

INDICE

TITOLO PRIMO

CAPITOLO PRIMO NORME PRELIMINARI

ART.	1	CONTENUTO ED AMBITO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	PAG.	1
ART.	2	DEFINIZIONI.....	"	1
ART.	3	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	"	4
ART.	4	OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE.....	"	9
ART.	5	OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.....	"	9
ART.	6	OPERE E LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.....	"	11
ART.	7	OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA.....	"	12
ART.	8	CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE.....	"	12

CAPITOLO II COMMISSIONE URBANISTICA - EDILIZIA

ART.	9	COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZI.....	PAG.	14
ART.	10	COMPITI DELLA COMMISSIONE URBANISTICA EDILIZIA.....	"	15
ART.	11	FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URB. EDILIZIA.....	"	15

CAPITOLO III RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART.	12	RICHIESTA DI CONCESSIONE.....	PAG.	17
ART.	13	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE...	"	18
ART.	14	DOMANDA E DOCUMENTAZIONE PER L'AUTORIZZAZIONE.....	"	20
ART.	15	PRESENTAZIONE E ACCETTAZIONE DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.....	"	21
ART.	16	ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA DOMANDA.....	"	21
ART.	17	ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.....	"	21
ART.	18	LAVORI ESEGUIBILI SENZA PROGETTO.....	"	22
ART.	19	PROGETTI DI MASSIMA.....	"	22

CAPITOLO IV RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART.	20	RILASCIO DELLE CONCESSIONI.....	"	23
ART.	21	EFFICACIA E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE - RESPONSABILITA'.....	"	24
ART.	22	DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLE CONCESSIONI.....	"	24
ART.	23	DEROGHE.....	"	25

ART.	24	MODALITA' PER LE AUTORIZZAZIONI.....	PAG.	26
ART.	25	RINNOVO, DECADENZA, REVOCA E ANNULLAMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI.....	"	26
ART.	26	VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO OGGETTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.....	"	27

CAPITOLO V ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

ART.	27	INIZIO DEI LAVORI E FORMALITA' DA ESPERIRE.....	PAG.	28
ART.	28	CONTROLLO COMUNALE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI....	"	29
ART.	29	INTERRUZIONE DEI LAVORI.....	"	29
ART.	30	ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	"	29
ART.	31	AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'.....	"	29
ART.	32	DICHIARAZIONE DI INABILITA' - SGOMBERO.....	"	31

CAPITOLO VI GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART.	33	SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI.....	PAG.	32
ART.	34	SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - POLIZIA DELLE STRADE ADIACENTI IL CANTIERE.....	"	33
ART.	35	RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE.....	"	33
ART.	36	RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SU SUOLO PUBBLICO.....	"	33

TITOLO SECONDO PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE

ART.	37	SALUBRITA' DEL TERRENO	PAG.	34
ART.	38	ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'.....	"	34
ART.	39	ISOLAMENTO TERMICO.....	"	35
ART.	40	ISOLAMENTO FONICO.....	"	35
ART.	41	CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE.....	"	36
ART.	42	MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE.....	"	36
ART.	43	RIFORNIMENTO IDRICO.....	"	37
ART.	44	IMPIANTO ELETTRICO.....	"	37
ART.	45	ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI.....	"	37
ART.	46	IMPIANTI SPECIALI.....	"	38
ART.	47	IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI.....	"	38

CAPITOLO II PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 48	CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI DI ALTEZZA INFERIORE A ML. 24,00.....	PAG. 40
ART. 49	CENTRALI TERMICHE.....	" 40
ART. 50	AUTORIMESSE.....	" 41
ART. 51	NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO.....	" 42
ART. 52	CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI DOMESTICI DI GAS LIQUEFATTO.....	" 42
ART. 53	CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO.....	" 42
ART. 54	RINVIO A LEGGI PARTICOLARI.....	" 43

CAPITOLO III CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

ART. 55	CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI.....	PAG. 44
ART. 56	CARATTERISTICHE DEI LOCALI.....	" 45
ART. 57	CLASSIFICAZIONE DEI PIANI.....	" 48
ART. 58	SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI.....	" 48
ART. 59	PIANI SEMINTERRATI.....	" 48
ART. 60	PIANI INTERRATI.....	" 48
ART. 61	SOTTOTETTI.....	" 49
ART. 62	LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA.....	" 49

CAPITOLO IV PRESCRIZIONI VARIE

ART. 63	NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	PAG. 51
ART. 64	ZOCCOLATURE.....	" 51
ART. 65	ELEMENTI AGGETTANTI.....	" 51
ART. 66	INTERCAPEDINI.....	" 52
ART. 67	COPERTURE.....	" 52
ART. 68	SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI ED USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI.....	" 52
ART. 69	USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE CARRABILI.....	" 52
ART. 70	MARCIAPIEDI E PORTICATI.....	" 53
ART. 71	RECINZIONI.....	" 53
ART. 72	CASSETTA PER L'ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA POTABILE	" 54
ART. 73	PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIAANO PERICOLO.....	" 54
ART. 74	PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITTETONICHE".....	" 54

