

Comune di Luogosanto
P.U.C.
REGOLAMENTO EDILIZIO

Capo I - Disposizioni generali

Articolo 1	Regolamento edilizio	pag.	6
Articolo 2	Opere soggette a concessione	pag.	8

Capo II - Rilascio della concessione

Articolo 3	Opere soggette a concessione edilizia	pag.	10
Articolo 4	Opere soggette ad autorizzazione	pag.	10
Articolo 5	Opere soggette a denuncia di inizio attività.	pag.	11
Articolo 6	Opere urgenti	pag.	11
Articolo 7	Opere eseguite da Enti Pubblici su aree Demaniali	pag.	11
Articolo 8	Opere eseguite da Amministrazioni dello stato	pag.	11
Articolo 9	Concessioni edilizie speciali: deroghe	pag.	12
Articolo 10	Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi	pag.	12
Articolo 11	Concessione di costruire	pag.	13
Articolo 12	Tutela delle zone di particolare interesse ambientale-storico	pag.	13
Articolo 13	Varianti in corso d'opera	pag.	13
Articolo 14	Termine della concessione	pag.	14
Articolo 15	Volture	pag.	14
Articolo 16	Onerosità della concessione	pag.	14
Articolo 17	Contributo relativo all'incidenza di spesa di urbanizzazione. Esenzione dal contributo	pag.	14
Articolo 18	Situazioni differenziate per la speciale contribuzione relativa agli oneri di urbanizzazione	pag.	14
Articolo 19	Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo	pag.	15
Articolo 20	Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di lottizzazione convenzionata, piani per l'edilizia economia e po- polare, piani per gli insediamenti produttivi, comparti edificatori	pag.	15
Articolo 21	Determinazione del costo di costruzione	pag.	15
Articolo 22	Speciale regolamento afferente il costo di costruzione	pag.	15
Articolo 23	Esenzione dal contributo afferente il costo di costruzione	pag.	15
Articolo 24	Commissione edilizia	pag.	16
Articolo 25	Attributi della commissione edilizia	pag.	16
Articolo 26	Documentazione delle decisioni. Mezzi istruttori e astensioni	pag.	16
Articolo 27	Ufficio tecnico comunale	pag.	17
Articolo 28	Parere dell'ufficiale sanitario	pag.	17
Articolo 29	Autorizzazione alla lottizzazione	pag.	17
Articolo 30	Documentazione relativa alla domanda di concessione	pag.	17
Articolo 31	Domanda di autorizzazione, documentazione e procedimento relativo	pag.	19
Articolo 32	Contenuto della domanda di concessione	pag.	20
Articolo 33	Contenuto dell'atto di concessione	pag.	20

Capo III - Disciplina delle lottizzazioni

Articolo 34	Istruttoria delle lottizzazioni	pag.	22
Articolo 35	Ambiti della lottizzazione	pag.	22
Articolo 36	Ordine di successione delle lottizzazioni	pag.	22
Articolo 37	Limite dell'edificazione e rapporti nella dotazione di servizi da rispettare nelle lottizzazioni	pag.	23
Articolo 38	Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare	pag.	24
Articolo 39	Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzanti per opere di		

	urbanizzazione primaria	pag. 24
Articolo 40	Realizzazione di opere di urbanizzazione	pag. 24
Articolo 41	Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti	pag. 25
Articolo 42	Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzanti per opere di urbanizzazione primaria	pag. 25
Articolo 43	Speciale trattamento da assicurare al concessionario all'interno della lottizzazione	pag. 25
Capo IV - Esecuzione e controllo delle opere		
Articolo 44	Punti di linea e di livello fognatura e acquedotto	pag. 27
Articolo 45	Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico. Materiali di impiego e di risulta	pag. 27
Articolo 46	Deposito in cantiere della concessione edilizia e dei disegni	pag. 27
Articolo 47	Vigilanza. Termini e modalità	pag. 27
Articolo 48	Inizio e termine dei lavori	pag. 28
Articolo 49	Licenza di abitabilità e di agibilità	pag. 28
Articolo 50	Attività e controllo sull'attività urbanistica - edilizia	pag. 28
Capo V - Attività edilizia abusiva		
Articolo 51	Opere eseguite in totale difformità dalla concessione	pag. 31
Articolo 52	Variazioni essenziali	pag. 31
Articolo 53	Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali	pag. 31
Articolo 54	Opere eseguite in parziale difformità	pag. 31
Articolo 55	Annullamento della concessione	pag. 31
Articolo 56	Interventi di ristrutturazione edilizia	pag. 31
Articolo 57	Mutamenti di destinazione d'uso	pag. 31
Articolo 58	Opere eseguite senza autorizzazione	pag. 32
Articolo 59	Accertamento di conformità	pag. 32
Articolo 60	Lottizzazione abusiva	pag. 32
Articolo 61	Sanzioni per lottizzazioni abusive	pag. 32
Capo VI - Definizioni		
Articolo 62	Definizione di particolari elementi architettonici	pag. 34
Articolo 63	Definizione del concetto di superficie	pag. 34
Articolo 64	Definizione relativa alla composizione degli alloggi	pag. 34
Articolo 65	Definizione di fabbricato e di fabbricato residenziale	pag. 35
Articolo 66	Definizione e metodi di misurazione degli elementi urbanistici	pag. 35
Capo VII - Caratteristiche edilizie ed aspetto esterno degli edifici		
Articolo 67	Accesso alle costruzioni	pag. 38
Articolo 68	Ascensori	pag. 38
Articolo 69	Chiostrine	pag. 38
Articolo 70	Costruzioni accessorie	pag. 38
Articolo 71	Spazi per parcheggi	pag. 38
Articolo 72	Prescrizioni edilizie particolari per ripostigli, locali interrati ed impianti tecnologici	pag. 39
Articolo 73	Stabilità delle costruzioni	pag. 39
Articolo 74	Decoro delle costruzioni	pag. 39
Articolo 75	Cortili	pag. 39
Articolo 76	Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	pag. 40
Articolo 77	Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettanti sul suolo pubblico	pag. 40
Articolo 78	Coperture	pag. 40
Articolo 79	Zoccolature, serramenti e porte	pag. 41

Articolo 80	Indicazioni toponomastiche e numeri civici	pag. 41
Articolo 81	Servitù pubbliche particolari	pag. 41
Articolo 82	Sistemazione dei marciapiedi	pag. 41
Articolo 83	Chiusure di aree fabbricabili e cave	pag. 41
Capo VIII - Prescrizioni igienico costruttive		
Articolo 84	Disposizioni generali	pag. 43
Articolo 85	Zone non servite da fognatura pubblica. Smaltimenti autonomi di acque usate.	pag. 43
Articolo 86	Zone non servite da fognatura pubblica oggetto di lottizzazione	pag. 44
Articolo 87	Isolamento dall'umidità	pag. 44
Articolo 88	Isolamenti termici e fonici	pag. 44
Articolo 89	Terrapieni e muri di contenimento	pag. 44
Articolo 90	Locali abitabili o agibili	pag. 44
Articolo 91	Cucine	pag. 45
Articolo 92	Locali per servizi igienici	pag. 45
Articolo 93	Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	pag. 45
Articolo 94	Corridoi e disimpegni	pag. 45
Articolo 95	Piani interrati - Seminterrati - Terreni - Sottotetto	pag. 46
Articolo 96	Riformimento idrico	pag. 46
Capo IX - Sistemazione e manutenzione degli spazi esterni		
Articolo 97	Marciapiedi, portici, gallerie	pag. 49
Articolo 98	Limiti di utilizzabilità della superficie edificabile	pag. 49
Articolo 99	Sistemazione delle superfici scoperte e recinzioni	pag. 49
Articolo 100	Decoro degli spazi	pag. 49
Articolo 101	Alberature	pag. 50
Articolo 102	Accessibilità e sosta dei veicoli nel sottosuolo, passi carrai	pag. 50
Capo X - Costruzioni di speciale destinazione		
Articolo 103	Edifici e locali di uso collettivo	pag. 52
Articolo 104	Stabilimenti industriali, depositi, magazzini ed autorimesse	pag. 52
Articolo 105	Impianti al servizio dell'agricoltura	pag. 52
Articolo 106	Allevamenti zootecnici a carattere industriale	pag. 53
Capo XI - Prevenzione dai pericoli di incendio		
Articolo 107	Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	pag. 55
Articolo 108	Impianti di strutture lignee	pag. 55
Articolo 109	Impianti termici	pag. 55
Articolo 110	Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco	pag. 55
Articolo 111	Particolari prevenzioni cautelative	pag. 55
Articolo 112	Uso di gas in contenitore	pag. 56
Articolo 113	Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco	pag. 56
Articolo 114	Progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici per il riscaldamento	pag. 56
Articolo 115	Relazione tecnica inerente l'impianto termico	pag. 56
Articolo 116	Collaudo degli impianti termici	pag. 56
Articolo 117	Isolamento termico degli edifici	pag. 56
Articolo 118	Deposito della documentazione inerente l'isolamento termico	pag. 56
Articolo 119	Verifiche dell'isolamento termico	pag. 57
Capo XII - Garanzia della pubblica incolumità		
Articolo 120	Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	pag. 59
Articolo 121	Ponti e scale di servizio	pag. 59
Articolo 122	Scarico di materiali, demolizioni, nettezza strade adiacenti	

ai cantieri	pag.	59
Articolo 123	Responsabilità degli esecutori delle opere	pag. 60
Articolo 124	Rimozione delle recinzioni	pag. 60
Capo XIII - Polizia mortuaria		
Articolo 125	Tumulazioni	pag. 62
Articolo 126	Sepolture private nei cimiteri	pag. 62
Articolo 127	Sepolcri privati fuori dai cimiteri	pag. 62
Capo XIV - Disposizioni finali		
Articolo 128	Entrata in vigore del presente regolamento	pag. 64
Articolo 129	Norme abrogate	pag. 64
Articolo 130	Poteri di deroga	pag. 64
Articolo 131	Cave	pag. 64

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

L'Amministrazione, col presente Piano, intende creare le premesse ed il quadro generale per avviare la valorizzazione delle potenzialità agricole, turistiche, idrogeologiche presenti nel territorio comunale, nella salvaguardia più rigorosa dei beni primari, della cultura, dell'ambiente, delle tradizioni locali

Art. 1 - Regolamento edilizio

Tutte le attività che comportano trasformazioni urbanistiche sia del suolo che del sottosuolo, opere edilizie, costruzione, demolizione, trasformazione, modifiche di destinazione d'uso, di opere nell'ambito del territorio comunale, sono disciplinati dal presente "Regolamento Edilizio" e dalle "Norme di attuazione" ad esso allegate.

La cartografia e le tabelle costituenti lo strumento urbanistico fanno parte integrante del regolamento, parimenti esso è integrato dagli strumenti urbanistici che il Comune ha adottato e di quelli che dovesse adottare .

Il presente Regolamento non tiene conto del D.P.R. n. 380/2001 in quanto la Regione Sardegna non ha ancora esercitato la propria potestà legislativa. Sono state adottate le prescrizioni attualmente vigenti (L. 10/77 - D.A.U. 2266/U - L.R. 45/89 - D.P.G. 228/94 - L.R. 18/98 - D.L.vo 285/95 - D.P.R.495/92).

Il presente Regolamento contiene la disciplina della modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico - estetiche, igienico sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

L'Amministrazione Comunale provvederà a costituire un ufficio, denominato Sportello Unico per l'edilizia, che curerà tutti i rapporti fra il privato e l'Amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

Tale ufficio provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490,;
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del presente Regolamento.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- il parere della A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;
- il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura, altresì, le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n.

241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

1. l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
2. il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
3. gli assensi in materia di servitù viarie

Nelle more della esecutività dello sportello unico vale la normativa attualmente in vigore.

