area Tecnica;

Elaborati progettuali in duplice copia:

- 2) Relazione asseverata redatta e sottoscritta da un tecnico abilitato il quale dichiara, sotto la propria responsabilità, che le opere da realizzare non siano in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie, di sicurezza ed igienico-sanitarie;
- 3) Estratto della mappa catastale contenente la zona oggetto d'intervento e quella circostante per un raggio di circa 50 metri;

- 4) Estratto dal P.U.C. contenente la zona oggetto d'intervento e quella circostante per un raggio di circa 50 metri;
- 5) Piante, *ante e post operam*, dei piani dell'edificio interessato dall'intervento, nella scala minima 1:100, complete di:
 - quote interne ed esterne atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e lo spessore delle murature;
 - quote atte ad indicare le dimensioni delle aperture di facciata;
 - indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori;
 - indicazione della superficie di ciascun vano abitabile e non abitabile con verifica sui primi del rapporto aero-illuminante;

C) REGIME AUTORIZZATIVO

Prevede la presentazione, al momento della richiesta dell'autorizzazione, della seguente documentazione:

- 1) Istanza in bollo inviata al Responsabile dell'Area Tecnica;

Elaborati progettuali in duplice copia:

- 2) Relazione tecnica illustrativa con dettagliata descrizione del tipo di intervento da realizzare;
- 3) Estratto della mappa catastale contenente la zona oggetto d'intervento e quella circostante per un raggio di circa 50 metri;
- 4) Estratto dal P.U.C. contenente la zona oggetto d'intervento e quella circostante per un raggio di circa 50 metri;
- 5) Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200 (per lotti di grandi dimensioni si può utilizzare la scala di rappresentazione 1:500) dalla quale risultino le dimensioni dello stesso, la situazione edificatoria dei lotti confinanti e le distanze dai fabbricati circostanti, i camminamenti, le recinzioni, la dimostrazione delle aree a destinate a parcheggio, le rampe di accesso a locali seminterrati o interrati, la larghezza e il nome delle strade sulle quali prospetta l'edificio, le proprietà confinanti (ove necessario), l'orientamento;
- 6) Piante, *ante e post operam*, dei piani dell'edificio interessati dall'intervento, nella scala minima 1:100, complete di:
 - quote interne ed esterne atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e lo spessore delle murature;
 - quote atte ad indicare le dimensioni delle aperture di facciata;
 - indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori;
 - indicazione della superficie di ciascun vano abitabile e non abitabile con verifica sui primi del rapporto aero-illuminante;
 - linee di sezione (se occorrenti).(ove necessario)
- 7) Sezioni, *ante che post operam*, nel caso di variazioni delle stesse, nella scala minima 1:100, con indicazione dell'altezza dell'edificio, della altezza interna netta di ciascun piano, delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata, dello spessore dei

- solai e dei vespai, nonché dei dislivelli tra le pavimentazioni delle unità immobiliari e il piano di campagna, i marciapiede e le strade (ove necessario);
- 8) Prospetti esterni, *ante* che *post operam*, nel caso di variazione degli stessi, nella scala minima 1:100 contenenti tutti gli elementi architettonici dell'edificio (aperture, infissi, zoccolature, insegne, parapetti, coperture, pluviali a vista, canne fumarie, comignoli, scale, ecc.). Qualora il fabbricato sia aderente, per tutta la lunghezza del prospetto, ad altri fabbricati, detto prospetto può essere omesso;
 - 9) Calcolo delle superfici utili (s.u.) e superfici non residenziali (s.n.r.) e relativa tabella riassuntiva (nei casi in cui vi siano variazioni di superfici);
 - 10) Calcoli planovolumetrici, *ante* che *post operam*, con relativi schemi grafici e verifica della compatibilità con gli indici dello strumento urbanistico vigente (nel caso in cui vi siano variazioni di superficie coperta e volume);
 - 11) Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89 e successive modificazioni e D.M. 236/89 (ove necessario);
 - 12) Elaborati grafici sui criteri di superamento delle barriere architettoniche (accessibilità, visitabilità, adattabilità), ai sensi del D.M. 236/89 (ove necessario);
 - 13) Dichiarazione del professionista abilitato di conformità dell'opera progettata alle disposizioni della L. 13/89 e successive modificazioni e D.M. 236/89 (ove necessario);
 - 14) Progetto dell'impianto di riscaldamento o produzione di acqua calda ai sensi della L. 10/91 (nei casi in cui è previsto dalla stessa legge);
 - 15) Progetto dell'impianto elettrico ai sensi della L. 46/90 (nei casi in cui è previsto dalla stessa legge);

Pareri, nulla osta e autorizzazioni di Enti ed Istituti

- 16) Parere igienico-sanitario rilasciato dall'Azienda U.S.L. di Oristano (ove necessario);
- 17) Parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco sulla prevenzione incendi ai sensi del D.M. 16/02/82 (nei casi previsti dallo stesso D.M.);
- 18) Nulla osta Soprintendenza archeologica ai sensi del D.Lgs. 490/99 (nei casi previsti dallo stesso D.Lgs.);
- 19) Nulla osta R.A.S. Ufficio Tutela del Paesaggio (ove necessario);
- 20) Nulla osta Ispettorato Ripartimentale dell'agricoltura (ove necessario);
- 21) Nulla osta Corpo forestale e di vigilanza ambientale (ove necessario);
- 22) Nulla osta Ufficio dei beni culturali (ove necessario);
- 23) Nulla osta Istituto Autonomo Case Popolari (ove necessario);

D) REGIME CONCESSORIO

Prevede la presentazione, al momento della richiesta di concessione, della seguente documentazione minima:

- 1) Istanza in bollo inviata al Responsabile dell'Area Tecnica;
- 2) Copia del titolo di proprietà o disponibilità dell'immobile;
- 3) Autocertificazione, con allegata fotocopia di un documento di riconoscimento valido, attestante la proprietà o la disponibilità dell'immobile e l'assenza di variazioni sulla titolarità stessa.