TITOLO TERZO
LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO
E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO I
LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

ART. 75	SIGNIFICATO DI LOTTEZZAZIONE.....	PAG.	56
ART. 76	NULLITA' DEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA NELLE LOTTIZZAZIONI NON AUTORIZZATE.....	"	57
ART. 77	REDAZIONE DEI PROGETTI DI LOTTEZZAZIONE.....	"	57
ART. 78	DOMANDA DI LOTTEZZAZIONE E DOCUMENTI DA ALLEGARE..	"	57
ART. 79	CONTENUTO DELLE CONVENZIONI.....	"	58
ART. 80	PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTEZZAZIONE E SUA VALIDITA'.....	"	59
ART. 81	MODALITA' PER LO SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE. DIVIETO DI COMPESSAZIONE.	"	59
ART. 82	CONCESSIONI NELL'AMBITO DELLE AUTORIZZAZIONI.....	"	59
ART. 83	PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE..	"	60
ART. 84	TEMPI DI ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE.....	"	60
ART. 85	PENALITA' PER INADEMPIENZE. SVINCOLI DELLA CAUZIONE.....	"	60
ART. 86	COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONI A SCOPO EDILIZIO.....	"	60

CAPITOLO II
DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 87	CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI.....	PAG.	62
ART. 88	SOSTA CONTINUATA DI ROULOTTES E DI VEICOLI O RIMORCHI ATTREZZATI PER IL PERNOTTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO.....	"	62
ART. 89	INSTALLAZIONE A TEMPO DETERMINATO DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI.....	"	62
ART. 90	CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI.	"	63
ART. 91	DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE.....	"	64
ART. 92	OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	"	64
ART. 93	ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE.....	"	65
ART. 94	ACCUMULI O DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI.....	"	65
ART. 95	TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE DI POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DELLE FALDE ACQUIFERE.....	"	66
ART. 96	TAGLIO DEI BOSCHI.....	"	67
ART. 97	APERTURA E MODIFICA DI PASSI CARRABILI E DI ACCESSI PRIVATI SU SPAZI PUBBLICI O APERTI AL PUBBLICO....	"	67
ART. 98	IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA...	"	67

CAPITOLO III
DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

ART. 99	MODALITA' PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE.....	PAG.	68
ART. 100	PROCEDURA PER LA RICHIESTA.....	"	68
ART. 101	DOCUMENTI TECNICI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA.....	"	68
ART. 102	FUNZIONI DI VIGILANZA.....	"	69
ART. 103	RINVIO A LEGGI PARTICOLARI.....	"	69

TITOLO IV
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I
CONTROLLI E REPRESSIONE DEGLI ABUSI

ART. 104	ATTIVITA' DI VIGILANZA, ORGANO COMPETENTE E MODALITA'.....	PAG.	70
ART. 105	PROVVEDIMENTI.....	"	70
ART. 106	CONTRAVVENZIONI.....	"	72
ART. 107	SANZIONI AMMINISTRATIVE.....	"	72
ART. 108	SANZIONI PENALI.....	"	72
ART. 109	DECADENZA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI.....	"	73
ART. 110	DIVIETO DI ALLACCIO A PUBBLICI SERVIZI.....	"	73

CAPITOLO II
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 111	MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI.....	PAG.	74
ART. 112	ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.....	"	74
ART. 113	SANATORIA DELLE OCCUPAZIONI PERMANENTI DEL SOTTOSUOLO DI AREE PUBBLICHE O DI SPAZI SOGGETTI A PUBBLICO TRANSITO.....	"	74
ART. 114	NORME ABROGATE.....	"	75
ART. 115	ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	"	75

TITOLO PRIMO

CAPITOLO I

NORME PRELIMINARI

ART. 1

- Contenuto ed ambito del regolamento edilizio -

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

ART. 2

Definizioni

1) Costruzione - Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale rientri nella categoria dei vincoli.

2) Fronte - Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

3) Ricostruzione - Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

4) Ampliamento - Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

5) Sopraelevazione - Per "sopraelevazione" si intende la estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

6) Manutenzione ordinaria - Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura etc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, etc.), senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- tinteggiatura e sostituzione delle parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, etc.;
- sostituzione e posa in opera di tegole lesionate o mancanti, sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo della impermeabilizzazione delle coperture piane.

b) relativi agli impianti tecnologici:

- riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale etc..

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislatura vigente, l'installazione di impianti solari e pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi.