Ai fini del presente Regolamento si intendono per:

a) *interventi di manutenzione ordinaria*, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) *interventi di manutenzione straordinaria*, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo*, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti

d) *interventi di ristrutturazione edilizia*, gli 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente.

e) *interventi di nuova costruzione*, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) *l'installazione di manufatti leggeri*, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;

e.6) *gli interventi pertinenziali* che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) *la realizzazione di depositi di merci o di materiali*, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 2 - Opere soggette a concessione.

Il presente Regolamento contiene i principi fondamentali e generali e detta disposizioni per la disciplina della attività edilizia.

Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali ed ambientali e le normative di settore aventi incidenza sull'attività edilizia.

Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui agli artt. 24 e 25 del D.L. 112/98 in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.

L'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta, salvo quanto previsto negli articoli seguenti, a concessione da parte del Responsabile del Servizio che la rilascia dietro corresponsione degli oneri ad essa relativi, in base alle vigenti leggi, costituiti da un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

L'approvazione del progetto esecutivo di una opera pubblica costituisce modifica automatica del P.U.C., fatta salva la pronuncia di compatibilità ambientale, se richiesta dalle norme.

CAPO II
RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Art. 3 - Opere soggette a concessione edilizia

Il rilascio della Concessione edilizia è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno di realizzare le stesse contemporaneamente alla costruzione.

Nelle zone "C - D - F - G", inoltre, non possono essere rilasciate concessioni in assenza di lottizzazione convenzionata o nel caso di concessioni scadute.

Il rilascio di Concessioni nelle zone "E" è subordinata alla delibera favorevole del Consiglio Comunale nei casi in cui:

- per i punti di ristoro si richiede un indice di fabbricabilità fondiario $0,01 < I_f < 0,10$ mc/mq;
- per impianti di interesse pubblico si richiede un indice di fabbricabilità fondiaria $0,03 < I_f < 1,00$ mc/mq;
- per opere di attività agricola si richiede un indice di fabbricabilità fondiaria $0,20 < I_f < 0,50$ mc/mq.

Fatte salve diverse disposizioni di Legge in materia, sono soggette a concessione edilizia:

- a) opere di urbanizzazione;
- b) nuove costruzioni, compresi i tipi prefabbricati. Per quanto riguarda costruzioni mobili la concessione è obbligatoria se stabilmente fissate al suolo o collegate stabilmente ad impianti, servizi ed opere di urbanizzazione;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni;
- d) cambiamento di destinazione d'uso dell'edificio e di singole parti di esso che comportino aumenti dei limiti previsti nel D.P.R. 19.05.1981 n. 17; gli altri casi sono soggetti ad autorizzazione, come da art. 58 del presente Regolamento (art. 11 L.R. 11.10.1985 n. 23).

La validità della concessione edilizia è condizionata:

1. dal pagamento degli oneri accessori;
2. dall'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o dall'impegno del Comune alla loro realizzazione entro tre anni;
3. dal deposito presso il Genio Civile dei calcoli statici;
4. dalla presentazione del progetto esecutivo degli impianti;
5. dal rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 4 - Opere soggette ad autorizzazione.

Sono soggette ad autorizzazione del Responsabile del Servizio le seguenti opere:

- a - opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c - muri di cinta e cancellate;
- d - aree destinate ad attività sportive o ricreative senza creazione di volumetria;
- e - le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile;
- f - revisione o installazione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g - varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia;
- h - parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i - le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- l - le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- m - le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- n - i pergolati ed i grigliati;
- o - le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
- p - l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;
- q - semplici recinzioni e barbecue di minime dimensioni in aree non soggette a vincolo

L'autorizzazione è gratuita. Nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo le tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.

Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Responsabile del Servizio al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Responsabile del servizio e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

Art. 5 - Opere soggette a denuncia di inizio attività.

1 - Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.

2 - Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dal Decreto Assessoriale di cui all'art. 4 della legge Regionale 19 Maggio 1981 n. 17, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

3 - Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Responsabile del Servizio una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.

4 - Sono soggetti a sola denuncia gli interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

5 - La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati a vincoli storico - artistici, ambientali o paesaggistici, salvo preventiva acquisizione di nulla osta dall'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Art. 6 - Opere urgenti

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente regolamento, se disciplinate con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n. 148, o ordinato dall'Autorità Giudiziaria, fermo restando l'obbligo per il proprietario di immediata comunicazione al Sindaco e formalizzazione degli atti in conformità al presente Regolamento Edilizio.

Art. 7 - Opere eseguite da Enti Pubblici su aree demaniali

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti Pubblici su terreni demaniali, compete all'Amministrazione Regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente regolamento edilizio.

Il Comune esprime il proprio parere sentita la Commissione edilizia.

Art. 8 - Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dall'art. 29 della Legge urbanistica 17.08.1941 n. 1150, l'Amministrazione Statale è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico - edilizie vigenti rilasciato dall'Amministrazione Regionale, almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini di cui al quarto comma dell'art. 32 della menzionata legge urbanistica.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti nei successivi articoli.

Art. 9 - Concessioni edilizie speciali: deroghe

Qualora singole norme dello strumento urbanistico lo consentano e lo prevedono espressamente, è ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici privati, impianti pubblici o di interesse pubblico.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri Enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione di volume, entità e tipi dei servizi, ecc., di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.

In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni ed ubicazioni specifiche di edifici, di impianti e di servizi pubblici, di allineamenti stradali, di destinazione di zona, di vincoli a parco pubblico o privato ed in genere nei casi in cui tali deroghe costituirebbero variazioni o modifiche a previsioni positive e concrete dello strumento urbanistico.

La domanda di concessione edilizia per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizione del presente regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico di base dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga; essa dovrà essere corredata di almeno quattro copie degli elaborati progettuali. Successivamente al parere e proposte della Commissione Edilizia sulla domanda, si pronunzia il Consiglio Comunale che indicherà il contenuto normativo da dare nel caso specifico, all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente regolamento.

Il Responsabile del Servizio, d'ufficio, richiederà il prescritto nulla osta regionale allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata.

Intervenuto l'anzidetto nulla osta, il Responsabile del Servizio rilascerà la richiesta concessione edilizia in deroga.

Possono essere realizzati dai privati, in deroga, parcheggi sia nel sottosuolo che nei locali siti al piano terreno dei fabbricati. I parcheggi devono essere pertinenze delle singole unità immobiliari e non possono essere disgiunti.

Sono derogabili (distanze e cubature) tutte le opere occorrenti per la eliminazione degli edifici delle barriere architettoniche. È fatto salvo il rispetto del Codice Civile.

Art. 10 - Concessioni edilizie speciali: Lotti interclusi.

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e delle zone di risanamento.

Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto ineditato e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico nella zona.

Costituisce impedimento all'eccezione di cui al primo comma la contiguità del lotto interessato con edifici fatiscenti e non conformi per tipologia o destinazione d'uso con quanto prescritto per la zona dai vigenti strumenti urbanistici.

Il rilascio della relativa concessione edilizia dovrà ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti l'emanazione di tale atto.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono su fronte stradale per una profondità inferiore a i 20,00 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti comporti la inutilizzazione dell'area o soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze fino al minimo inderogabile di ml. 1,50 dai confini del lotto, e contemporaneamente, di ml. 3,00 dalla parete finestrata antistante.

Art. 11 - Concessione di costruzione.

I provvedimenti del Responsabile del Servizio sono notificati al richiedente entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda quale risulta dal protocollo comunale ovvero dalla data di presentazione dei chiarimenti, dei dati o dei documenti integrativi richiesti.

La concessione viene pubblicata all'albo pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti del progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Art. 12 - Tutela delle zone di particolare interesse ambientale e storico.

Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 08.08.1985, n. 431:

b) i territori con termini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 ml. dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi.

c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque e relative sponde o pieghe degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna.

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

m) le zone di interesse archeologico.

Sono soggette a vincolo assoluto le zone archeologiche e le chiesette rurali con le modalità definite nelle Norme. Il vincolo di cui al precedente comma non si applica alle zone B, C, D, G., delimitate nel P.U.C.

Nei boschi e nelle foreste di cui alla lettera g) del presente articolo sono consentiti il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

Non è richiesta l'autorizzazione, di cui all'art. 7 della legge 29.06.1939, n. 1497, per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo, che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esterno degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro - silvo - pastorale, che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Art. 13 - Varianti in corso d'opera.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui alla legge 28.02.1985, n. 47. nel caso di realizzazione di varianti purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 01.06.1983, n. 1089 e 29.06.1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della legge 05.08.1978, n. 457.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste nell'art. 17 della legge 28.01.1977, n. 10, come modificato dall'art. 20 della legge 28.02.1985, n. 47.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato.

La concessione di lavori in variante, se richiesta in corso d'opera, non implica spostamento alcuno nei termini di validità della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto delle anzidette concessioni.

Non si ha variante ma un nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo comporta la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di destinazione d'uso da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Art. 14 - Termini della concessione

I lavori relativi alla concessione devono essere iniziati nel termine indicato nella concessione stessa, comunque mai superiore ad un anno dalla data di approvazione e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nella concessione non mai superiore a tre anni dall'inizio e nello stesso termine deve essere stata presentata domanda di agibilità.

Se il concessionario decade dal termine iniziale dovrà presentare nuova istanza di concessione e corrispondere eventuali contributi integrativi.

Il termine di ultimazione può essere prorogato con provvedimento motivato del Responsabile del Servizio che accerti il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del concessionario durante l'esecuzione dei lavori. Tali fatti potranno essere naturali (alluvioni per es.) oppure umani (sciopero del personale edile ad es.)

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della concessione, salvo che i lavori siano completati entro il termine di quattro anni dalla data di approvazione ed entro tre anni dalla data di inizio lavori.

Art. 15 - Volture

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione urbanistica o edilizia o di uno di essi non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la titolarità ai fini edificatori.

La volturazione della concessione richiede il preventivo assenso del Responsabile del Servizio nella forma della semplice annotazione da effettuarsi in calce alla concessione originaria; tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità ai fini edificatori.

Art. 16 - Onerosità della concessione

La concessione comporta di norma la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, salvo che il concessionario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 9 della Legge 28.01.1977, n. 10.

Nel caso che nelle zone Agricole, nei 10 anni successivi all'ultimazione, intervengano modifiche nella destinazione d'uso, compatibilmente con la destinazione della Zona, dovrà essere corrisposto l'onere concessorio, se dovuto.

Art. 17 - Contributo relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

Esenzione dal contributo.

La determinazione del contributo è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Il pagamento del contributo avviene all'atto della consegna della concessione e di esso vengono riportati gli estremi nel testo della concessione medesima.

Il presente contributo non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9 della L. 28.01.1977, n. 10.

Art. 18 - Situazioni differenziate per la speciale contribuzione relativa agli oneri di urbanizzazione.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni, alla prestazione di servizi, cavazione, comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione (costruzione, adattamento, manutenzione), di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Il contributo viene determinato con delibera del Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

Art. 19 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo.

Qualora il presentatore di una domanda di concessione edilizia intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di un contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo della domanda medesima.

L'ufficio tecnico comunale in sede di istruttoria della domanda provvederà a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare teoricamente al progetto per cui è richiesta la concessione. Lo stesso ufficio formulerà un elenco di opere di urbanizzazione, che in tutto o in parte possono essere realizzate dal concessionario, indicando per ciascuna di esse l'importo presunto del costo di realizzazione.

Il Sindaco, previa deliberazione della Giunta Comunale, stipulerà apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere da affidare alla realizzazione diretta del privato. Restano, comunque, da corrispondere gli oneri di gestione delle infrastrutture.

Art. 20 - Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di lottizzazione convenzionata, piani per l'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, comparti edificatori.