Elaborati progettuali in triplice copia:

- 4) Relazione tecnica illustrativa con dettagliata descrizione del tipo di intervento da realizzare, delle strutture portanti, dei materiali da impiegare, delle finiture interne ed esterne e di tutti gli impianti tecnologici. La stessa dovrà contenere inoltre la descrizione della destinazione d'uso dell'immobile, le sue caratteristiche distributive e costruttive e la dichiarazione dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria;
- 5) Estratto della mappa catastale contenente la zona oggetto d'intervento e quella circostante per un raggio di circa 50 metri;
- 6) Estratto dal P.U.C. contenente la zona oggetto d'intervento e quella circostante per un raggio di circa 50 metri;
- 7) Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200 (per lotti di grandi dimensioni si può utilizzare la scala di rappresentazione 1:500) dalla quale risultino le dimensioni dello stesso, la situazione edificatoria dei lotti confinanti e le distanze dai fabbricati circostanti, i camminamenti, le recinzioni, la dimostrazione delle aree a destinazione a parcheggio, le rampe di accesso a locali seminterrati o interrati, la larghezza e il nome delle strade sulle quali prospetta l'edificio, le proprietà confinanti, l'orientamento;
- 8) Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200 (per lotti di grandi dimensioni si può utilizzare la scala di rappresentazione 1:500) dalla quale risultino l'ubicazione, le dimensioni e le caratteristiche degli impianti fognari ed idrico e il loro punto di allaccio alle reti comunali;
- 9) Pianta di ogni piano dell'edificio nella scala minima 1:100, complete di:
 - quote interne ed esterne atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e lo spessore delle murature;
 - quote atte ad indicare le dimensioni delle aperture di facciata;
 - indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori;
 - indicazione della superficie di ciascun vano abitabile e non abitabile con verifica sui primi del rapporto aero-illuminante;
 - indicazione delle linee di sezione

Nel caso di interventi di modifica, variazione o ampliamento di fabbricato esistente, occorrerà presentare le piante sia *ante* che *post operam*;

- 10) Sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio, della altezza interna netta di ciascun piano, delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata, dello spessore dei solai e dei vespai, nonché dei dislivelli tra le pavimentazioni delle unità immobiliari e il piano di campagna, i marciapiede e le strade. Nel caso di interventi di modifica, variazione o ampliamento di fabbricato esistente, occorrerà presentare le sezioni sia *ante* che *post operam*;

- 11) Prospetti esterni nella scala minima 1:100 contenenti tutti gli elementi architettonici dell'edificio (aperture, infissi, zoccolature, insegne, parapetti, coperture, pluviali a vista, canne fumarie, comignoli, scale, ecc.). Qualora il fabbricato sia aderente, per tutta la lunghezza del prospetto, ad altri fabbricati, detto prospetto può essere omesso. Nel caso di interventi di modifica, variazione o ampliamento di fabbricato esistente, occorrerà presentare i prospetti sia *ante* che *post operam*;
- 12) Calcolo della superficie del lotto e relativo schema grafico;
- 13) Calcolo delle superfici utili (s.u.) e superfici non residenziali (s.n.r.) e relativa tabella riassuntiva;
- 14) Calcoli planovolumetrici (superfici coperte e volumi) con relativi schemi grafici e verifica della compatibilità con gli indici dello strumento urbanistico vigente. Nel caso di interventi di modifica, variazione o ampliamento di fabbricato esistente e conseguente aumento di superficie coperta e volume, occorrerà presentare i calcoli plano-volumetrici sia *ante* che *post operam*;
- 15) Particolari costruttivi in opportuna scala con riferimento al prospetto, alla sezione o alla planimetria del lotto;
- 16) Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89 e successive modificazioni e D.M. 236/89;
- 17) Elaborati grafici sui criteri di superamento delle barriere architettoniche (accessibilità, visitabilità, adattabilità), ai sensi del D.M. 236/89;
- 18) Relazione geologica e/o geotecnica (nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente).

Elaborati progettuali in duplice copia:

- 19) Progetto dell'impianto di riscaldamento o produzione di acqua calda ai sensi della L. 10/91 (nei casi in cui è previsto dalla stessa legge);
- 20) Progetto dell'impianto elettrico ai sensi della L. 46/90 (nei casi in cui è previsto dalla stessa legge);
- 21) Modello ISTAT di rilevazione statistica dell'attività edilizia, debitamente compilato e firmato dal richiedente.

Pareri, nulla osta e autorizzazioni di Enti ed Istituti:

- 22) Parere igienico-sanitario rilasciato dall'Azienda U.S.L. di Oristano;
- 23) Parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco sulla prevenzione incendi ai sensi del D.M. 16/02/82 (nei casi previsti dallo stesso D.M.);
- 24) Nulla osta Soprintendenza archeologica ai sensi del D.Lgs. 490/99 (nei casi previsti dallo stesso D.Lgs.);
- 25) Nulla osta R.A.S. Ufficio Tutela del Paesaggio (ove necessario);
- 26) Nulla osta Ispettorato Ripartimentale dell'agricoltura (ove necessario);
- 27) Nulla osta Corpo forestale e di vigilanza ambientale (ove necessario);
- 28) Nulla osta Ufficio dei beni culturali (ove necessario);

- 29) Nulla osta Istituto Autonomo Case Popolari (ove necessario);
- 30) Autorizzazione dell'ANAS per accesso da strada statale (ove necessario);
- 31) Autorizzazione della Provincia per accesso da strada provinciale (ove necessario);

Documentazione integrativa per costruzioni in zona "E" agricola:

- 32) Documento attestante il titolo di proprietà o di disponibilità dell'area intressata all'intervento;
- 33) Documentazione dalla quale si evinca il diritto di edificare ed eseguire opere di miglioramento fondiario (nel caso in cui l'imprenditore agricolo a titolo principale non sia proprietario ma affittuario del fondo);
- 34) Planimetria del lotto e attestazione di proprietà rilasciata dal Consorzio di Bonifica dell'Oristanese (nel caso di terreni interessati da riordino fondiario);
- 35) Calcoli planovolumetrici con distinzione tra superfici coperte e volumi ad uso residenziale e ad uso agricolo;