Detta installazione è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

7) Manutenzione straordinaria - Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostre, etc.), qualora non sia possibile la

loro realizzazione all'interno degli stessi. In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

a) Lavori volti al rinnovamento e alle sostituzioni delle opere di tamponamento, tramezzatura e varie:

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.

b) Opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la loro sostituzione di parti limitate di essi;
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

c) Lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

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

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

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

8) Restauro e risanamento conservativo-Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quelli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la

funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei o di recente sovrapposizione dell'organismo edilizio.

9) Ristrutturazione edilizia - Per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli 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. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce.

10) Ristrutturazione urbanistica - Per ristrutturazione urbanistica" si intende qualsiasi intervento volto 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. 3

Parametri urbanistici ed edilizi

1) St - Superficie territoriale (Ha)

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

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

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

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) Sm - Superficie minima di intervento (ha)

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

4) Sf - Superficie fondiaria (mq)

Per "Superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie

risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

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

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

6) Lm - Superficie minima del lotto (mq)

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

7) Su1 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

8) Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

9) Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)

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

10) Sc - Superficie coperta di un edificio (mq)

Per "superficie coperta di un edificio" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simile.

11) Su - Superficie utile abitabile (mq)

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

12) Snr - superficie non residenziale (mq)

Per "superficie non residenziali" si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio della residenza, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;

b) autorimesse singole o collettive;

c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;

d) logge e balconi.

13) Sc - Superficie complessiva (mq)

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

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

14) V - Volume di un edificio (mc)

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

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

L'altezza e' determinata per fabbricato o per porzioni di fabbricato la cui superficie sia contenuta entro un quadrato di mt. 12 di lato.

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

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

Le verande chiuse su tre lati saranno computate ai fini del volume per la quota di superficie maggiore di 1/5 della superficie del piano.

Non si tiene conto dei volumi interrati o seminterrati per almeno un lato se destinati a cantine, deposito, locali caldaia,garages e simili e comunque non adibiti ad abitazione.

Non si computano nei volumi i passi carrabili aperti sui due lati.

Per i casi non contemplati nelle norme su esposte si fara' riferimento, quando non contrastino con le norme suindicate,alle esemplificazioni della circolare dell'Assessorato agli EE. LL. del 20.03.1978 n. 2A, che si intendono integralmente riportate.

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

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

Nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35,00%, l'altezza va misurata come differenza tra la quota del piano di sistemazione definitiva e la linea di gronda suddetta maggiorata della differenza fra la stessa linea e quella ideale che si sarebbe formata con una falda che dal colmo discenda con la pendenza del 35%.

Se l'edificio è coperto a terrazza l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

17) Df -- Distanza tra le costruzioni (m)

Per "distanza tra le costruzioni" si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione degli sporti aventi funzioni complementari o ornamentali come cornicioni, mantovane, mensole e simili.

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

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

La distanza tra due costruzioni non può essere inferiore a m 8. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni plano- volumetriche.

Quando la distanza tra le costruzioni è riferita alle pareti finestrate si devono escludere gli sporti dei balconi e degli altri elementi aggettanti purché non finestrati.

18) D -- Distanza delle costruzioni dai confini e dal ciglio stradale (m)

Si intende per "distanza delle costruzioni dai confini o dal ciglio stradale" la minima distanza misurata ortogonalmente

al confine o al ciglio stradale con esclusione degli sporti aventi funzioni complementari o ornamentali come cornicioni, mantovane, mensole, pilastri, scale esterne e simili.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal confine di zona non può essere inferiore a ml 4.00. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal confine di zona, misurata nei punti di massima sporgenza (balconi o altri elementi aggettanti) non può essere inferiore a mt. 3,00. Nel caso di verande chiuse su tre lati, se la dimensione frontale di questa supera 1/3 di quella della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona, ovvero distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.

19) N -- Numero dei piani (n)

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

20) Lm -- Lunghezza massima delle fronti (m)

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

21) -- Spazi interni agli edifici

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

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

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

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

22) -- Indice di piantumazione (n/ha)

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

ART. 4.

Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edificazione del territorio comunale, ad eccezione delle opere cui al successivo articolo 5, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia coi metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;

b) demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;

c) ampliamenti e sopraelevazioni;

d) opere di ristrutturazione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale o formale;

e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli;

f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;

g) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;

h) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;

i) scavi di sbancamento, riporti, opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;

l) manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi;

m) chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale distributori di carburanti e simili

n) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei (roulottes, case mobili, ecc.);

ART. 5

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o dell'ufficiale sanitario:

A) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, ai sensi dell'articolo 28 della legge 17-8-1942, n. 1150 e successive modificazioni;

B) i lavori e le attività di cui appresso:

1) manutenzione straordinaria delle costruzioni con esclusione delle opere interne.