Qualora la concessione riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazioni o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione realizzate in esecuzione della convenzione di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, o in esecuzione dell'obbligo considerato all'art. 23 della legge medesima, per la quota riferita al lotto da edificare vanno valutate a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art. 11, comma 1, della legge 28.01.1977, n. 10.

Gli estremi della convenzione di cui ai commi precedenti verranno espressamente richiamati nel testo della concessione edilizia.

Art. 21 - Determinazione del costo di costruzione

Tranne i casi particolari, di cui sarà trattato in seguito, il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato con la procedura dell'art. 6, comma I - II - III - IV, della Legge 28.01.1977, n. 10.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune con delibera.

Art. 22 - Speciale regolamentazione afferente il costo di costruzione.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo determinato con deliberazione del Consiglio Comunale secondo percentuali diverse sino ad un massimo del 10% del costo documentato di costruzione.

Art. 23 - Esenzione dal contributo afferente il costo di costruzione.

Il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto:

1 - per gli interventi per i quali il concessionario si impegni con il Comune a praticare convenzionali prezzi di vendita e canoni di locazione, ai sensi degli art. 7 ed 8 della legge 28.01.1977, n. 10.

2 - per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 12 della legge 09.05.1975, n. 153.

3 - per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione od altro obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune.

4 - per gli interventi di manutenzione straordinaria.

5 - per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione ed ampliamento, in misura non superiore al 20 %, di edifici unifamiliari.

6 - per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.

7 - per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici.

8 - per le opere da realizzare in attuazione di norme di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

9 - per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato.

10 - per le demolizioni.

La richiesta di esenzione deve essere formulata nel testo stesso della domanda di concessione edilizia.

Nei casi considerati nei punti 2 ed 8 del comma primo il richiedente deve documentare il proprio titolo all'esenzione della richiesta.

Nel testo della concessione edilizia deve essere dato atto esplicito della sussistenza dei presupposti giuridici dell'esenzione e riportati gli estremi della documentazione allegata, di cui ai punti 2 ed 8.

Art. 24 - Commissione edilizia.

Tutte le pratiche e i progetti di interesse paesaggistico, architettonico e urbanistico, devono avere il parere consultivo della Commissione Edilizia. I membri rimangono in carica quanto il Consiglio Comunale che li ha eletti.

La commissione edilizia comunale è così composta:

1 - Sindaco o Assessore delegato, presidente.

2 - Il responsabile del Servizio.

3 - Ufficiale sanitario.

4 - Due consiglieri comunali, una della maggioranza ed uno della minoranza eletti dal Consiglio Comunale.

5 - Un ingegnere o architetto designato dalla Giunta Municipale.

6 - Un geometra, residente nel Comune, designato dal Giunta Municipale.

7 - Un esperto in scienze agronomiche, non necessariamente titolato, designato dalla Giunta Municipale.

8 - Due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati dalla Giunta Municipale.

9 - Un esperto in materia paesistica, con competenze come specificato ai sensi della L.R. n. 3/98.

Esercita la funzione di segretario della commissione il Responsabile del Servizio o suo delegato.

I commissari di nomina consiliare durano in carica tre anni.

I commissari di cui ai punti 5-6-7-8, saranno dichiarati decaduti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Il componente elettivo che per qualsiasi motivo cessa dall'incarico prima del periodo successivo è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

Per le cause di decadenza, incompatibilità, ecc. vengono applicate le disposizioni del T.U.L.C.P., approvate con R.D. 03.03.1934 regolanti casi analoghi.

Art. 25 - Attribuzioni della commissione edilizia

La Commissione edilizia esprime il parere di competenza sui progetti esaminati con riferimento all'inserimento del manufatto nel contesto locale e ambientale, nel rispetto ambientale, e alla funzionalità dell'opera. Essa giudica della qualità architettonica ed urbanistica delle opere progettate nonché della loro rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di legge ed altri regolamenti.

Art. 26 - Documentazione delle decisioni .

Mezzi istruttori e Astensioni

La Commissione edilizia si riunisce nella residenza principale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Le adunanze sono valide quando intervengono la metà più uno dei commissari, oltre il tecnico comunale.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento delle decisioni, i progettisti per avere chiarimenti su progetti sottoposti al suo esame.

I commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione di progetti da essi elaborati ed alla esecuzione dei quali saranno interessati parenti ed affini sino al 4^a grado. Sull'osservanza di questa disposizione deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I processi verbali delle adunanze sono iscritti in apposito registro e devono contenere, oltre le motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal relatore e dal Segretario.

Il registro è vidimato prima del suo uso dal Sindaco, previa numerazione di esso, pagina per pagina.

Del parere della Commissione edilizia il Segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA" completando con la data e la firma del Presidente e di un commissario.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art. 27 - Ufficio tecnico comunale.

Il funzionario responsabile dell'Ufficio tecnico comunale redige per ogni domanda o denuncia pervenuta una breve relazione scritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti ed inoltre fornisce le ulteriori documentazioni previste al precedente articolo.

E' inoltre compito del suddetto funzionario la tenuta, e costante tempestivo aggiornamento, di una mappa catastale sulla quale devono essere indicate in particolare colorazione e simbologia le aree costituite in pertinenza urbanistica, secondo le previsioni urbanistiche dei piani comunali.

Tale mappa è posta a libera consultazione del pubblico.

Art. 28 - Parere dell'ufficiale sanitario comunale.

Il parere prescritto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.07.1934, n. 1265, salvo che in particolari ragioni lo richiedono, viene espresso mediante visto sugli elaborati del progetto.

Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

Art. 29 - Autorizzazione alla lottizzazione.

Chiunque intende eseguire lottizzazioni di terreni nell'ambito del territorio comunale deve farne richiesta al Responsabile del Servizio con le modalità prescritte al successivo Capo III. Ciascuna lottizzazione dovrà essere disciplinata da apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

La domanda per il rilascio di autorizzazione a lottizzare deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito di lottizzazione.

Art. 30 - Documentazione relativa alla domanda di concessione.

La domanda di concessione è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa.

Nella domanda medesima va inserita eventuale richiesta di avvalersi delle facoltà di cui all'art. 11 della legge 28.01.1977, n. 10.

30.1 - Quando richiesta da Legge, deve essere allegato impegno scritto, a firma del professionista abilitato, alla redazione dei progetti esecutivi degli impianti tecnici, da depositarsi all'atto del rilascio della concessione.

Il progettista, inoltre, deve:

- certificare che le caratteristiche costruttive rendano l'edificio in progetto conforme alla normativa del risparmio energetico;
- dimostrare la conformità delle opere previste alla normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, restauro, deve essere allegato il relativo progetto composto da:

- 1 - Estratto del P.U.C. e/o del Piano Particolareggiato.
- 2 - Planimetria catastale.
- 3 - Planimetria scala 1: 500 dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - delimitazione del lotto e della proprietà;
 - dati catastali estesi anche proprietà confinanti;
 - sagome degli edifici adiacenti con relative altezze dei fronti;
 - quote altimetriche e curve di livello con capisaldi di riferimento;
 - accessi dalla pubblica via;
 - sistemazione superficiale;
 - edificio progettato;
 - aree vincolate a parcheggi privati;
 - planovolumetrico;
 - schema del sistema di fognatura ed idrico, specificandone i punti di consegna eventuali;
- 4 - Piante quotate di ogni piano e del tetto in scala 1 : 100
 - verifica superfici finestrate, superficie pavimento di ciascun vano residenziale;
 - destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi;
- 5 - Sezioni in scala 1 : 100, dalle quali risultino:
 - altezza netta dei piani;
 - spessore dei solai a pavimento ultimato;
 - volumi tecnici, intercapedini e camere d'aria;
- 6 - Prospetti in scala 1 : 100, estesi agli edifici confinanti.

Devono essere indicati i materiali di facciata e deve essere presentata la cartella dei colori, da armonizzare con gli edifici confinanti e dei quali deve essere riprodotto il prospetto. Si dovranno produrre almeno due foto a colori delle facciate e, possibilmente, con fotomontaggio dell'edificio progettato.

- 7 - Relazione e schema di tutti gli impianti nei modi e nei tempi di legge.

Le domande relative alle demolizioni devono essere corredate da una planimetria scala 1 : 100 recante l'indicazione del manufatto o dell'edificio da demolire, corredate da apposite foto significative.

Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterna, (muri e scale, recinzioni, etc.), i prospetti di tali opere devono apparire insieme a quelli dell'edificio progettato. Potranno essere presentate o richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto descrizioni particolareggiate delle opere.

Gli elaborati progettuali dovranno essere prodotti anche informatizzati, su base da richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale.

30.2 - Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, rinterrati, modificazioni al suolo pubblico e privato devono comprendere:

- 1 - Planimetria in scala 1 : 500, rilevata, dalla quale risultino:
 - orientamento.
 - edificio su aree circostanti.
 - quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica.
 - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti da abbattere, da conservare o da porre a dimora.
- 2 - Sezioni del terreno in scala 1 : 500 dalle quali risultino:
 - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi a tutta l'area interessata.
 - indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente.
 - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

30.3 - Gli elaborati grafici di progetto relativi alla costruzione o modifiche di strade e relativi manufatti devono comprendere:

- 1 - Estratto dello strumento urbanistico comunale.
 - 2 - Planimetria in scala 1 : 1.000 dalla quale risultino:
 - orientamento.
 - tracciato di progetto.
 - strade o piazze con toponomastica.
 - curve di livello.
 - allineamento e quote dello strumento urbanistico.
 - individuazione delle sezioni.
 - tracciati relative a fognature, acquedotti, elettrodotti.
 - 3 - Piano particellare.
 - 4 - Profilo longitudinale: Scala 1:1.000 per le distanze, 1:100 per le altezze dal quale risultino:
 - sezioni.
 - distanze parziali e progressive.
 - quote del terreno e quote di progetto.
 - livellette.
 - rettifili e curve
 - ubicazione opere d'arte.
 - 5 - Sezioni trasversali della strada in scala 1 : 200, dai quali risultino:
 - area di occupazione.
 - quote di terreno e quote di progetto.
 - dimensione della sede stradale.
 - sezione stradale tipo con caratteristica dei materiali.
 - 6 - Opere d'arte in scala adeguata.
 - 7 - Relazione tecnica illustrativa del progetto.
- 30.4** - Gli elaborati grafici relativi ad opere di fognatura devono comprendere:
- 1 - Planimetria in scala non inferiore ad 1 : 1.000, dalla quale risulti:
 - orientamento.
 - manufatto progettato.
 - edifici esistenti.
 - ogni altro elemento necessario ad una chiara individuazione dell'opera.
 - 2 - Profilo longitudinale
 - 3 - Manufatti designati in scala 1 : 100
- I progetti per la collocazione di impianti tecnologici fissi devono comprendere:
- 1 - Planimetria e profili in scala adeguata.
 - 2 - Piante, prospetti e sezioni in scala adeguata ai manufatti.
 - 3 - Relazione tecnica.

Art. 31 - Domande di autorizzazione Documentazione e procedimento relativo

La domanda di permesso per le opere di cui all'art. 4 dovrà essere corredata da una planimetria in scala 1 : 1.000, accompagnata da schizzi o fotomontaggio dai quali siano rilevabili i dati relativi alle caratteristiche architettoniche del manufatto e del relativo progetto in scala 1 : 100.

Alla domanda dovrà essere allegata copia dell'atto di concessione di occupazione del suolo, sottosuolo, soprassuolo pubblico o d'uso pubblico ogni qualvolta le opere da eseguirsi lo richiedono.

Il richiesto permesso viene rilasciato dal Responsabile del Servizio, entro 30 giorni successivi alla ricezione della domanda.

La scadenza infruttuosa del termine equivale a diniegato permesso.