Documentazione integrativa per costruzioni in "D" artigianale e industriale:

- 36) Descrizione del tipo e del numero dei macchinari che verranno installati nello stabilimento;
- 37) Calcoli planovolumetrici con distinzione tra superfici coperte e volumi destinati all'attività artigianale e/o industriale, agli uffici, ai locali per la custodia, ecc.;

Documentazione da produrre prima dell'inizio dei lavori:

- 38) Attestazione di avvenuto deposito, al Genio Civile, dei calcoli delle strutture in cemento armato o metalliche ai sensi della L. 1086/71 (nei casi previsti dalla stessa legge);
- 39) Documentazione relativa al contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici ai sensi della L. 373/76 e D.P.R. 28/06/1977 n. 1052 e successive modificazioni (nei casi previsti);
- 40) Elaborati relativi allo scarico reflui sul suolo o in corsi d'acqua superficiali ai sensi del D.A.D.A. 21/01/1997 n. 34 e L.R. 14/2000 (nei casi in cui non vi sia rete fognaria comunale);
- 41) Atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto nei registri immobiliari.

Art. 15

Prescrizioni in merito agli elaborati progettuali

Gli elaborati costituenti il progetto devono essere nel formato di cm. 21x29,7 o ad esso ridotto mediante piegatura.

Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del

D.Lgs. 490/99 dovrà essere prodotta una ulteriore copia degli elaborati grafici.

Nel caso di interventi per i quali è prescritto il nulla osta dell'Assessorato EE. LL. FF. ed Urbanistica di cui al D.A. 2266/83-U, dovranno essere prodotte due ulteriori copie complete del progetto.

Qualora il concessionario intenda obbligarsi a realizzare direttamente, tutte o in parte, le opere di urbanizzazione primaria, deve presentare, unitamente alla domanda di concessione edilizia, richiesta per l'esecuzione delle suddette opere e le stesse andranno eseguite secondo le modalità impartite dal comune.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere (particolari costruttivi, fotografie, plastici, ecc.) che ritenga necessari per l'esame dell'opera progettata.

ART. 16

Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile Ufficio Tecnico e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione o di autorizzazione.

ART. 17

Contributo per il rilascio della concessione

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché, al costo di costruzione, stabiliti con deliberazione dal Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dal Consiglio Comunale.

La somma dovuta può essere versata in un'unica soluzione al momento del ritiro della concessione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria o polizza fidejussoria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Consiglio Comunale.

CAPITOLO V

RICHIESTA E ITER ISTRUTTORIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 18

Richiesta di concessione edilizia

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere edilizie vanno redatte in carta da bollo, su apposito modulo rilasciato dal Comune, indirizzandole al Responsabile dell'area Tecnica e devono contenere:

a) nome, cognome, domicilio, numero del codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);

b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo professionale;

c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico come al capoverso precedente b) (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);

d) nome, cognome, indirizzo, numero del codice fiscale e firma del Costruttore;

e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché, di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3) l'impegno di comunicare prima del rilascio della concessione, i nomi del direttore dei lavori e del costruttore e la loro accettazione alla nomina;
- 4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- 5) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.

La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione di cui al precedente art. 14, lett. D).

ART. 19

Richiesta di autorizzazione edilizia

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni, per eseguire opere edilizie soggette a semplice autorizzazione, deve presentare al responsabile dell'area Tecnica domanda in carta da bollo, redatta sui modelli predisposti dall'ufficio, contenente l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo nonché la firma del richiedente.

Nella domanda devono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
- b) l'elezione del domicilio del Comune da parte del richiedente;
- c) la documentazione attestante che il richiedente rientri tra gli aventi titolo legittimo.

ART. 20

Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione.

All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione comunale rilascia al richiedente, su richiesta dello stesso, apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

- a) numero della pratica, a mezzo della quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
- b) data del ricevimento della domanda stessa;

c) nome e cognome di chi, per conto del Comune, l'ha ricevuta.

ART. 21

Iter istruttorio della concessione edilizia.

All'atto della presentazione della richiesta di concessione edilizia, l'ufficio protocollo rilascia all'interessato, se dallo stesso richiesto, il numero di protocollo e la data di ricevimento della pratica a mezzo dei quali è possibile rintracciare la medesima in qualsiasi momento.

Successivamente l'ufficio protocollo consegna le domande di concessione edilizia all'Ufficio Tecnico che appone sulle stesse un timbro con la data di arrivo della pratica e il numero di protocollo interno.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Il Responsabile del Procedimento, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda:

- cura l'istruttoria;
- eventualmente convoca una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, L. 241/90 e successive modificazioni;
- può chiedere all'interessato integrazioni e/o modifiche documentali; in tal caso il termine dei 60 giorni viene interrotto e lo stesso decorre nuovamente dalla data di presentazione della documentazione integrativa;
- redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie;
- formula proposta finale all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo (Responsabile Ufficio Tecnico).

La concessione edilizia viene rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, nei successivi 15 giorni dalla scadenza del termine per curare l'istruttoria, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi e/o con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla data di comunicazione, tramite Racc. r.r., della sospensione della pratica, per regolarizzare la stessa. Se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata e viene archiviata con parere negativo al rilascio.

ART. 22

Iter istruttorio dell'autorizzazione edilizia

All'atto della presentazione della richiesta di autorizzazione edilizia, l'ufficio protocollo rilascia all'interessato, se dallo stesso richiesto, il numero di protocollo e la data di ricevimento della pratica a mezzo dei quali è possibile rintracciare la medesima in qualsiasi momento.

Successivamente l'ufficio protocollo consegna le domande di autorizzazione edilizia all'Ufficio Tecnico che appone sulle stesse un timbro con la data di arrivo della pratica e il numero di protocollo interno.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Il Responsabile del Procedimento, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda:

- cura l'istruttoria;
- eventualmente convoca una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, L. 241/90 e successive modificazioni;
- può chiedere all'interessato integrazioni e/o modifiche documentali; in tal caso il termine dei 60 giorni viene interrotto e lo stesso decorre nuovamente dalla data di presentazione della documentazione integrativa;
- esprime la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

L'autorizzazione edilizia viene rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico nei successivi 10 giorni dalla scadenza del termine per curare l'istruttoria, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e che con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla data di notifica della sospensione della pratica, per regolarizzare la stessa. Se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata e viene archiviata con parere negativo al rilascio.