2) interventi di restauro e di risanamento conservativo, se tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti, non comportanti variazioni di superfici, volumi e modifiche ai prospetti, variazioni di destinazioni d'uso e non rechino pregiudizio alla stabilità dell'immobile;

3) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, quali:

a) opere accessorie e complementari ad edifici esistenti e non, che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianto di ascensori, ecc.;

b) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

OK 4) occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato quale:

- installazione a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);

- installazione di serbatoi di deposito di metano, GPL o altri gas liquefatti;

OK - installazione, a tempo determinato, di tendoni e similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali ecc. o in occasioni di festività;

- esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;

- macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari, ecc.;

- accumulo di rifiuti, relitti o rottami;

- sosta continuata di roulotte e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;

- collocamento e modifica di tende, tettoie, tavoli vasi e fioriere su spazi pubblici;

- occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;

5) installazione dei campeggi liberi occasionali;

6) esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito.

7) costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;

8) costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali;

9) eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;

10) esecuzione di lavori, di modesta entità, nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche";

11) collocamento, rimozione, modifica di vetrine,

insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;

12) rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetto esterni che comportino modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali o colori;

13) installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino la esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;

14) collocamento di ripetitori ed impianti ritrasmettenti;

15) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

16) abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;

17) trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;

18) allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, ecc.;

19) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero.

20) opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;

21) impianti di serra, ancorché provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

Le autorizzazioni che comportino sensibili modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici devono invece seguire l'iter della concessione.

ART. 6

Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti a rilascio della concessione di cui all'art. 4 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 5 i seguenti lavori ed opere:

1) interventi di manutenzione ordinaria;

2) opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente Regolamento edilizio, 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.

Nel caso di cui sopra, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista delegato alla

progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie.

Le disposizioni di cui al punto 1) non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle Leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939.

3) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;

4) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;

5) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi.

I lavori di manutenzione ordinaria ed installazione di impianti solari di cui sopra, dovranno essere segnalati al Sindaco da parte dell'avente titolo con lettera raccomandata, prima dell'inizio dei lavori.

ART. 7.

Opere e lavori eseguibili d'urgenza

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

ART. 8.

Contributo per il rilascio della concessione

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

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

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

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

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

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza

delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.

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

In caso di intervento di edilizia abitativa in cui è previsto l'esonero del pagamento del costo di costruzione ai sensi degli artt.7 e 8 della L.28.01.1977,N.10, la superficie utile abitabile (Su) convenzinabile è fissata nella misura massima di mq 143,00, la superficie non residenziale (Snr) in misura del 40% della suindicata superficie utile, oltre la superficie destinata a posto macchina, pari a mq.18,00.

CAPITOLO II

COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

ART.9

Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico Edilizia Comunale è composta

da:

A — Membri di diritto:

- 1) dal Sindaco o da un assessore suo delegato, che la presiede;
- 2) dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale competente per materia o da un suo delegato;
- 3) dall'Ufficiale Sanitario in servizio presso il Comune di Tadasuni

B — Membri elettivi:

- 5) da due consiglieri comunali di cui uno rappresentante della minoranza;
- 6) da un ingegnere o da un architetto designato dal Consiglio Comunale;
- 7) da un geometra o perito industriale, designati dal Consiglio Comunale.

Per le pratiche di particolare importanza inerenti l'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria ovvero quando vengano trattati strumenti urbanistici generali o esecutivi, concessioni per attività estrattive, ecc., il Sindaco invita, in relazione alle specifiche competenze, il Veterinario comunale o un suo delegato e/o un geologo designato dal Consiglio Comunale su una terna proposta dall'ordine Professionale, i quali assistono alle adunanze con un voto consultivo.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, con diritto di voto, il Geometra comunale o altro impiegato del Comune, designato dal Sindaco. Qualora ci si avvalga dell'opera del Segretario Comunale o di altro impiegato per espletare le mansioni di Segretario, questi non ha diritto di voto deliberativo, ma potrà esprimere parere consultivo circa la legittimità delle decisioni.

I membri elettivi restano in carica per tre anni, ma sono rieleggibili, e saranno considerati dimissionari se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Il membro di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio prima della scadenza, viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il membro sostituito.

Il sindaco o l'Assessore all'urbanistica o ai lavori pubblici delegato, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento

da parte del Consiglio Comunale il quale procede, nella stessa seduta, alla nomina di un altro membro, in sostituzione del precedente.