I lavori devono essere iniziati entro tre mesi dal rilascio del permesso e portati a termine nei successivi dodici mesi.

Art. 32 - Contenuto della domanda di concessione

Nella domanda di concessione, oltre all'oggetto, dovrà essere dichiarata la situazione di legittimazione a porre la domanda stessa, con l'indicazione del titolo (proprietario, enfiteuta, usufruttuario, etc.)

Il richiedente dovrà indicare la destinazione d'uso e impegnarsi a non modificarla, senza la preventiva nuova concessione.

Art. 33 - Contenuto dell'atto di concessione

L'atto di concessione deve enunciare l'oggetto, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, le modalità e le garanzie per il pagamento delle quote del costo di costruzione nel corso dell'opera, ovvero gli estremi dell'obbligazione assunta ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 10/1977, ovvero menzione del titolo o della motivazione per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni.

Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica della costruzione autorizzata dell'area necessaria mediante indicazione dei dati catastali e, quando ciò in casi particolari non sia sufficiente, mediante individuazione grafica allegata.

Il provvedimento concessorio determinerà che il pagamento della quota del costo di costruzione avvenga in rate prestabilite, nell'arco di tempo previsto per l'ultimazione dei lavori e comunque il pagamento dovrà essere concluso entro il termine massimo di sessanta giorni dalla ultimazione dell'opera, qualora ciò avvenga prima dello scadere dell'ultimo termine concesso. Il rispetto degli anzidetti impegni sarà garantito da apposita fideiussione bancaria.

Il testo della concessione, oltre tutti i pareri, autorizzazioni o nullaosta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, deve, inoltre, menzionare il parere obbligatorio ma non vincolante della Commissione edilizia.

Quando quest'ultimo sia stato negativo, la concessione dovrà contenere altresì i motivi che hanno indotto il Responsabile del Servizio a dissentire da esso.

La concessione è irrevocabile sia per motivi di merito che per scopi sanzionatori.

La concessione può essere annullata per illegittimità relativamente a disposizioni di legge, di regolamento e di prescrizione dello strumento urbanistico, o nel caso in cui la concessione sia stata concessa sulla base di dichiarazione o documentazione non corrispondente al vero, quando esse siano state determinanti ai fini del rilascio dell'atto in parola.

Il mancato ottemperamento all'ultimo capoverso dell'art. 3 del presente regolamento comporta la nullità della concessione edilizia ed il manufatto deve considerarsi abusivo a tutti gli effetti.

CAPO III
DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

Art. 34 - Istruttoria delle lottizzazioni

Per l'edificazione delle zone omogenee "C - D - F - G" è obbligatoria la predisposizione del Piano attuativo (lottizzazione), estesa all'intero comparto.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso di altri proprietari, di predisporre di un piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre un piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra tutti i proprietari.

L'Ufficio tecnico comunale redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione. Essa conterrà i risultati della preliminare verifica di conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del sesto comma dell'art. 41 quinquies della vigente legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150.

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando se del caso per esse o per alcune di esse i tempi di realizzazione, il loro dimensionamento, la quota di fruizione di esse da parte dei potenziali residenti nell'ambito della lottizzazione, sia quando le medesime devono essere collocate al di fuori dell'ambito della lottizzazione stessa, sia quando l'ambito è interessato da opere di urbanizzazione che soddisfano anche alle esigenze esterne.

Previo parere della Commissione edilizia, il Consiglio comunale approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

La richiesta del nullaosta regionale viene formulata d'ufficio.

Rilasciato il suddetto nullaosta, il Consiglio comunale approva il testo della convenzione proposto dai privati interessati, modificato in modo da tenere conto degli elementi e delle proposte contenute nella relazione dell'Ufficio tecnico comunale o formulate dalla Commissione edilizia, delle modifiche al piano apportate in precedenza dal Consiglio comunale e delle prescrizioni contenute nel nullaosta regionale e autorizza il Sindaco a sottoscriverla.

Alla stipulazione della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del proprietario nei pubblici registri immobiliari.

Art. 35 - Ambiti della lottizzazione

Gli spazi unitari che i singoli piani di lottizzazione debbono considerare sono quelli risultanti nello strumento urbanistico di base. Pertanto la lottizzazione deve essere estesa all'intero comparto o sub comparto, se definito nel P.U.C.

Le tre aree comprese fra via Nuova e via San Paolo (C.1) costituiscono, nel loro insieme un comparto unico; le cessioni degli standard (spazi pubblici), di cui all'art. 6 del D.A.U. 2266U /83, sono stati individuati nel P.U.C.; in fase di lottizzazione esecutiva vanno individuati soltanto le aree per parcheggi pubblici, nel tenore di 1,00 mq / 100 mc.

La perimetrazione delle cessioni permetterà la realizzazione di una strada di collegamento fra il quartiere di San Paolo e quello di Rotareddu.

Art. 36 - Ordine di successione delle lottizzazioni

Qualora nelle norme urbanistiche, ovvero nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della legge 28.01.1977, n. 10, risulti prestabilito l'ordine da seguire nella formazione delle lottizzazioni, il rapporto di successione temporale va inteso, salva esplicita disposizione in contrario, solamente fra la lottizzazione che debba contenere o essere attraversata da opere di urbanizzazione al servizio delle lottizzazioni successive a quest'ultime.

In analogia con il principio sopra esposto e salva esplicita disposizione in contrario, la lottizzazione di uno spazio unitario può considerarsi esaurita ai fini esclusivi del rispetto del loro ordine di successione, quando risultino già realizzate tutte le opere di urbanizzazione per essa previste che possano direttamente interessare la realizzazione delle lottizzazioni successive.

L'individuazione delle opere di cui al precedente comma e il termine per la loro esecuzione vengono stabiliti in sede di deliberazione di approvazione del piano di lottizzazione e,

successivamente, tale individuazione viene confermata nella convenzione. Tale termine, di norma, non può superare il biennio e dovrà tenere conto dell'arco temporale considerato da eventuali programmi pluriennali interessanti l'area.

Art. 37 - Limiti di edificazione e rapporto nella dotazione di servizi da rispettare nelle lottizzazioni

Nella formazione dei piani di lottizzazione e nella edificazione dovranno essere rispettati i seguenti limiti:

- Zona C:**
- a) indice territoriale massimo 0,50 mc/mq.
 - b) indice fondiario massimo 2,50 mc/mq.
 - c) Indice di copertura massimo 0.50 mc/mq.
 - d) dotazione minima spazi pubblici 12 mq/ab.
 - e) distacco minimo dai confini 4 mt.
 - f) distacco minimo tra pareti finestrate 8 ml. e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto.

La dotazione minima di 12 mq/ab, insediata o da insediare, per spazi pubblici, va ripartita, di norma, nel seguente modo:

- 1) Aree per l'istruzione (S1) (asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo): 4 mq;
- 2) Aree per attrezzature di interesse comune (S2) (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi etc.): 2 mq.
- 3) Aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport (S3), effettivamente utilizzati per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade : 5 mq.
- 4) Aree per parcheggi pubblici (S4), in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della legge 165 : 1 mq.

Tali dotazioni possono essere ridotte qualora si dimostri la dotazione di 12 mq/ab. preesistente.

- Zone D:**
- a) Rapporto di copertura 0,50 mq/mq
 - b) Distacco dai confini 5,00 ml. o in aderenza;
 - c) Distacco fra pareti finestrate 10,00 ml.
 - d) Distacco dal ciglio stradale 10,00 ml.
 - e) Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi : 10 % della superficie territoriale; almeno il 50% da destinare a parcheggi pubblici.

- Zone F:**
- a) Indice territoriale massimo 0,25 mc/mq
 - b) Indice fondiario massimo 0,75 mc/mq.
 - c) Distacco minimo dai confini 4,00 ml. o in aderenza;
 - d) Distacco tra pareti finestrate: 8,00 ml.
 - e) Altezza massima: 7,50 ml.
 - f) Verde attrezzato a parco, sport e parcheggi : 50 % della superficie territoriale; il 60% di tale area deve essere pubblica o di uso pubblico

Nelle zone "A" e "B" inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, con prospetto o profondità inferiore a 20 ml, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze comporti l'impossibilità dell'utilizzo dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Dovranno, inoltre, verificarsi i seguenti rapporti massimi:

1 - Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili, compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% della intera superficie.

2 - Nei nuovi insediamenti di caratteristiche commerciali e direzionali, a 100 mq di superficie lorda di pavimento, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico e ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Art. 38 - Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare.

Il Consiglio comunale, in sede di approvazione dei piani di lottizzazione, effettua una valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata accertando, per ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria:

- 1 - se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione teoricamente ivi insediabile;
- 2 - se per essa possa funzionalmente farsi capo ad altra opera già esistente altrove e se ciò richieda un adeguamento della medesima;
- 3 - se essa, dovendo per ragioni di funzionalità tecnica servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario di lottizzazioni, debba essere realizzata all'interno della lottizzazione che si va ad approvare ovvero all'esterno di essa, dichiarando in entrambi i casi la quota della potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile all'interno di ciascun spazio unitario interessato ed indicando esplicitamente nel secondo caso lo spazio unitario in cui l'opera stessa sarà ubicata;
- 4 - quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera nei casi considerati sub 1) e 2) riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nella lottizzazione che si va ad approvare.

Art. 39 - Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzanti per opere di urbanizzazione primaria.

I lottizzanti sono tenuti, ai sensi del quinto comma dell'art. 28 della legge 17 Agosto 1942, n. 1150, a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, le aree per le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione che da queste fossero richieste.

Nei casi in cui, per determinate opere di urbanizzazione primaria, la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra già esistente al di fuori di essa, mediante adeguamento della sua potenzialità, ovvero faccia capo ad altra da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i lottizzanti sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini prestabiliti, l'area necessaria per la quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, determinata ai sensi dei punti 3 e 4 del precedente art. 36, ovvero, qualora ciò non sia possibile a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art. 40 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di norma è effettuata a cura dei lottizzanti che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposita concessione, allegando i relativi progetti esecutivi.

In sede di rilascio della concessione, il Responsabile del Servizio potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico di base.

In particolari e giustificate circostanze come, ad esempio, quelle considerate ai punti 3) e 4) dell'art. 38, i lottizzanti potranno richiedere che l'opera sia eseguita per conto loro ed a loro spese dal Comune. Nel caso in cui il Comune aderisca alla richiesta, i lottizzanti anticiperanno prima dell'inizio dei lavori l'intera spesa preventivata ed, a collaudo effettuato, provvederanno all'eventuale saldo.

Tale rapporto dovrà trovare opportuna e completa disciplina in apposito contratto, separato dalla convenzione di cui al quinto comma dell'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150.

In alternativa, qualora il consiglio comunale lo reputi economicamente valido ed utile ai fini della collettività, il Comune può eseguire, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione e sostenere i relativi oneri, per conto dei lottizzanti, previa cessione gratuita al Comune, da parte dei lottizzanti, di lotti edificabili da individuare in ambito della lottizzazione e che abbiano un valore uguale agli oneri da sostenere.

Le aree così acquisite potranno essere destinate dal Comune a spazi pubblici attrezzati. completamento di standard, opere pubbliche o edilizia economica popolare.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, di norma, è effettuata a cura dei lottizzanti ogni volta che la quota di oneri posta a loro complessivo carico risulti maggioritaria rispetto a quella assunta dal Comune. L'esecuzione delle opere avverrà nelle forme e nei modi previsti nei commi precedenti.

Art. 41 - Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti.