CAPITOLO VI

RILASCIO DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 23

Rilascio delle concessioni

Il rilascio della concessione da parte del Responsabile dell'U.T. è subordinato al rispetto delle norme del presente Regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi.

La concessione è rilasciata dal Responsabile dell'area tecnica al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

Il Responsabile dell'area tecnica, sulla base della loro rispondenza alle norme dello Strumento Urbanistico e alle leggi vigenti in materia, vista la relazione istruttoria, approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato.

Per i progetti approvati viene fatta analogha comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune la relativa concessione dietro pagamento degli eventuali oneri di concessione.

La concessione edilizia si intende decaduta se i relativi lavori non vengono iniziati entro un anno dalla data del rilascio.

La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

Una volta rilasciata la concessione edilizia viene notificata al richiedente, corredata da due copie dei disegni approvati e debitamente vistati dal Comune. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere del tipo di costruzione.

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa. Chiunque abbia interesse diretto, può prendere visione, presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

La concessione può essere rilasciata anche ad uno dei comproprietari o aventi titolo, del suolo e/o del manufatto purché, oltre a fornire la prova della comproprietà o titolarità del bene, come previsto dal precedente art. 13 -documentazione e corredo delle istanze- regime concessorio punto 2-, venga dato da tutti gli altri aventi titolo, l'assenso alla disponibilità ai fini edilizi del bene, attraverso dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

ART. 24

Efficacia e validità della concessione – responsabilità;

Il rilascio della concessione edilizia fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico - edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la voltura dell'intestazione della concessione stessa. In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria. Il titolare della concessione edilizia, il progettista, il Direttore dei lavori e la ditta appaltatrice (e il responsabile del cantiere nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

ART. 25

Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni.

La concessione ha la durata di tre anni dalla data di inizio dei lavori e si intende decaduta se entro 12 mesi dal suo rilascio, non sono stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Responsabile dell'area tecnica, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Non è ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori, il proseguimento degli stessi è subordinato alla richiesta di nuova concessione edilizia o nel caso di autorizzazione per il completamento dei lavori in base alla tipologia degli stessi.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati

e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Nel caso di lavori non ultimati nei termini la nuova concessione riguarda solamente la parte non realizzata.

La concessione può inoltre essere revocata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto la effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

La concessione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

La concessione edilizia è annullata quando:

- a) risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- b) sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

ART. 26

Deroghe.

Il Responsabile dell'area tecnica, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio comunale, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico solo per edifici ed impianti di interesse pubblico (art. 3 della L.21/12/1955,n.1357), o per quelli interventi ricadente nelle norme di cui al D.A. n°2266/U- 1983.

Non sono derogabili le norme relative alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

ART. 27

Modalità per le autorizzazioni.

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Responsabile le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, degli oneri da corrispondere al Comune.

Il Responsabile dell'U.T. ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica. Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

ART. 28

Durata, Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni.

Le autorizzazioni edilizie hanno una durata temporale di anni uno decorrente dalla data del rilascio, data entro la quale i lavori dovranno essere dichiarati ultimati. L'interessato può, entro il termine di scadenza, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Responsabile dell'area tecnica, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre ch  nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione comporta la decadenza delle autorizzazioni gi  rilasciate relative ai lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato pu  chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformit  alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi pu  essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate, quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati.

L'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Nei casi di decadenza e di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

L'autorizzazione   annullata per gli stessi motivi per i quali viene annullata la concessione.

ART. 29

Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione.

Qualora si manifesti la necessità di varianti in corso d'opera al progetto approvato, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Responsabile dell'area tecnica in merito alla variante e il rilascio della relativa autorizzazione, non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario. L'iter procedurale per il rilascio dell'autorizzazione di variante è lo stesso della concessione edilizia. Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante s'intende accolta se il Responsabile dell'area tecnica non si pronuncia entro 60 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Responsabile dell'area tecnica del loro inizio.

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dal D.lgs. 490/99 che ha abrogato le leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1947.

CAPITOLO VII

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

ART. 30

Inizio dei lavori e formalità da esperire.

Contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmessa cura del concessionario, sulla quale deve risultare per accettazione la firma del Direttore Lavori, dovrà essere prodotta idonea attestazione della rispondenza delle quote altimetriche e planimetriche del lotto relativamente all'ubicazione dell'immobile secondo le planimetrie di progetto, compresa l'ubicazione delle condotte di scarico e adduzione. Nel caso si riscontrino differenze in fase di tracciamento dovrà essere prodotta nuova planimetria integrativa al progetto approvato, dalla quale risultino:

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché, tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto dove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, ecc.).

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Responsabile dell'U.T. il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché, il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati all'U.T. entro 8 giorni.

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori all'Ufficio tecnico comunale.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda all'ufficio comunale competente onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generalisti ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio di opere in elevazione.

ART. 31

Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori.

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, a mezzo dei suoi dipendenti e a seguito di segnalazioni dei vigili urbani, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che non siano state introdotte varianti non autorizzate.

La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

ART. 32

Interruzione dei lavori.

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Responsabile dell'U.T. affinché, questi, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché, il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

ART. 33

Ultimazione dei lavori.

Il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, devono comunicare tempestivamente l'avvenuta ultimazione dei lavori. Il concessionario prima dell'utilizzo dell'immobile deve chiedere al Comune il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento integrale dell'opera secondo le indicazioni del progetto.

ART. 34

Autorizzazione di abitabilità e agibilità.