ART. 10

Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione deve esprimere parere al Sindaco:

- a) sulle proposte per la formazione e varianti degli strumenti urbanistici;
- b) sulle proposte di varianti al presente Regolamento edilizio e sue interpretazioni;
- c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- d) sui progetti di opere e servizi pubblici;
- e) sulle richieste di concessione a eseguire le opere e i lavori soggetti a concessione edilizia;
- f) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione per lottizzazioni di terreno a scopo edilizio e per tutte le altre opere soggette ad autorizzazione qualora il Sindaco lo ritenga necessario;
- g) sulla regolare esecuzione (nel caso di contestazione) dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al P.U.C. ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;
- h) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
- i) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali;
- l) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme relative alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie da parte di persone difficoltà alla deambulazione (eliminazione delle "barriere architettoniche") per edifici pubblici e privati in base alle leggi vigenti.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia riguarda la ammissibilità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è obbligatorio.

ART. 11

Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia

La commissione Urbanistico-Edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 5 giorni.

Le adunanze della Commissione Urbanistico-Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei

commissari.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al terzo grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Nel caso di pareri discordi tra i commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di concessione deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato con le modalità e i termini di legge. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nella adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente si intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti.

CAPITOLO III

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 12

Richiesta di concessione

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere edilizie vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

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

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

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

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

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

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;

2) L'impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori e del costruttore;

3) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;

4) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.

La domanda di concessione deve essere corredata in triplice copia

ART. 13

Documenti a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, in triplice copia, costituito dai seguenti elaborati:

1) stralcio dello strumento urbanistico vigente ;
2) stralcio della planimetria catastale indicante la edificazione esistente e la viabilità al contorno, estesa alla zona circostante a quella interessata;

2) planimetria quotata del lotto in scala non inferiore a 1:200 dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione le dimensioni del lotto e la situazione dei lotti confinanti con tutte le quote necessarie ad individuare la posizione reciproca dei fabbricati e da cui risulti la sistemazione prevista con le opere di giardinaggio, le recinzioni, le aree per parcheggio e le eventuali rampe di accesso ai locali interrati, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ;

3) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;

4) piante quotate, in scala non inferiore a 1:100, dei singoli piani, compresi quelli interrati, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;

5) almeno una sezione verticale quotata (scala non inferiore di 1:100) secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;

6) prospetti esterni (scala non inferiore di 1:100);

7) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;

8) computo delle superficie e dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;

9) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, delle indicazioni dettagliate del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie. Tutto ciò ai fini dell'applicazione delle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse. Per gli edifici privati si seguiranno le disposizioni delle L. 9 gennaio 1989 n. 13 e successive modificazioni e le prescrizioni tecniche di cui al D.M. 14 giugno 1989, n.236

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente approvato dall'ufficio sanitario.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'ispettorato dipartimentale delle Foreste, dalla Sovrintendenza alle Antichità e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del DPR 24-7-77, n. 616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e provinciali fuori del centro abitato.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (Lottizzazione di terreno), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia dell'autorizzazione suddetta.

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

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21x29,7.

ART. 14

Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni, per eseguire opere edilizie soggette a semplice autorizzazione, deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo nonché la firma del richiedente. Per le autorizzazioni relative alle Lottizzazioni di terreno a scopo edificatorio le modalità di presentazione sono specificate nel Titolo IV del presente Regolamento Edilizio.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto devono risultare esplicitamente:

a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;

A corredo della domanda, a seconda dell'importanza delle opere da eseguire, deve essere allegata di norma la seguente documentazione:

1) planimetria dell'area con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;

2) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire;

3) a seconda dell'importanza del tipo di intervento e/o ove la Commissione Edilizia lo ritenga necessario per una

chiara interpretazione dell'opera oggetto di autorizzazione si dovrà allegare alla domanda una pianta quotata dell'area o dell'immobile e una sezione verticale secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

ART. 15

Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione

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

- a) numero della pratica, a mezzo della quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
- b) data del ricevimento della domanda stessa;
- c) nome e cognome di chi per conto del Comune l'ha ricevuta.

ART. 16

Istruttoria preliminare della domanda

Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Sindaco entro i termini di legge comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione urbanistico-Edilizia.

In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata. Come data di consegna di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

ART. 17

Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o l'autorizzazione per Lottizzazioni di terreno a scopo edificatori devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi:

- Ufficio tecnico comunale;
- Commissione Urbanistico Edilizia;
- Ufficiale Sanitario.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione, escluse le Lottizzazioni di terreno, devono es-

sere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, all'esame del Tecnico comunale.

In caso di notevole complessità il Sindaco può richiedere il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia.

ART. 18

Lavori eseguibili senza progetto

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 13 e 14 non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, semprechè non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39; per l'abbattimento degli alberi; per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito; ed in tutti gli altri casi in cui la Commissione Edilizia non lo ritenga necessario.

ART. 19

Progetti di massima

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

CAPITOLO IV

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 20

Rilascio delle concessioni

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco è subordinato, al rispetto delle norme del presente Regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi.