L'effettivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei lottizzanti deve essere calcolato in valore percentuale:

a - sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti al di fuori dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione.

b - Sulla quota del costo delle opere di urbanizzazione secondaria, destinata a più di una lottizzazione, corrispondente alla potenzialità percentualmente riferibile alla popolazione insediabile all'interno dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione.

c - sul costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria la cui potenzialità corrisponde alle esigenze della sola popolazione insediabile nello spazio unitario oggetto del piano di urbanizzazione.

Art. 42 - Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzanti per opere di urbanizzazione secondaria.

Ai sensi del punto 1 del quinto comma dell'art. 28 della legge n. 1150 del 1942, i lottizzanti sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro i termini prestabiliti, quote delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei lottizzanti, e ciò anche nel caso considerato dell'articolo precedente.

Qualora, per singole opere di urbanizzazione secondaria, la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altre già esistenti al di fuori del rispettivo spazio unitario, mediante adeguamento della sua potenzialità, ovvero faccia capo ad altro da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i lottizzanti sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini, prestabiliti, la quota di area necessaria da calcolarsi con le modalità previste al precedente comma, ovvero, nel caso sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art. 43 - Speciale trattamento da assicurare al concessionario all'interno della lottizzazione.

In sede di concessione edilizia, in attuazione di una lottizzazione, verrà opportunamente scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione quanto già versato per la quota relativa dal lottizzante al Comune per opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui vi sia stata la realizzazione diretta delle opere da parte del lottizzante, dal contributo di urbanizzazione verrà attuato lo scomputo della qualificazione monetaria delle opere stesse.

Di tale valutazione e scomputo verrà dato atto nell'apposita convenzione.

CAPO IV
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 44 - Punti di linea e di livello fognatura e acquedotto

Con la comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 48, deve essere chiesto per iscritto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale, firmato dalle parti intervenute, alla presenza del funzionario all'uopo preposto dallo Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 45 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico.

Materiali di impiego e di risulta

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione del suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'occupazione. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

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

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nella concessione edilizia, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi e regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale di impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

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

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile del procedimento subordina il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, e che non può essere inferiore a Euro 500,00.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. del 14 Settembre 1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione di suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo di incendio.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservando le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.

Art. 46 - Deposito in cantiere della concessione edilizia e dei disegni

La concessione edilizia ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati di vigilanza edilizia.

Art. 47 - Vigilanza - Termini e modalità

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, anche per la determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello.
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto.
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare della concessione, il direttore e l'assuntore dei lavori, che deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione di esse.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il direttore e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

Art. 48 - Inizio e termine dei lavori

Il titolare della concessione di cui all'art. 4 e del permesso di cui all'art. 5, deve comunicare al Responsabile del Servizio la data di inizio dei lavori, almeno 20 giorni prima della data di inizio.

I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.07.1934, n. 1265.

L'eventuale diniego dell'anzidetto permesso fa venire meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28 quinto comma della legge 17.08.1942, n. 1150.

In mancanza della dichiarazione di inizio lavori, ferma l'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento a carico dei contravventori, è assunta, come data di inizio lavori, la data di notificazione della concessione.

Art. 49 - Licenza di abitabilità e di agibilità

Nessun fabbricato, nuovo ovvero oggetto di lavori di trasformazione o restauro o risanamento conservativo può essere utilizzato o riutilizzato totalmente o parzialmente senza una preventiva autorizzazione del Responsabile del Servizio.

Tale autorizzazione che, a seconda della destinazione del fabbricato ad abitazione o ad altri usi, assume la denominazione di licenza di abitabilità o di agibilità, deve essere richiesta al Comune, allegando:

- il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori attestante la rispondenza dell'opera al progetto ed alle norme di legge, del regolamento edilizio e degli altri strumenti urbanistici disciplinanti l'area interessata.

- copia del certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso o in strutture metalliche;

- copia del certificato di conformità degli impianti, se dovuta.

Il Responsabile del Servizio fissa il giorno e l'ora della visita del Tecnico comunale e dell'Ufficiale sanitario e la comunica al titolare della concessione edilizia, ed al direttore dei lavori, che ha il diritto di intervenire anche a mezzo di proprio incaricato e deve provvedere a fornire manodopera e strumentazione necessaria.

Constatata da parte dei suddetti funzionari l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e, particolarmente, di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione di costruzione, il Responsabile del Servizio rilascerà il certificato di abitabilità o di agibilità per quanto attiene l'aspetto igienico e sanitario.

Nel caso che il sopralluogo abbia evidenziato infrazioni a norme o prescrizioni urbanistiche ed edilizie, il Responsabile del Servizio provvederà ai sensi delle disposizioni contenute nel presente capitolo.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o la loro inadeguatezza costituiscono motivo di diniego dell'agibilità o della abitabilità quando incidano direttamente o indirettamente sull'igiene e la sanità del fabbricato.

Art. 50 - Attività e controllo sull'attività urbanistico - edilizia

1 - Il Responsabile del Servizio esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale.

2 - L'accertamento delle opere abusive è effettuato da:

- funzionari degli uffici tecnici comunali.
- vigili urbani.

3 - L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, in collaborazione con le Amministrazioni comunali.

4 - Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Sindaco del Comune interessato, all'autorità giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di Finanza ed all'Assessorato Regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.

5 - Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori.

6 - Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista ed il direttore dei lavori ai competenti ordini e colleghi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

7 - Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano, altresì le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessorato Regionale dei lavori pubblici, che provvede all'assunzione di provvedimenti sanzionatori di propria competenza.

8 - Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione e nell'autorizzazione, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto sino alla adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

9 - Nei casi in cui il Comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive i relativi lavori sono affidati a trattativa privata.

10 - Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Responsabile del Servizio ne dà notizia all'Assessore regionale degli Enti Locali, finanze ed urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

11 - Il rifiuto ingiustificato di eseguire i lavori da parte di imprese iscritte all'albo regionale degli appaltatori di opere pubbliche comporta la sospensione dall'albo per un anno, ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 27.04.1984, n. 13.

CAPO V
ATTIVITÀ EDILIZIA ABUSIVA

Le norme contenute nel presente CAPO V° valgono in quanto non in contrasto con le disposizioni in vigore all'atto della costruzione e dell'accertamento dell'opera abusiva.

Sono suscettibili di sanatoria le opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003, con le modalità, i limiti e gli oneri di cui alla Legge 24 novembre 2003 N. 326, e L.R. N. 4 del 26 febbraio 2004 e succ. mod.

Art. 51 - Opere eseguite in totale difformità dalla concessione

Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quello che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed automaticamente utilizzabile.

Art. 52 - Variazioni essenziali

1 - Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzano quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

a - mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art. 4 della legge regionale 19.05.1981, n. 17, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

b - aumento superiore al 10 per cento della cubatura prevista dal progetto approvato.

2 - Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.

Art. 53 - Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali

Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali non sanabili, sono di diritto acquisite al patrimonio indisponibile del Comune, previa diffida a demolire.

Art. 54 - Opere eseguite in parziale difformità

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, che non costituiscono variazioni essenziali, non sanabili, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal Responsabile del Servizio con propria ordinanza.

Art. 55 - Annullamento della concessione

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Responsabile del Servizio applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere e loro parti abusivamente eseguite.

Art. 56 - Interventi di ristrutturazione edilizia

1 - Le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dalla lettera d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 05.08.1978, n. 457, eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico - edilizi entro il termine stabilito dal Sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e spese dei responsabili dell'abuso.

2 - Qualora, sulla base del motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Responsabile del Servizio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.

Art. 57 - Mutamenti di destinazione d'uso

Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della legge 29.06.1939, n. 1497, o in quelle altre parti del territorio comunale motivamente indicate dal consiglio comunale.

2 - Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art. 4 della legge regionale 19.05.1981, n. 17 o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

3 - Con autorizzazione del Responsabile del Servizio, previa deliberazione del consiglio comunale, sono comunque possibili mutamenti di destinazione d'uso che per le loro caratteristiche particolari siano motivamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'amministrazione comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

Art. 58 - Opere eseguite senza autorizzazione

L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse.

Art. 59 - Accertamento di conformità

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

2 - A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Responsabile del Servizio.

3 - La richiesta in sanatoria si intende respinta qualora il Responsabile del Servizio non si pronunci entro 60 giorni.

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

Art. 60 - Lottizzazioni abusive

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Art. 61 - Sanzioni per le lottizzazioni abusive

1 - Nel caso in cui il Responsabile del Servizio accerti l'effettuazione di lottizzazioni abusive di terreni a scopo edificatorio ne dispone la sospensione con ordinanza da trascrivere nei registri immobiliari e da notificare ai proprietari delle aree.

2 - Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite al patrimonio del comune con effetto dalla data del provvedimento di sospensione.

3 - Il Sindaco rende noto l'elenco delle aree acquisite e dispone l'immissione in possesso.

CAPO VI
DEFINIZIONI

Art. 62 - Definizione di particolari elementi architettonici

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- **Cortile:** è l'area libera scoperta, destinata ad illuminare e ventilare anche i locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi una altezza maggiore o uguale a ml. 2,50, e con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile. La distanza fra pareti finestrate è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante.
- **Patio:** è l'area libera scoperta fra pareti finestrate con distanza fra le pareti superiore a 6 metri e con pareti di altezza inferiore a 4 metri.
- **Lastrico solare:** è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali ad essa emergenti. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.
- **Chiostrina:** è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.
- **Locali seminterrati:** si considerano locali seminterrati quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti.
- **Scantinati:** si intendono locali posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna.
- **Locali a piano terra:** si intendono quelli il cui pavimento è posto al livello di campagna ovvero ad un livello ad esso inferiore per meno della metà della superficie complessiva delle rispettive pareti.

Art. 63 - Definizione del concetto di superficie

Superficie utile

è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, le cantine, le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

Superficie abitabile

è la superficie totale delle stanze (vani utili) esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.

Art. 64 - Definizione relativa alla composizione degli alloggi

Alloggio o appartamento: per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi, od anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada direttamente o attraverso un giardino, un cortile, etc. o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, etc.).

Vano: per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno - vetro, etc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

Stanza: (vano utile). Per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ad un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9 mq), ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media di almeno metri 2,70 dal pavimento.

Vani accessori: per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Altri vani: per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, etc.).

Art. 65 - Definizione di fabbricato e di fabbricato residenziale

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte della cubatura ad uso abitazione.

Art. 66 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi urbanistici

Superficie territoriale St : superficie interessata all'intervento nel suo complesso. Comprende i lotti edificabili, gli standard, le aree stradali. Non comprende le strade esistenti e gli spazi pubblici di proprietà del Comune

Superficie fondiaria: La superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fosse e scarpate relative, etc.), misurata in proiezione orizzontale.

Superficie fondiaria edificabile: è la superficie di cui sopra depurata delle aree non effettivamente edificabili in forza di norme di legge, di strumenti urbanistici ovvero di rapporti di diritto privato inerenti alla proprietà ed a servizi prediali.

Superficie minima di intervento Sm : area minima richiesta nelle diverse zone per gli interventi attuativi

Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura con intradosso ad una quota maggiore di ml 1,20 dal terreno; non concorrono alla formazione della superficie coperta le scale aperte ed i poggioni aperti su tre lati.

Altezza del fabbricato: è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo solaio qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota.

Qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso del terreno interessato dalla costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile, non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso, qualora la pendenza superi il 35 per cento.

Altezza fronti: è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggior altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto piano o della media dei timpani.

Volume del fabbricato: è la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura o, qualora la soffitta o sottotetto non sia abitabile, l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile.

Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del livello più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri.

Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e che siano costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

Distanze dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fosse e scarpate relative, etc.). Per le strade esterne vedi art. 37.