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Responsabile dell'area tecnica.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

Il titolare della concessione deve richiedere al Responsabile U.T., con apposita domanda, in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità e contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

- Comunicazione dell'ultimazione dei lavori;
- Copia presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione di avvenuta presentazione, secondo quanto previsto dall'art. 3 e 4, comma 1, del D.P.R. n. 425/1994;
- Parere sanitario rilasciato dal Servizio Sanitario Nazionale – Regione Sardegna, Azienda A.S.L. n. 5 di Oristano, Servizio d'Igiene, Urbanistica, Edilizia e degli ambienti confinati (la richiesta di sopralluogo verrà inoltrata dal Comune);
- Certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge 05 novembre 1971, n. 1086, con l'attestazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Oristano dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n. 1086/71 e dell'art. 2 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425;
- Dichiarazione del Direttore dei Lavori relativa all'assenza di opere o strutture complesse in conglomerato cementizio armato;
- Dichiarazione del D.L. resa ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 attestante la conformità delle opere ai progetti approvati, alle norme in materia di igiene, sicurezza, prevenzione incendi, contenimento dei consumi energetici, tutela dell'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- Dichiarazione del D.L. con la quale si attesta che le opere e gli impianti eseguiti sono stati realizzati nel rispetto della L. 13/89 e D.M. 236/89 in materia di disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (art. 9, legge n° 46 del 05.03.1990);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico (art. 9, legge n° 46 del 05.03.1990);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico (art. 9, legge n° 46 del 05.03.1990);
- Dichiarazione di conformità degli altri impianti (art. 9 legge n° 46 del 05.03.1990);
- Certificato di collaudo, ove previsto dalle norme vigenti e dal regolamento di attuazione di cui all'art. 15 della legge 5 marzo 1990, n. 46, approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447, degli impianti tecnologici installati, ai sensi della stessa legge n. 46/90;
- Autorizzazione allo scarico nella fognatura comunale, nel sottosuolo, sul suolo o in altri recapiti ai sensi della legge 10 maggio 1976, n. 319, del D.A.D.A. 21 gennaio 1997, n. 34, come modificato dal D.A.D.A. 23 giugno 1997, n. 1699, del D.lgs. 11 maggio 1999, n. 152, e L.R. 19 luglio 2000, n. 14;
- Certificato di collaudo o certificato di prevenzione incendi, ovvero, attestazione di avvenuto deposito della richiesta di nulla osta da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per impianti termici con potenzialità superiore ai 100.000 Kcal/h. (nel caso di presentazione dell'attestazione su indicata, occorrerà allegare anche il certificato rilasciato dal professionista unito alla documentazione depositata agli atti del Comando dei VV.F.);
- Nulla osta Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco nei casi previsti dal D.M. 16/02/82;

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al primo comma è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata regolare concessione o autorizzazione edilizia per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie da parte delle persone di impedita capacità alla deambulazione in base alla legislazione vigente.
- i) che siano state rispettate le norme per il contenimento energetico per usi termici;
- l) che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento;
- o) che l'impianto elettrico sia stato realizzato in osservanza della L. 46/90 e alle disposizioni della L.R. n. 17 del 26 maggio 1989.

Per il rilascio dell'agibilità, gli accertamenti sono svolti dal Tecnico comunale e dal funzionario della U.S.L., secondo le rispettive competenze, entro 60 giorni dalla data del ricevimento della domanda.

Il titolare della concessione o della autorizzazione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Responsabile dell'area tecnica entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti.

ART. 35

Dichiarazione di inabitabilità – Sgombero.

Il Sindaco, sentita la U.S.L. competente per territorio, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche ed ordinare lo sgombero.

CAPITOLO VIII

GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative ad opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico.

ART. 36

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm 40X60, chiaramente leggibili, in cui siano indicati:

- 1) estremi della concessione e/o autorizzazione con data di rilascio;
- 2) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 3) nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;
- 4) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 5) Nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione;
- 6) Nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione.

Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla prevenzione degli infortuni.

In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere recintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. I cantieri devono, inoltre essere dotati di latrina provvisoria. In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica o autenticata della concessione e dei disegni progettuali.

ART. 37

Scarico dei materiali – Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri.

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o all'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia degli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione rilasciata dall'ufficio competente.

ART. 38

Responsabilità degli esecutori delle opere.

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il sindaco può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 39

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico.

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti al servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 (trenta) giorni.

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

TITOLO SECONDO
PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I
PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

ART. 40

Salubrità del terreno.

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

ART. 41

Isolamento dall'umidità.

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali da adibire a soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto in edifici di abitazione, gli alloggi monostanza, gli uffici, le aule scolastiche, le sale da lettura e i gabinetti medici devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante vespaio aerato dello spessore minimo pari a 40 cm.

Per i suddetti locali, nel caso di nuove costruzioni e ove possibile, la quota del pavimento del piano terreno dovrà essere più alta di 20 cm nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Qualora nei suddetti locali, i servizi igienici ed i bagni, e i locali da adibire a negozi, palestre, sale da spettacolo, laboratori, officine, risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per tutta la parte interrata.

Comunque il piano di calpestio di qualsiasi locale deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, di almeno 50 cm.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art. 67.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa o di copertura inclinata per sottotetti abitabili, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie e sufficientemente coibentate nel rispetto della L. 373/76 e successive modificazioni e integrazioni..

ART. 42

Isolamento termico.

L'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari, alimentati da combustibili solidi, liquidi, o gassosi, negli edifici pubblici e privati, sono regolati dalla L. 30/04/1976 n. 373 per la coibenza e il consumo energetico e dalla L. 05/03/1990 n. 46 per la sicurezza degli impianti.

ART. 43

Isolamento fonico.

Negli edifici di nuova costruzione, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, dove vengono eseguite lavorazioni particolarmente rumorose devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per garantire l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica dei locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standard consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

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

ART. 44

Classificazione delle acque.

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidè e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimento di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;
- acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;
- acque inquinanti: sono quelle di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

ART. 45

Modalità di scarico delle acque.

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente. Per il deflusso delle acque nere e luride, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque nere e luride di cui al precedente articolo, in assenza di rete pubblica, devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché, alla volumetria abitativa.

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 1 dalle murature perimetrali.