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

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

A seguito del parere espresso dalla Commissione Urbanistico-Edilizia, il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti.

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

Per i progetti approvati viene fatta analogha comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune la relativa concessione.

In caso di mancato ritiro entro un anno la concessione si intende decaduta.

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

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Urbanistico-Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Urbanistico-Edilizia.

In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati e debitamente vistata dal Comune.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere del tipo di costruzione.

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

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto possibile di annullamento.

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

La concessione può essere rilasciata anche ad un solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché comprovati mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

ART. 21

Efficacia e validità della concessione -- responsabilità

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

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei lavori e la ditta appaltatrice (e il responsabile del cantiere nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

ART. 22

Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

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

Il termine di cui sopra può essere prorogato, in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

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

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Sindaco, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Nel caso di lavori non ultimati nei termini la nuova concessione riguarda solamente la parte non realizzata.

La concessione può inoltre essere revocata quando risulti che:

a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;

b) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto la effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

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

La concessione edilizia è annullata quando:

a) risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;

b) sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

ART. 23

Deroghe

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio comunale, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico solo per edifici ed impianti di interesse pubblico.

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

ART. 24

Modalità per le autorizzazioni

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

Il Sindaco, sentiti il Tecnico comunale e l'Ufficio sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

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

ART. 25

Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle autorizzazioni

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

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

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

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

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

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

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

ART. 26

Varianti al progetto approvato

oggetto di concessione o autorizzazione

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

Con la determinazione del Sindaco in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di una determinazione del Sindaco sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante s'intende accolta se il Sindaco non si pronuncia entro 30 giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1947.

CAPITOLO V

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

ART. 27

Inizio dei lavori e formalità da esperire

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere all'Ufficio tecnico comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico):

a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;

b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto dove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, ecc.).

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco entro 8 giorni.

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

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

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

Comunque non possono considerarsi valide le concessioni il

cui inizio dei lavori non sia stato comunicato almeno 20 giorni prima della scadenza della concessione stessa.

ART. 28

Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

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

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

ART. 29

Interruzione dei lavori

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Sindaco affinché questi, se è il caso, sentito il parere del Tecnico comunale, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione allo interessato che le deve realizzare.

ART. 30

Ultimazione dei lavori

Il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve chiedere al Comune la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

ART. 31

Autorizzazione di abitabilità e agibilità

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

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

Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco con apposita domanda, in carta da bollo, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato

di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

- copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;
- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio armato ai sensi della legislazione vigente;

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

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

Gli accertamenti sono svolti dal Tecnico comunale e dallo Ufficiale sanitario, secondo le rispettive competenze, entro 60 giorni dalla data del ricevimento della domanda.

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

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

ART. 32

Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, o su richiesta del Medico provinciale, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche ed ordinare lo sgombero.

CAPITOLO VI

GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

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

ART. 33

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.

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

1) estremi della concessione e/o autorizzazione con data di rilascio;

2) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;

3) nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;

4) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta.

Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla prevenzione degli infortuni.

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

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

Le recinzioni devono essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica o autenticata della concessione e dei disegni progettuali.

ART. 34

Scarico dei materiali - Demolizioni Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o all'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.

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

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

ART. 35

Responsabilità degli esecutori delle opere

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

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

ART. 36

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

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

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

TITOLO SECONDO

PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE

E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

ART. 37

Salubrità del terreno

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

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

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

ART. 38

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali da adibire a soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto in edifici di abitazione, gli alloggi monostanza, gli uffici, le aule scolastiche, le sale da lettura e i gabinetti medici devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante vespaio aerato dello spessore minimo pari a 35 cm.

Per i suddetti locali, nel caso di nuove costruzioni e ove possibile, la quota del pavimento del piano terreno dovrà essere più alta di 15 cm nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

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

Comunque il piano di calpestio solaio deve essere po

sto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aereazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art. 66.

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

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

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

ART. 39

Isolamento termico

L'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari, alimentati da combustibili solidi, liquidi, o gassosi, negli edifici pubblici e privati, sono regolati dalla L. 30.04.1976 n. 373 per la coibenza e il consumo energetico e dalla L. 05.03.1990 n. 46 per la sicurezza degli impianti.

ART. 40

Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali da adibire ad abitazione, uffici, negozi e locali dove la permanenza delle persone è prolungata devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

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

ART. 41

Classificazione delle acque

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

- acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

- acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimento di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

- acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;

- acque inquinanti: sono quelle di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

ART. 42

Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

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

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

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

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

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

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

In mancanza di rete fognante lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante

la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

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

ART. 43

Rifornimento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali da adibire ad abitazione, uffici, negozi, palestre, aule scolastiche, laboratori, e locali dove si preveda la permanenza di persone deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere garantito dall'Ufficiale sanitario.