Distanze dai confini: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale dalla superficie coperta dai confini di proprietà. I cornicioni, le scale scoperte, i poggioni, le gronde, con sporgenza inferiore a 120 cm non costituiscono sporto ai fini della distanza minima. Le parti interrato fanno distanza dai confini a meno che non siano destinate in modo perpetuo a posteggio coperto, interrato, direttamente accessibile da proprietà privata o da strada pubblica.

Distacco tra i fabbricati: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite nel presente articolo.

Fermo restando il minimo consentito della distanza tra pareti di ml. 8,00 e di ml. 4,00 delle stesse dai confini, sono ammessi sporti dalle suddette pareti purché la distanza tra la parte estrema dello sporto ed il confine sia maggiore di ml. 3,00.

Devono comunque rispettare i minimi indicati, cioè ml. 8,00 per le distanze tra fabbricati e/o ml. 4,00 dai confini.

Computo della cubatura: ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media dell'intradosso dell'ultimo solaio ed il

piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35 per cento.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35 per cento o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani con pendenza del 35 per cento, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, comunque non adibiti ad abitazione o attività commerciali.

L'altezza per il calcolo in questione è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di ml 12,00 di lato.

A maggior chiarimento dei criteri sopra illustrati si veda la circolare dell'Assessore agli Enti locali, finanze ed urbanistica del 20.02.1978, n. 2-A e relativi allegati (vedi art. 29 delle Norme di Attuazione).

CAPO VII
CARATTERISTICHE EDILIZIE
ED ASPETTO ESTERNO
DEGLI EDIFICI

Art. 67 - Accesso alle costruzioni

L'accesso ai disimpegni verticali, scale ed ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terra, deve essere assicurato con rampe e con rampe abbinata a scale di pendenza non superiore all'otto per cento.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a ml. 1,20; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate con gradini con alzata non superiore a ml. 0,18; nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a 3 ml. occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a ml. 0,90.

Art. 68 - Ascensori

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di ml. 0,90 per ml. 1,20, posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto.

- porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di ml. 0,80.

- meccanismo di autolivellamento.

- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori devono avere una profondità minima di 1,30 ml.

Devono essere costruiti, montati e manutenti in conformità alle normative vigenti (L. 46/90 - DPR 447/91 e seg.).

Art. 69 - Chiostrine

Le chiostrine come definite dall'art. 51 del presente regolamento sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, qualora siano compatibili con le norme di attuazione dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi.

La superficie non deve essere inferiore al 7 per cento della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.

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

Art. 70 - Costruzioni accessorie

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie etc., devono risultare incorporati nella sagoma del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale. sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate o addossate, anche a carattere provvisorio.

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

Art. 71 - Spazi per parcheggi

All'interno dei fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 10 mc. di costruzione.

Quando l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi e locali commerciali devono essere riservati corrispondenti appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a mq 40,00 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento. Tale quantità, per le zone "A" dello strumento urbanistico, è abolita.

Art. 72 - Prescrizioni edilizie particolari per ripostigli, locali interrati, impianti tecnologici, vuoto sanitario

Ad integrazione delle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio non destinato ad impianti tecnologici deve essere previsto almeno in magazzino - ripostiglio per ogni unità abitativa. I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml 1,20 rispetto alla quota media del piano di campagna prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a ml. 0,30; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

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

Tutti i vani abitabili, in seminterrato, devono essere protetti a monte da un vuoto sanitario. Il relativo muro di contenimento non fa distanza dai confini. Il volume non costituisce cubatura utile. Il pavimento non costituisce punto di riferimento per l'altezza massima. Per l'abitabilità del locale il vuoto sanitario non può essere superiore in altezza a 1,00 metri. Il vuoto sanitario può essere anche scoperto o grigliato. Anche i vani non abitabili possono essere igienicamente protetti da vuoti sanitari

Art. 73 - Stabilità delle costruzioni

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte. Per il rilascio della concessione edilizia è necessario produrre copia del deposito dei calcoli strutturali presso il Genio Civile di Sassari.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e di straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi.

Il Responsabile del Servizio interviene, ingiungendo l'esecuzione delle opere a tali fini necessarie, ai sensi dell'art. 151 del T.U. 04.02.1915, n. 148, secondo che ricorrano o meno le circostanze della contingibilità ed urgenza dei lavori.

Per il rilascio di licenza d'uso o di agibilità occorre presentare una copia del certificato di collaudo statico; il tutto nel rispetto della L. 1086/71 artt. 1--8. Spetta al Responsabile del Servizio il compito della vigilanza ((artt. 10--18)

Art. 74 - Decoro delle costruzioni

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e di straordinaria manutenzione e di eventuale restauro.

A tale riguardo il Responsabile del Servizio, sentita la commissione edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere (intonacatura, tinteggiatura, etc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, etc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscono deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Art. 75 - Cortili

Negli edifici di nuova costruzione, ricadenti in aree nelle quali il tipo edilizio prescritto ammette i cortili, la superficie minima utile dei cortili stessi, anche se pensili, non dovrà essere inferiore alla quinta parte della superficie complessiva dei muri che li recingono; la luce libera davanti ad ogni finestra misurata ortogonalmente ad essa, non dovrà in nessun caso essere inferiore a ml. 8,00.

Per i cortili da costruire in confine con altre proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima o di minima distanza fra due muri opposti, di cui al comma precedente, supponendo costruito sui lati del confine un muro di altezza pari a quella massima consentita dalle norme di zona ed in caso di fabbricati esistenti di maggiore altezza, si valuterà nel computo tale altezza effettiva.

E' tassativamente vietata l'occupazione della superficie di cortili con fabbricati anche di carattere provvisorio.

E' concessa la copertura dei cortili e la destinazione dell'area sottostante a locali d'affari, autorimesse, etc. con esclusione di locali ad uso abitazione, solo quando risultino rispettare sufficientemente le prescrizioni di cui all'art. 61.

I locali sottostanti dovranno risultare adeguatamente illuminati ed aerati in relazione alla destinazione.

La copertura non potrà elevarsi oltre il solaio sopra il piano terreno.

Art. 76 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastanti strutture varie

Gli eventuali elementi emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiale di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando salvo comprovate ragioni tecniche in contrario soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

Art. 77 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel seguente modo:

a) fino a ml. 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a 3/4 della larghezza degli stessi e comunque ad altezza superiore ai 3 metri dal marciapiede.

b) oltre i 4,00 ml. di altezza sono consentiti anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10 per cento della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,50. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a ml. 0,50.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1 - per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la loro proiezione della sporgenza massima deve distare almeno ml. 0,50 dal filo esterno del marciapiede; la posizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.

2 - per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico ad un'altezza inferiore ml. 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

3 - scale esterne: nelle zone "A e B" non è ammessa la realizzazione di nuove scale esterne prospicienti spazi pubblici. È ammessa deroga soltanto nel caso di dimostrata impossibilità di accesso tecnicamente valido e limitatamente al solo primo piano.

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

Art. 78 - Coperture

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

Soltanto in casi di rilevante impegno architettonico, sono ammesse coperture piane, a falde sfalzate e quelle con falde rivolte verso l'interno.

Art. 79 - Zoccolature, serramenti e porte

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale o altro

materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale e architettonico.

I serramenti delle botteghe e delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori della linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

Art. 80 - Indicazioni toponomastiche e numeri civici

Le installazioni su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tale servitù, grava l'obbligo di non diminuire o impedire la visibilità.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le disposizioni vigenti in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta di ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 a 3 ml. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni all'Amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, le apposizioni di indicatore ad esso del tutto conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art. 81 - Servitù pubbliche particolari

Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente o conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito a cura del Comune.

Art. 82 - Sistemazione dei marciapiedi

Lungo le proprietà fronteggianti spazi pubblici comunali, l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono provvedere alla prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

Qualora l'esecuzione di quanto non sia effettuato nel termine fissato dalla Amministrazione comunale, la sistemazione avviene con la procedura di cui al R.D. 14.04.1910, n. 639.

Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, l'onere è a carico di tutti i proprietari frontisti o interni.

Art. 83 - Chiusura di aree fabbricabili e cave

E' in facoltà del Responsabile del Servizio di prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni che diano garanzie per stabilità e durata, di aspetto decoroso, e di altezza adeguata.

Le cave di sabbia e simili sono da racchiudere con recinto per l'intero loro perimetro.

CAPO VIII
PRESCRIZIONI IGENICO - COSTRUTTIVE

Art. 84 - Disposizioni generali

Non è concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultino soddisfatte nel progetto edilizio le condizioni atte a garantire la salubrità della fabbrica e della zona limitrofa, nonché del sottosuolo.

E' fatto obbligo ai concessionari di richiedere al Responsabile del Servizio l'autorizzazione di allacciare i propri scarichi alla rete fognaria.

L'allaccio alla rete comunale sarà a carico del richiedente e conforme alle indicazioni impartite dal Responsabile del Procedimento in fase di rilascio di autorizzazione.

Sarà, comunque, obbligatoria la realizzazione di un pozzetto di ispezione sifonato ed ispezionabile, con passo d'uomo a tenuta stagna in ghisa pesante; la tubazione di raccordo non può essere realizzata in cemento pressato e non può essere inferiore a 150 mm. interni.

Le modalità sono contenute nel "Regolamento fognario" comunale. In particolare ciascun utente, civile e/o produttivo, per ottenere l'autorizzazione allo scarico, deve presentare alla Amministrazione comunale domanda di autorizzazione allo scarico in fognatura in carta legale.

Tutte le utenze dovranno, prima di allacciare i propri scarichi alle fognature comunali, predisporre opportuni pozzetti sifonati.

Le utenze produttive e quelle assimilabili ai civili dovranno realizzare i pozzetti in modo che siano ispezionabili e atti al prelievo di campionatura per il controllo dell'effluente, da eseguirsi con le dimensioni e nella ubicazione indicata dall'Ufficio Tecnico di cui al primo comma del presente articolo.

In ogni caso a monte del pozzetto di campionamento non dovranno avvenire immissioni di acque di qualsiasi provenienza tendenti a diluire o a modificare i parametri dell'effluente scaricato.

I fognoli di immissione e di allacciamento dovranno avere, di norma, diametro interno non inferiore a cm. 15, salvo espressa deroga dell'Ufficio competente, e dovranno essere realizzati in materiali conformi e posti in opera con le modalità previste dalle norme applicative di cui all'art. 2 della legge 10.05.1976, n. 319.

Art. 85 - Zone non servite da fognatura pubblica.

Smaltimenti autonomi di acque usate

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale. Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazioni di ghisa o plastica rigida per una altezza non inferiore a ml. 2,00.

Sono consentiti i docciai quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

I titolari di scarichi civili di consistenza inferiore a 50 vani o 5.000 mc., in zona non servita da fognatura pubblica, limitatamente ai soli liquami domestici, possono recapitare i propri reflui sul suolo, previa autorizzazione allo scarico dell'Amministrazione Comunale, sul rispetto delle norme vigenti (legge 10.05.1976 n. 319, 08.10.1976 n. 690 e successive delibere, specifiche ed aggiornamenti), tramite pozzi neri o vasche tipo IMHOFF.

I pozzi neri (a tenuta stagna, con estrazione periodica del materiale) possono essere autorizzati solo per abitazioni o locali in cui la dotazione idrica interna non superi i 30-40 litri al giorno pro capite e quindi con l'esclusione degli scarichi di lavabi, bagni, cucine e lavanderie.

Le vasche settiche di tipo IMHOFF possono essere autorizzate soltanto nella certezza del non inquinamento delle falde interessate allo scarico. Il comparto di sedimentazione deve essere dimensionato per almeno 4-6 ore di detenzione (50 litri per abitante), il comparto di digestione 100/200 litri per abitante in funzione del numero delle estrazioni.