L'allacciamento delle acque meteoriche alla condotta acque bianche deve essere autorizzato dal Responsabile dell'Area Tecnica, lo stesso deve essere realizzato con idonei materiali e pozzetti di ispezione ubicati all'interno della proprietà privata, prima dell'innesto in fogna dovrà essere installata idonea valvola di non ritorno.

L'allacciamento delle acque nere e luride alla relativa condotta fognaria è autorizzato dal Responsabile dell'Area Tecnica e dev'essere realizzato secondo le prescrizioni del regolamento fognario comunale e sulla base della disposizioni impartite dall'ESAF.

Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi

impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

Per quanto non contemplato nel presente articolo di seguono le disposizioni di legge ed in particolare il D.A.D.A. n° 34/97; D.lgs n° 152/99; L.R. n° 14/2000.

ART. 46

Rifornimento idrico.

Qualunque costruzione che contenga locali da adibire ad abitazione, uffici, negozi, palestre, aule scolastiche, laboratori, e locali dove si preveda la permanenza di persone deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere autorizzato dall'ufficio U.S.L. competente.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e dei numeri degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

ART. 47

Impianto elettrico.

Qualunque costruzione che contenga locali da adibire ad abitazione, uffici, o comunque adibiti alla permanenza di persone, le autorimesse ed i depositi in genere deve essere dotata di impianto elettrico secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamento vigenti.

In particolare, tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

Per la disciplina e l'installazione dell'impianto elettrico si applicheranno le norme della L. n.46 del 05/03/1990 e, per quanto non in contrasto, dalla L. R. n. 17 del 26/05/1989.

ART. 48

Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni.

Tutti i locali d'abitazione destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico all'esterno dei fabbricati.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali adibiti a servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico all'esterno. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli impianti di riscaldamento relativi a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne fumarie devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica, le stesse non potranno sporgere, in alcun modo, su suolo pubblico.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione e abbattimento degli stessi secondo le norme legislative vigenti.

ART.49

Impianti speciali.

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui assistenza tecnica deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere U.S.L., può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali da adibire ad abitazione, uffici e tutti i locali dove comunque è previsto la permanenza di persone e relativi servizi.

Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abilitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato da un tecnico abilitato e al relativo parere U.S.L..

Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

ART. 50

Impianti per le lavorazioni insalubri.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca danno alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica da parte della U.S.L. competente.

Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizioni però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee della U.S.L. competente, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPITOLO II

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 51

Centrali termiche.

A) - Centrale termica a combustibile liquido:

1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;

2) il canale da fumo ed il camino, nonché, la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme in materia, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc. La separazione da detti locali deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;

3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente.

4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc. deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B) - Centrale termica a gas di rete o in serbatoi:

1) le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50;

2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;

3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;

4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentari con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;

5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività.

ART. 52

Autorimesse.

Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli superiore a 1 e inferiore a 9, ai fini delle norme di prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti precauzioni:

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco con chiusura automatica;
- la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie della pianta;
- l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2,40 metri;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60', nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.

ART. 53

Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto.

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare ai seguenti requisiti:

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pura metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole di interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura atte ad evitare fughe di gas.

ART. 54

Criteria di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in merito e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le norme seguenti:

a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;

b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché, adeguatamente ubicate;

ART. 55

Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc. sono soggetti anche a norme del presente regolamento e alle prescrizioni tecniche degli enti preposti al controllo, che qui si intendono richiamate.

Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

ART. 56

Impianti e apparecchiature elettromagnetiche

L'installazione di apparecchiature e impianti che comportano una esposizione a campi elettromagnetici (impianti e ripetitori per le telecomunicazioni, per la teleradiodiffusione ecc.) è soggetta alle prescrizioni dei precedenti art. 12, punto 17 e art. 14, ad apposita autorizzazione o concessione comunale

Detti impianti e apparecchiature dovranno essere dislocati ad una distanza non inferiore a mt.150 dalle zone urbane e da strutture o edifici, anche isolati e a qualunque uso destinati, e dovranno essere rispettosi di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

CAPITOLO III

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITALITA' O L'AGIBILITA'

ART. 57

Classificazione dei locali.

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale da lettura, gabinetti medici.

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico - tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo S1 comprende:

a) servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere a servizio di attività principali;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- f) stalle, porcili e locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale.

ART. 58

Caratteristiche dei locali.

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) ALTEZZE MINIME

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 57 (soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto, uffici, etc.), non deve essere inferiore a m. 2,70. Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tale valore minimo si riferisce all'altezza media dei locali; in tale situazione l'altezza minima all'intradosso interno delle camere non potrà comunque essere inferiore a m. 2,20.

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 56 (negozi di vendita, sale di esposizione o riunione, laboratori scientifici, palestre, officine etc.), non deve essere inferiore a m 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici. Nel caso in cui detti locali derivano da interventi di ristrutturazione di vecchi edifici esistenti l'altezza minima può ridursi a mt 2,70;

Per i locali di categoria A2 di cui al comma precedente, nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, S3 al precedente art. 57 (servizi igienici, bagni, corridoi, magazzini, autorimesse, locali macchine, disimpegni, ripostigli etc. ad esclusione dei vani scale, delle scale, e delle stalle o porcili), non deve essere inferiore a m 2,40. Nel caso di soffitti inclinati o sottotetti tale valore minimo si riferisce all'altezza media dei locali; in tale situazione l'altezza minima all'intradosso interno dei vani non potrà comunque essere inferiore a m. 2,10.

B) SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE

1) Locali di categoria A1.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti a mq 10 per ciascuno dei successivi.