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

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

ART. 44

Impianto elettrico

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

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

Per la disciplina e l'installazione dell'impianto elettrico si applicheranno le norme della L. n.46 del 05.03.1990 e, per quanto non in contrasto, dalla L. R. n. 17 26.05.1989.

ART. 45

Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali d'abitazione e destinati a cucine devono essere opportunamente aerati.

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

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

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

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

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

ART.46

Impianti speciali

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

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

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

ART.47

Impianti per le lavorazioni insalubri

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

distanti dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale sanitario.

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

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

CAPITOLO II

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 48

Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24.00

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza inferiore a m 24 e composti da più di due unità immobiliari devono essere rispettate le seguenti condizioni:

1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazioni e ad uffici;

2) le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1,00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due.

3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 400;

4) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;

5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;

6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con autoscala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VVFF (dimensioni minime: larghezza ed altezza m 4).

ART. 49

Centrali termiche

A) - Centrale termica a combustibile liquido:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 50

Autorimesse

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

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco con chiusura automatica;

- la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie della pianta;

- l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2,40 metri;

- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60', nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che

si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

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

ART. 51

Nulla-osta dei Vigili del fuoco

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesta per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, di cui al precedente articolo 31 del presente Regolamento, nel caso di edifici di altezza superiore a m 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.).

ART. 52

Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

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

a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;

b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pura metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole di interruzione del flusso;

c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura atte ad evitare fughe di gas.

ART. 53

Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

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

a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;

b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare

fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;

c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna del fabbricato.

ART. 54

Rinvio a leggi particolari

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

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

CAPITOLO III

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

ART. 55

Classificazione dei locali

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

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

La categoria A1 comprende:

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

La categoria A2 comprende:

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

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

Il tipo S1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;

- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni di uso.

Il tipo S3 comprende:

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

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dalla Amministrazione comunale sentita la Commissione Urbanistica-Edilizia.

ART. 56

Caratteristiche dei locali

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

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 55 (soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto, uffici, etc.), non deve essere inferiore a m 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 55 (negozi di vendita, sale di esposizione o riunione, laboratori scientifici, palestre, officine etc.), non deve essere inferiore a m 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per i locali di categoria A2 di cui sopra, quando e' prevista la presenza contemporanea di un esiguo numero di persone o se i locali sono dotati di impianti speciali di aerazione, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentite altezze minime interne inferiori ai mt. 3.00; salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

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

3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, S3 al precedente art. 55 (corridoi, magazzini, autorimesse, locali macchine, disimpegni, ripostigli etc. ad esclusione dei vani scale, delle scale, e delle stalle o porcilaie), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria A1.

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

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 12 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5,00 con il lato minimo non inferiore a m 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo), purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

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

2) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2 (negozi di vendita, sale di esposizione, riunione, palestre, laboratori, officine etc.), salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq 30.

3) Locali di categoria S

I locali di categoria S (servizi, corridoi, magazzini, autorimesse, vani scale etc.), devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

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

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

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

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

possibilmente divisi per sesso.

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

I servizi igienici ed i bagni devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

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

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

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

Le stalle, le porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria A1 (locali d'abitazione, uffici, etc.), devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali di categoria A2 (negozi di vendita, palestre, laboratori, officine meccaniche etc.), per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

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

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

I locali di categoria S3 (ripostigli, vani scale, locali macchine, etc.) possono essere senza aria e luce diretta.

Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

ART. 57

Classificazione dei piani

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

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

ART. 58

Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A1 ed A2 purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml. 2,10 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

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

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A1 ed A2 (locali d'abitazione, negozi, sale di riunione, laboratori, officine etc.) sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di ml. 2,50 al disotto del soppalco e di ml. 2,00 al di sopra;

ART. 59

Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m. 1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

ART. 60

Piani interrati

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

dal progetto approvato.

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

Tali piani possono essere adibiti a locali accessori e di servizio, a magazzini, e ad autorimesse, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

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

ART. 61

Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili.

Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza al colmo non supera m 2,70 nei confronti di falde con inclinazione non superiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

L'areazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso o mediante abbaini o simili.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 58, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

ART. 62

Locali integrativi per la residenza

Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala, devono essere dotati di idonei locali di deposito per biciclette, carrozzine, ecc., ubicati in prossimità delle scale e degli ascensori e a livello dell'ingresso principale.

Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiore a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.). Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24 mq; tale superficie deve essere aumentata di mq 1,5 per ogni unità immobiliare oltre le 6.

Detti locali devono avere altezza minima netta di m 2,40, e rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali d'abitazione ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie complessiva S_c dell'edificio, di cui al precedente art.3 e, pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

L'accesso ai sopradetti locali deve avvenire mediante percorsi continui orizzontali e raccordati con rampe e/o ascensori al fine di poter essere fruiti anche da persone anziane o con ridotte o impedito capacità motorie.