Il liquame chiarificato va disperso nel terreno tramite tubi drenanti, interrati, in trincea riempita di pietrisco, sovrastante la falda almeno un metro (falda non utilizzata a scopi potabili), la cui lunghezza deve definirsi preferibilmente con prove di percolazione, in funzione della natura del terreno. La fascia di terreno impegnata o la distanza tra due condotte disperdenti deve essere superiore a 30 ml. Il collegamento tra tubo di scarico, pozzetta e disperdenti deve essere sifonato. La non perfetta gestione dello scarico comporta automaticamente la revoca della autorizzazione ed il ritiro del certificato di abitabilità (o usabilità) dell'edificio servito.

I liquami scaricati nel suolo, di cui ai commi precedenti, devono rispettare i limiti imposti dalle tabelle D del D.A. 04.12.1981, n. 550.

Art. 86 - Zone non servite da fognatura pubblica oggetto di lottizzazione

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i lottizzanti devono prevedere il piano della rete per la zona lottizzata secondo le prescrizioni del Comune nonché il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

Art. 87 - Isolamento dell'umidità

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.

Anche i pavimenti nei locali terreni devono essere protetti dall'umidità. I locali seminterrati o interrati possono essere protetti da vuoti sanitari.

Art. 88 - Isolamenti fonici e termici

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali, contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di cm. 20 e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente (gomma o equivalente etc.)

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori di esercizio.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere tecnicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti.

Art. 89 - Terrapieni e muri di contenimento

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore.

Fra l'edificio ed il muro vi deve essere una intercapedine ventilata larga alla base di almeno ml 0,60 pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.

La quota della cunetta deve trovarsi sempre a livello inferiore di almeno ml. 0,50 dal pavimento più basso dell'edificio.

Se verso il terrapieno prospettano finestre, la distanza tra il piede del muro di contenimento e la proiezione ortogonale della massima sporgenza aggettante (terrazze, balconi chiusi, cornici e poggiali) del muro di facciata sarà computata in base alle norme sui cortili.

Art. 90 - Locali abitabili o agibili

Sono considerati abitabili o agibili ai fini della applicazione del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale o eccezionale.

Sono considerati locali non abitabili o agibili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio implicanti la presenza saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, etc.

L'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione è fissata in ml. 2,70 riducibili a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

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

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

Ferma restando l'altezza minima interna di ml 2,70, 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.

Per i piani terra adibiti ad uso collettivo, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00.

Art. 91 - Cucine

Le cucine devono essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art. 92 - Locali per servizi igienici

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

a - Superficie non inferiore a mq. 3.20.

b - areazioni ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0.80.

c - Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino ad una altezza di almeno 2,00 ml.

E' vietata la comunicazione tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per i servizi igienici, questo può essere accessibile da locale abitabile, aerato ed illuminato artificialmente e di minori dimensioni.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.), deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche se in depressione.

In uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio dell'ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.

In tal caso detti servizi devono essere divisi per sesso e possono essere aerati mediante impianto di aerazione forzata.

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata la impossibilità dell'aerazione forzata ed illuminazione diretta, il Responsabile del Procedimento, su parere conforme dell'Ufficiale sanitario, può concedere l'uso di locali igienici in depressione.

Art. 93 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati devono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1,20 nel caso di nuove costruzioni e di ml, 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione mediante lucernaio apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

In tutti i fabbricati con 3 o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

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

In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei portatori di handicap.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota inferiore a ml 2.00 dal piano su cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro.

Art. 94 - Corridoi e disimpegni

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

L'altezza minima è fissata in ml 2,40; la larghezza minima è fissata in ml 1,00.

Art. 95 - Piani interrati - seminterrati terreni - sottotetto

Piani interrati: I piani risultanti, a sistemazione ultimata totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso comporti la permanenza anche diurna degli abitanti, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che a giudizio dell'Ufficio sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione di locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Piani seminterrati: I piani risultanti, a sistemazione ultimata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc. soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di ml 2,70 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Piani terreni: I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o ad uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati rispetto al livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficio Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a ml 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori e negozi e luoghi di riunione di uso pubblico, devono essere di altezza utile netta non inferiore a ml 2,80 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di 2,10 ml.

Piani sottotetto: I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici, se l'altezza media utile è di ml 2,70 e l'altezza minima non inferiore a ml 2,20 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficio Tecnico.

Art. 96 - Rifornamento idrico

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dettate in conformità del Regolamento Idrico Comunale.

In particolare:

1 - La domanda di allacciamento alla rete di distribuzione acqua deve essere redatta sull'apposito modulo deve essere firmata dal richiedente o dal suo legale rappresentante.

I lavori per la predisposizione delle prese di allaccio della tubazione principale dovranno essere eseguiti dal richiedente a sua cura e spese, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico.

Sarà compito del personale dell'Ente procedere all'installazione ed al sigillo del contatore, al collegamento dell'utenza alla tubazione principale, alla verifica della regolarità e della perfetta esecuzione del lavoro.

Dopo tali verifiche l'utente potrà procedere al ricoprimento dei tubi ed al ripristino delle superfici pavimentate.

Anche le successive modifiche all'allaccio idrico richieste dall'utente o dal proprietario del fondo o fabbricato o imposte da ragioni tecniche (quali miglioramento del servizio o trasferimento dell'allaccio dalla vecchia alla nuova condotta), saranno a carico dell'utente.

2 - L'impianto per la distribuzione dell'acqua nell'interno della proprietà privata, dopo l'apparecchio misuratore, e la relativa manutenzione, sono eseguiti a cura e spese dell'utente.

L'Ente si riserva di formulare le prescrizioni speciali che riterrà necessarie e di collaudare e verificare, dal lato tecnico ed igienico, gli impianti interni prima che siano posti in servizio o quando creda opportuno.

Negli impianti interni l'utente dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni.

a) le tubazioni della distribuzione privata che ricadono all'esterno degli stabili devono essere messe in opera a profondità non inferiore ad un metro dal piano terra a sufficiente distanza dai canali d'acqua di rifiuto e a quota ad essi superiore.

b) nell'interno degli stabili le tubazioni devono essere collocate in posizioni tali, generalmente incassate nei muri, da essere sufficientemente protette dall'azione del gelo e del calore, quindi non in vicinanza di superfici riscaldate, in particolare dei camini. Qualora quest'ultima condizione non possa essere assicurata, le condotte dovranno essere convenientemente coibentate.

c) nessuna tubazione dell'impianto interno potrà sottopassare od essere posta entro fogne, pozzetti di smaltimento, pozzi neri o simili. Quando non sia possibile altrimenti, per accertate necessità, dette tubazioni dovranno essere protette da tubo guaina a tenuta idraulica convenientemente rivestito contro la corrosione. Gli eventuali giunti dovranno essere posti ad almeno un metro di distanza dalle estremità dell'attraversamento.

d) nei punti più depressi delle condotte dovranno essere installati rubinetti di scarico. Ogni colonna montante deve avere alla base, oltre al rubinetto di scarico, anche un rubinetto di intercettazione.

e) è vietato collegare le condutture di acqua potabile con apparecchi, tubazioni, impianti contenenti vapore, acqua calda, acque non potabili e di altro acquedotto o comunque commiste a sostanze estranee. È ugualmente vietato il collegamento delle tubazioni di acqua potabile con apparecchi a cacciata per latrine senza interposizione di vaschette aperte con rubinetti a galleggiante. Tutte le bocche debbono erogare acqua con zampillo libero e visibile al di sopra del livello massimo consentito dai recipienti ricevitori.

f) è vietato l'inserimento diretto di pompe di sollevamento sulle tubazioni derivate da quelle stradali; all'interno dell'edificio è possibile installare pompe di sollevamento purché gli impianti siano costruiti in modo da impedire il ritorno in rete dell'acqua pompata anche in caso di guasto alle relative apparecchiature. Gli schemi di impianto di pompaggio devono essere sottoposti all'approvazione dell'Ente, il quale può prescrivere eventuali modifiche.

g) per l'installazione di serbatoi, nei casi si renda indispensabile l'accumulo di acqua, la bocca di erogazione deve trovarsi al di sopra del livello massimo, in modo da impedire ogni possibile ritorno di acqua per sifonamento.

L'Ente può ordinare in qualsiasi momento modifiche all'impianto interno se non lo ritiene idoneo per buon funzionamento e l'utente è tenuto ad eseguirlo nel tempo prescrittogli. In caso di inadempienza da parte dell'utente, l'Ente ha la facoltà di sospendere l'erogazione senza che esso possa reclamare danni o essere vincolato dalle osservanze degli obblighi contrattuali.

Gli utenti rispondono della buona costruzione e manutenzione degli impianti interni e l'Ente non concede nessun abbuono per eventuali dispersioni o perdite degli impianti stessi dopo il contatore. L'Ente inoltre non assume nessuna responsabilità per i danni procurati dal cattivo funzionamento degli impianti interni medesimi.

CAPO IX
SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE
DEGLI SPAZI ESTERNI

Art. 97 - Marciapiedi - portici - gallerie

I marciapiedi, i portici e le gallerie colleganti fra loro più aree di pubblica circolazione costituiscono parte integrante delle strade o delle piazze che essi fiancheggiano o collegano.

La costruzione, pavimentazione ed illuminazione di essi, tanto se siano destinate ad essere cedute al Comune quanto se rimangono aree private soggette ad uso pubblico, costituiscono realizzazione od adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e come tale possono essere imposte ai privati in sede di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 28 della citata L.U. 1150/1942.

Art. 98 - Limiti di utilizzabilità della superficie edificabile

Nelle costruzioni di nuovi edifici, il volume consentito dallo strumento urbanistico di base va realizzato impegnando il minimo, con la costruzione, dell'area edificabile disponibile. Tale impegno, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnica non potrà superare comunque, neppure in sottosuolo, la metà dell'area edificabile.

Art. 99 - Sistemazione delle superficie scoperte e recinzioni

L'area da non impegnare nell'edificazione ai sensi dell'articolo precedente deve essere netta dei parcheggi, degli accessi e delle rampe carrabili e deve essere sistemata a verde con piante di medio ed alto fusto salvo il caso descritto al successivo comma. Su detta area è consentita la formazione di attrezzature per il giuoco dei bambini e per le attività sportive allo scoperto.

L'area ineditata nell'ambito degli insediamenti produttivi di beni o servizi deve essere sistemata per metà a verde con piante di medio od alto fusto; per la rimanente metà può essere pavimentata allo scopo di adempiere alle esigenze funzionali dell'impresa ed alle necessità della circolazione e della sosta dei veicoli.

Nelle lottizzazioni convenzionate saranno previsti percorsi pedonali ed eventualmente percorsi ciclabili che attraversino i singoli isolati e possibilmente li colleghino.

Le recinzioni devono avere altezza non superiore a 3 metri e non devono essere a parete piena per più di 1/3 della loro estensione qualora non ostino motivi di sicurezza, decoro ed igiene.

Nella recinzione di aree di proprietà ricadenti nelle zone residenziali prospicienti aree di pubblica circolazione o comunque visibili da luogo pubblico, la parte cieca non può avere altezza superiore a 80 cm., in modo da non sottrarre alla vista dei passanti il verde di arredo.

Art. 100 - Decoro degli spazi

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tale riguardo il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi o materiali, insegne e quanto altro possa deturpare e costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

Il Responsabile del Servizio, può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservando l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

I proprietari sono responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumuli di materiali avvenuti nei loro fondi anche senza il loro consenso.

Art. 101 - Alberature

Tutti gli spazi scoperti, non pavimentati, in prossimità di edifici, non ancora utilizzati per l'edificazione, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa in opera di piante di altro fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Art. 102 - Accessibilità e sosta dei veicoli nel sottosuolo .

Passi carrai.

Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto di piano orizzontale di almeno 1,00 ml. a partire dal filo stradale; la pendenza delle rampe non deve superare il 30%.