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di lato non può essere inferiore a m 2,50.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5,00 con il lato minimo non inferiore a m 2,00.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc. che si aprono su altro locale (soggiorno o

pranzo), purché non risultino da questo separate con pareti fisse e sia garantita l'eliminazione dei fumi e odori con impianto di aerazione forzata.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

3) Locali di categoria S

Per i locali di categoria S (servizi, corridoi, magazzini, autorimesse, vani scale etc.), non sono previste particolari dimensioni minime se non per i corridoi che devono avere larghezza minima di m. 1,20 e per i vani scala che dovranno essere dimensionati per consentire la realizzazione di rampe di larghezza netta pari ad almeno m. 1,00;

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 (servizi igienici e bagni) dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidèt, vasca da bagno o doccia e lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali da adibire a uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale da lettura, gabinetti medici, officine meccaniche, laboratori industriali, cucine collettive, autorimesse non destinate al solo posteggio, negozi e locali di vendita in genere, devono essere forniti degli indispensabili locali di servizio costituiti da latrina e anti latrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima m 0,90.

I servizi igienici ed i bagni devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 2,00, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un servizio igienico, almeno uno di essi dovrà essere facilmente adattabile per poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate a uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali di servizio igienico di dimensioni minime m 1,80 x m 1,80.

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori.

C) ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

Tutti i locali rientranti nella categoria A1 (locali d'abitazione, uffici, etc.), devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Nei locali di categoria A2 (negozi di vendita, palestre, laboratori, officine meccaniche etc.), qualora non sia possibile rispettare il rapporto di 1/8 per le superficie finestrata, l'illuminazione e l'aerazione dei locali deve essere garantita da impianto di illuminazione artificiale e da impianto di ricambio d'aria a tiraggio forzato, opportunamente dimensionati.

I locali di categoria S (servizi igienici, corridoi, scale, magazzini, autorimesse, locali macchine etc.) possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. La superficie minima della luce di aerazione non deve essere inferiore a mq 0,80.

I servizi igienici ed i bagni devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 (ripostigli, vani scale, locali macchine, etc.) possono essere senza aria e luce diretta. Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

ART. 59

Classificazione dei piani.

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

ART. 60

Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A1 ed A2 purché vengano rispettati i requisiti previsti all'art.58;

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi sempre ché, l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

Nei locali di categoria A1 ed A2 (locali d'abitazione, negozi, sale di riunione, laboratori, officine etc.) sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di ml. 2,40 al disotto del soppalco e di ml. 2,20 al di sopra;

ART. 61

Piani seminterrati.

In questi piani potranno essere inseriti solo vani non destinati a permanenza di persone (cantine, locali di sgombero, depositi, ripostigli, corridoi, lavanderie, locali per impianti tecnologici) e dovranno avere un'altezza minima di mt. 2.20 e massima di mt 2,60.

Negli edifici soggetti ad interventi di recupero (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo) possono essere mantenute le altezze, precedentemente autorizzate, di vani abitabili ubicati nei piani seminterrati (sevizi, W.C.).

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Devono in ogni caso essere rispettate le condizioni igienico-sanitarie prescritte dalla normativa di settore vigente.

ART. 62

Piani interrati.

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali d'abitazione.

Tali piani possono essere adibiti a locali accessori e di servizio, a magazzini, e ad autorimesse, a condizione però che, sia garantito adeguato isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

ART. 63

Sottotetti e mansarde

I locali sotto le falde dei tetti possono avere le destinazioni d'uso previste per la zona omogenea cui appartengono. Gli stessi potranno essere adibiti ad uso residenziale purchè rispettino le altezze minime previste ed i requisiti igienici e di areazione dei locali come specificato nei precedenti articoli.

ART. 64

Muri esterni e solai di copertura

Tutti i vani devono avere i muri esterni, i serramenti e le coperture di spessore e qualità idonei a garantire temperature interne a norma della L. 373/76 e successive modificazioni e integrazioni.

I muri esterni dovranno avere uno spessore non inferiore a cm.25.

I solai di copertura inclinati, se mancanti di solaio di plafone (mansarde o sottotetti abitabili) dovranno avere spessore minimo di cm 20 ed essere sufficientemente impermeabilizzati e coibentati nel rispetto della L.373/76.

Ai solai di copertura dovrà potersi accedere facilmente dai sottotetti attraverso appositi abbaini o simili per l'esecuzione delle opere di manutenzione dei manti di copertura e di controllo degli impianti TV esterni, comignoli, ecc.

CAPITOLO IV

PRESCRIZIONI VARIE

ART. 65

Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

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

ART. 66

Elementi aggettanti

Nessun oggetto maggiore di 20 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali tende, insegne o simili.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private a uso pubblico di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m 8.00, se edificate su entrambi i lati, e ai m 6.00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

La realizzazione di tali oggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza del marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto. Gli oggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m 1,20 e, comunque, la loro larghezza non deve superare l' 80% della larghezza del marciapiede sottostante.

Le tende solari, complete di frange, dovranno avere un'altezza non inferiore a mt 2,20 dal marciapiede e larghezza non superiore all' 80% di quella del marciapiede.

ART. 67

Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa ai locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza

non inferiore a 1/3 della sua altezza. E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

ART. 68

Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture prospicienti gli spazi pubblici devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, sulla la strada pubblica. L'ultimo tratto (mt 2,00) dei discendenti deve essere in ferro zincato o ghisa. In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

ART. 69

Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) possono essere realizzate costruzioni accessorie nel rispetto dei distacchi e degli indici edilizi previsti per la zona.

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

ART. 70

Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 1.00.

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza

pari a 0,90 m.

ART. 71

Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili (comunque accessibili) che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 centimetri.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,00.

ART. 72

Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze pubbliche, devono essere opportunamente delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendono eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Le nuove recinzioni su strada devono essere realizzate a giorno per uno sviluppo di almeno 2/3 della lunghezza complessiva.

ART. 73

Cassette per energia elettrica ed acqua

I contatori per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

ART. 74

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

ART. 75

Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le soluzioni progettuali urbanistico - edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli scale, etc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte etc.).

In particolare per quanto concerne le opere pubbliche si applicherà la L. 30 marzo 1971 n. 118 e la normativa tecnica contenuta nel D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, che fanno parte integrante del presente Regolamento Edilizio.

Per gli edifici privati si applicherà la L. 9 gennaio 1989, n.13 e la normativa contenuta nel D.M. 14 giugno 1989, n.236, che fanno parte integrante del presente Regolamento Edilizio.

ART. 76***Demolizioni e ricostruzioni***

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono equiparati alle nuove costruzioni e sono soggetti alle norme previste per tali opere.

ART. 77***Coperture a tetto***

In tutte le zone omogenee le coperture a tetto dei fabbricati dovranno essere realizzate con manto di copertura in tegole o altri materiali che, per tipologia e colorazione, si integrino nel contesto edilizio della zona; sono esclusi da tale obbligo i capannoni artigianali, industriali, agricoli e le strutture di particolari dimensioni e destinazione.

TITOLO TERZO
**LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO
E OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE**

**CAPITOLO I
LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO**

ART. 78

Significato di lottizzazione

Sono lottizzazioni di terreno:

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea e successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
- b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;
- f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati. In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

ART. 79

Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, e non possono essere stipulati, né trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

ART. 80

Redazione dei progetti di lottizzazione

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, nonché ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

ART. 81

Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificato nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere la concessione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati di norma i seguenti documenti:

A) il progetto, in sei copie, composto dei seguenti elaborati tecnici:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale aggiornata.

4) la planimetria del piano di lottizzazione, in scala opportuna, dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltre che delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;

- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;

- le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

- l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

5) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

6) la relazione geologica dell'area oggetto dell'intervento;

7) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;

8) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

9) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;

10) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

B) Lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

ART. 82

Contenuto delle convenzioni

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del lottizzante; la convenzione deve prevedere, anche, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

3) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;

4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

ART. 83

Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità

Il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale, sottopone, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione, gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 45/89.

Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente il nulla-osta alla lottizzazione, il Responsabile dell'area tecnica procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

La convenzione è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Responsabile dell'area tecnica rilascia la concessione edilizia per la lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica al lottizzante.

ART. 84

Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria. Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

ART. 85

Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.

ART. 86

Tempi di attuazione della convenzione

Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi previsti nella convenzione stessa; essi comunque non possono eccedere il periodo di 10 anni.

ART. 87

Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione

Nella convenzione vengono precisate le penalità per le inadempienza dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dalla convenzione, le opere di urbanizzazione realmente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

La cauzione viene svincolata dal Responsabile dell'area tecnica secondo quanto appresso indicato:

- nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese dei lottizzanti, da un professionista esterno che non abbia partecipato alla progettazione ed alla direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione.
- il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre dal Responsabile dell'area tecnica a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

CAPITOLO II DISCIPLINA DI ALTRE AUTORIZZAZIONI PARTICOLARI

ART. 88

Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile dell'Area Tecnica.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, su terreni di proprietà privata.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo;

Nell'autorizzazione sarà indicata l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

ART. 89

Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

La sosta continuata, per un periodo superiore a tre giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Responsabile dell'Area Tecnica ed deve avvenire esclusivamente sul suolo pubblico appositamente attrezzato, indicato nell'autorizzazione stessa.

E' vietata pertanto la sosta lungo le vie e strade pubbliche o altre aree destinate alla normale sosta dei veicoli.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

ART. 90

Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione edilizia, anche se tali strutture vengono

localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti, a seconda del tipo d'uso dovrà essere allegato all'istanza il parere rilasciato dalla U.S.L. competente.

Nel caso di installazioni sul suolo pubblico, l'autorizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione, con espressa rinuncia dell'interessato al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione e di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e "case mobili").

ART. 91

Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m 1,50, né inferiore a un terzo della larghezza dello stesso.

E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2,00.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq 6,00 e l'altezza massima totale non può superare i m 3,00.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinare.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

L'accesso e l'uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

ART. 92

Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi.

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempre che non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione, quando autorizzati, all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

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

ART. 93

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Responsabile del relativo servizio, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene l'incolumità.

E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o

restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'Area Tecnica, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Responsabile dell'Area Tecnica, concedere l'autorizzazione per la realizzazione di lavori relativi a installazione di impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento di una cauzione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere, sulla quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi nel caso i lavori non vengano eseguiti o gli stessi non sia conformi a quanto indicato nell'autorizzazione .

ART. 94

Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nullatosta di altri organi statali e regionali competenti in materia.

ART. 95

Taglio dei boschi

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scanalatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

ART. 96

Apertura e modifica degli accessi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

L'apertura e la modifica di accessi carrabili o pedonali su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione è inoltre sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada da richiedere a cura del soggetto interessato.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile.

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

ART. 97

Impianti di captazione dell'energia alternativa

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati, la loro installazione è soggetta ad autorizzazione edilizia.

TITOLO QUARTO

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I

CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

ART. 98

Attività di vigilanza. organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione vigente l'Amministrazione comunale esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione e di urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), nonché, alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

ART. 99

Provvedimenti e sanzioni

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, l'Amministrazione comunale ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino delle opere eseguite. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso non siano stati adottati e notificati i provvedimenti definitivi previsti dagli art.6 e seguenti della L.R. n.23 del 11/10/1985.

ART. 100

Contravvenzioni

Le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le sanzioni penali e amministrative stabilite da altre leggi e regolamenti ed in particolare dalla L. 28/01/1977 n° 10, dalla L. 28/02/1985 n° 47, dalla L.R. 11/10/1985 n° 23, e dall'art. 344 del T.U. sulle leggi sanitarie

27/07/1938 n° 1265 e successive modifiche ed integrazione per quanto riguarda le norme igienico sanitarie, sono punite con la sanzione amministrativa da € 25,00 a € 258,00.

ART. 101

Ritardato o omesso versamento del contributo di concessione

Il ritardato o omesso versamento del contributo di concessione di cui agli art. 3,5,6, e 10 della L. n° 10 del 25/01/1977, verrà sanzionato secondo quanto previsto dall'articolo 19 della L.R. n° 23 del 11/10/1985.

ART. 102

Sanzioni penali

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente in quanto applicabile, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché, per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

ART. 103

Divieto di allaccio a pubblici servizi

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

CAPITOLO II

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 104

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

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

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

ART. 105

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sopra passaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

ART. 106

Norme abrogate

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.