Le rampe devono essere costruite in materiale antisdrucchiolevole ed insonorizzate ed avere scalinate o percorsi dentati per l'accesso dei pedoni.

Al fine del rispetto delle norme suddette saranno consentite soluzioni comuni per più edifici adiacenti. È concessa, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a ml 3,50 e non superiore a 6,50;
- distanza non inferiore a ml 10,00 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo;
- distanza non inferiore a ml 6,00 da un altro passo carrabile ed a ml 0,80 dal confine dell'area interessata all'edificazione.

Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza. Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti non residenziali.

CAPO X
COSTRUZIONI
DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 103 - Edifici e locali di uso collettivo

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

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

inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici, etc., debbo avere i pavimenti e le pareti lavabili fino ad una altezza di ml 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso ed i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di ml 2,10,
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di 15 mc per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento.

Art. 104 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini ed autorimesse

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, etc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art. 105 - Impianti al servizio dell'agricoltura

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

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

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiali di facile lavature e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di 30,00 ml; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml 40,00 dalle strade, non minore di ml 50,00 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di ml 10,00 dalle stalle.

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

Per gli allevamenti di tipo industriale i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative debbono distare non meno di 500 metri dai centri abitati esistenti e previsti.

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

Art. 106 - Allevamenti zootecnici a carattere industriale

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti condizioni:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale mano d'opera agricola e familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto tra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

CAPO XI
PREVENZIONE
DAI PERICOLI DI INCENDI

Art. 107 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

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

Il comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

Art. 108 - Impianti di strutture lignee

Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei.

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

Art. 109 - Impianti termici

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

Gli operatori titolari di concessione devono presentare all'ufficio tecnico comunale i progetti per l'impianto termico e riscaldamento dell'acqua calda prima di dare inizio all'esecuzione dell'impianto ed attendere il nulla osta dell'ufficio comunale.

Art. 110 - Preventivo nulla osta dei vigili del fuoco.

È richiesto il preventivo nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio della licenza di abitabilità e/o agibilità:

- a - edifici industriali ed artigianali;
- b - edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c - locali, edifici ed impianti pubblici e di uso pubblico;
- d - autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a mq 100,00;
- e - edifici nei quali vi siano montacarichi;
- f - edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore al 116 KW;
- g - edifici a struttura metallica;

Art. 111 - Particolari prevenzioni cautelative

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso passo carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione, se esistente; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi, le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionano i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio e di esplosione devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno 1,00 ml rispetto all'estradosso delle coperture. Devono essere distanziati di almeno 20 cm. da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

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

Art. 112 - Uso di gas in contenitore

I contenitori di gas (bombole, etc.), devono essere collocati in appositi spazi o nicchie ricavati all'esterno di fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art. 113 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al presente articolo 129, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art. 114 - Progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici per il riscaldamento

Le presenti norme si applicano agli edifici pubblici e privati adibiti a residenze ed assimilabili, ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili, ad attività sportive o similari, ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili, seconda la classificazione prevista dall'art. 3 del D.P.R. 28.06.1978, n. 1052, "Regolamento di esecuzione alla legge 30.04.1976, n. 373" e successive mod.. Un edificio, a tal fine, è da considerarsi "previsto con impianto termico" quando detto impianto sia richiesto dalla normativa vigente statale o locale ed in ogni caso, quando il progetto dell'edificio prevede contemporaneamente alla costruzione o in un secondo tempo.

Art. 115 - Relazione tecnica inerente l'impianto termico

Negli edifici di cui all'art. 133, prima dell'inizio dei lavori per l'installazione di un nuovo impianto o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso gli Uffici competenti del Comune, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve in ogni caso essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta invece di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo per impianti di potenza termica al focolare superiore a 100.000 Kcal/h (116 kW).

La relazione tecnica ed il progetto da presentare alle autorità comunali, redatta da ingegnere o tecnico abilitato, deve contenere le specifiche indicate nell'art. 14 del D.P.R. 28.06.1978, n. 1052.

Art. 116 - Collaudo degli impianti termici

Tutti gli impianti di cui al precedente articolo, con potenza termica al focolare uguale o superiore a 100.000 Kcal/h (116 kW) devono essere sottoposti al collaudo (VV.FF. - ISPESL) al fine di verificarne la conformità alle norme del presente regolamento.

Il collaudo deve essere eseguito secondo le modalità previste dall'art. 10 della legge 30 Aprile 1976, n. 373 e dall'art. 15 del D.P.R. 28.06.1978 n. 1052 e deve verificare la rispondenza dell'impianto al progetto depositato in comune.

Art. 117 - Isolamento termico degli edifici

Sono soggetti alla regolamentazione dell'isolamento termico degli edifici classificati all'art. 3 della legge 28.06.1978 n. 1052.

Art. 118 - Deposito della documentazione inerente l'isolamento termico

La documentazione che il committente deve depositare presso il competente ufficio comunale, prima della presentazione della dichiarazione di inizio lavori, è quella prevista dall'art. 19 del D.P.R. 28.06.1978 n. 1052.

Art. 119 - Verifiche dell'isolamento termico

Le verifiche dell'isolamento termico saranno disposte dal competente Ufficio Tecnico Comunale entro sei mesi dalla data di fine lavori dichiarata dal committente e dovranno accertare la conformità del progetto e di eventuali varianti a quanto disposto dalle vigenti leggi e regolamenti e la conformità dei lavori eseguiti a quanto indicato nel progetto e nelle eventuali varianti.

Per quanto riguarda le disposizioni di legge e del presente regolamento si definiscono i seguenti parametri necessari per il calcolo degli impianti e dell'isolamento termico:

a - valore dei gradi giorno rispettiva zona climatica: Legge 30 Aprile 1976, n. 373; art. 15 e 16 del D.M. 10 marzo 1977, artt. 1, 2 e 3; D.P.G.R. 13 Luglio 1978, n. 59; DPR 26.8.93 n. 412; L. 20.12.82 n. 924.

Località : Luogosanto Gradi giorno: 1.643 Zona: D

B - Valore massimo del coefficiente del valore volumetrico di espansione termica Cd :

Località: Luogosanto per S/V ($\leq 0,3$): Cd = 0,42 per S/V ($\leq 0,9$): Cd = 0,95
(W/mc°C)

CAPO XII
GARANZIA DELLA
PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 120 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

1 - Nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente Amministrazione pubblica interessata ai lavori;

2 - Nome, cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;

3 - Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;

4 - Nome, cognome e qualifica dell'assistente.

5 - nome e cognome del Responsabile della sicurezza.

Ai fini della sicurezza e della salute dei lavoratori vanno inoltre rispettate le prescrizioni del D.L. 14.08.1996 n. 494 e seguenti.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione edilizia e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere 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 lavori.

Il Responsabile del Procedimento può consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) ostino ragioni di pubblico transito;
- d) non vi sia pericolo per l'incolumità delle persone.

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

Art. 121 - Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole d'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo, sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Responsabile del Procedimento potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalla responsabilità penale degli aventi causa ed in conformità alle disposizioni dell'Ispettorato del Lavoro e della A.S.L. di Olbia.

Art. 122 - Scarico di materiali, demolizioni, nettezza strade adiacente ai cantieri

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dal tetto, dall'interno delle casa, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella via pubblica per tutta la estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile del Procedimento e qualora non intralci il pubblico transito.

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

Art. 123 - Responsabilità degli esecutori delle opere

L'assuntore dei lavori (o se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Responsabile del Procedimento potrà far controllare, da funzionari e vigili urbani, la idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente. Sono fatte salve le prerogative di Legge (A.S.L., Ispettorato)

Art. 124 - Rimozione delle recinzioni

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

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti o puntellature.

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

CAPO XIII
POLIZIA MORTUARIA

Art. 125 - Tumulazioni

Con riferimento alle norme R.D. n. 1265 del 27 Luglio 1934, il Regolamento di polizia mortuaria R.D. 21.12.1942 n. 1880 ed il D.P.R. del 21.10.1974, nelle tumulazioni è vietato sovrapporre un feretro all'altro.

Nei colombari destinati alla tumulazione, ogni feretro deve essere posto in loculo (tumulo o nicchia) separato, scavato in roccia compatta e costruito con buona opera muraria, intonacato all'interno in cemento.

I loculi possono essere a più piani sovrapposti. Ogni loculo deve avere uno spazio libero per il diretto accesso al feretro di dimensioni non inferiori a 70 x 60 x 220 cm.

Lo spessore delle pareti dei loculi deve essere di almeno 40 cm. tranne che non si impieghino lastre di pietra naturale e compatta, unite con malta di cemento oppure costruzioni in cemento armato. In questi ultimi casi tanto le solette che i tramezzi devono avere uno spessore non inferiore a 10 cm. e debbono essere adottati i sistemi necessari per rendere la struttura impermeabile a liquidi e gas. È permessa la costruzione dei colombai con loculi prefabbricati, ma dette celle dovranno essere realizzate in un unico getto di cemento armato dello spessore non inferiore a cm 5; il getto dovrà essere vibrato e dovrà risultare impermeabile ai liquidi ed ai gas. L'unione fra gli elementi scatolari delle celle o loculi dovrà essere costituita da una armatura verticale ed orizzontale annegata in un getto di calcestruzzo non inferiore a cm. 5.

Il piano dei loculi deve essere inclinato verso l'interno ad evitare l'eventuale uscita di liquidi.

La chiusura del tumulo deve essere realizzata con mattoni pieni o pietra naturale di spessore non inferiore a cm 15 sempre intonacati nella parte esterna.

È permessa anche la chiusura con elemento di cemento armato vibrato di spessore non inferiore a cm 3, sigillato con cemento ad espansione in modo da rendere la chiusura a tenuta ermetica.

Art. 126 - Sepolture private nei cimiteri

Valgono le norme previste dall'art. 18 del D.P.R. del 21.10.75. In particolare:

- alle sepolture private, avute in concessione dal Comune, si applicano le disposizioni generali stabilite dal citato D.P.R. sia per le tumulazioni che per le inumazioni.

Art. 127 - Sepolcri privati fuori dai cimiteri

Le sepolture private fuori dei cimiteri devono ottemperare a tutte le norme del D.P.R. 21.10.1975. Il loro uso e la loro costruzione sono consentiti soltanto quando siano attorniate per un raggio di ml 200 da fondi di proprietà degli enti e delle famiglie che ne chiedono la concessione e sul quale gli stessi assumono il vincolo di inalienabilità e d'inedificabilità.

CAPO IX
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 128 - Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente Regolamento, approvato dalle autorità competenti, entra in vigore il giorno della pubblicazione sul BURAS della delibera di adozione definitiva.

Art. 129 - Norme abrogate

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

Art. 130 - Poteri di deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto della normativa vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento. La deroga è rilasciata esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e sempre nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e riguardanti i soli limiti di densità edilizia, di altezza, di distanze.

Art. 131 - Cave

Tutta l'attività estrattiva, anche quella di ricerca, è soggetta a preventiva autorizzazione da parte del Consiglio Comunale.

I principi che devono ispirare tale autorizzazione possono così riassumersi:

- salvaguardare le attività di cava attualmente attive;
- favorire il recupero dei rifiuti di cava depositati in ambito di cantiere;
- autorizzare nuove cave o riaperture di cave dismesse soltanto se il loro esercizio non condizionerà in nessun modo la fruizione dei beni ambientali, archeologici e culturali esistenti nel territorio.

Sono vietate attività contrastanti con i principi sopraelencati.

Per le attività lecite devono essere seguiti in modo rigoroso le disposizioni previste nelle Normative di Attuazione del P.U.C..

In particolare è determinante lo studio di impatto ambientale e le garanzie reali per i ripristini e la corretta gestione.