CAPITOLO IV

PRESCRIZIONI VARIE

ART. 63

Norme di buona costruzione

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

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

ART. 64

Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

ART. 65

Elementi aggettanti

Nessun oggetto maggiore di 15 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali tende o simili.

Le tende non sono consentite ad un'altezza inferiore a ml. 2,20 dal piano stradale, se la strada è provvista di marciapiede, ed a ml. 2,50 se la strada ne è priva.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m 8,00, se edificate su entrambi i lati, e ai m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

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

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm 50

dal filo esterno del marciapiede rialzato.

ART. 66

Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa ai locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a $1/3$ della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

ART. 67

Coperture

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

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di ml 3,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

ART. 68

Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

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

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

I distacchi esistenti tra fabbricati devono essere utilizzati generalmente per giardini o sistemati a verde; sono ammesse, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

ART. 69

Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 1,00.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente dei veicoli (eventualmente anche a mezzo di segnali opportunamente disposti).

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 m.

ART. 70

Marciapiedi e porticati

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

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

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

ART. 71

Recinzioni

Le aree non edificate, frangenti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendono eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

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

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 72

Cassette per energia elettrica ed acqua

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

ART. 73

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

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

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

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

ART. 74

Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"

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

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

porte etc.).

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici o attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria è subordinata ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, che il progetto sia tale tra l'altro, da rispettare le leggi statali e regionali in materia di "barriere architettoniche".

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

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

TITOLO TERZO

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPITOLO I

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

ART. 75

Significato di lottizzazione

Sono lottizzazioni di terreno:

a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea e successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;

b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;

c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;

d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;

e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;

f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la

stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

ART. 76

Nullità dei contratti di compravendita
nelle lottizzazioni non autorizzate

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

ART. 77

Redazione dei progetti di lottizzazione

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

ART. 78

Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

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

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

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

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

- la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;

- la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;

- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

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

delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;

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

ART. 80

Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità

Il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistica-Edilizia, sottopone, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione.

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

La convenzione è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

ART. 81

Modalità per lo scomputo del contributo

per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo-base di urbanizzazione.

ART. 82

Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni

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

sorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, sono tenuti, su invito del Sindaco, a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro un congruo termine stabilito dal Sindaco.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dai precedenti articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto del piano di lottizzazione convenzionata.

Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

CAPITOLO II

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 87

Campeggi liberi occasionali

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

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

ART. 88

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

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli; a detti veicoli non possono essere eliminate le ruote e sostituite con appositi sostegni.

ART. 89

Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di gior-

nali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali; la autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia.

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

ART. 90

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

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

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

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

La superficie massima di tale tipo di costruzione non de-

ve superare preferibilmente i mq 6,00 e l'altezza massima totale non può superare i m 3,00.

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

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

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

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

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

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

ART. 91

Depositi di materiali su aree scoperte

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

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

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

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

ART. 92

Occupazione temporanea o permanente di spazio,
suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non

dannosa per la pubblica igiene l'incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistica-Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Sindaco può, sentita la Commissione Urbanistica-Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

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

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Sindaco può prescrivere la costruzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

ART. 93

Esposizione a cielo libero di veicolo e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

ART. 94

Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali.

Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in o-

gni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, in assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

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

ART. 95

Trivellazione ed escavazione

di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;

2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche al metro cubo.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Sindaco, sentito il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

ART. 96

Taglio dei boschi

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

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

ART. 97

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

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Urbanistica-Edilizia, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

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

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

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

ART. 98

Impianti di captazione dell'energia alternativa

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

CAPITOLO III

DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

ART. 99

Modalità per l'apertura e la coltivazione

Le attività di coltivazione delle cave e torbiere e' disciplinata dalla L.R. del 7 giugno 1989, n. 30.

La coltivazione dei giacimenti in disponibilita' dei privati o di Enti Pubblici e' subordinata ad autorizzazione.

La coltivazione di quelli appartenenti al patrimonio indisponibile della Regione e' subordinata a concessione.

L'autorizzazione o la concessione per l'apertura di cave e torbiere e' rilasciata dall'Assessore Regionale dell'Industria sentito il parere del Comune e nel rispetto delle norme della L.R. del 7 giugno 1989, n.30, ferma restando la necessita' di eventuali altre autorizzazioni al riguardo.

ART. 100

Procedura per richiesta

La richiesta per l'autorizzazione o concessione per l'apertura o coltivazione della cava o torbiera deve essere presentata all'Assessorato Regionale dell'industria e contestualmente al Sindaco e deve esplicitamente contenere:

a) generalita' e domicilio del richiedente se questi e' persona fisica; indicazione della ragione sociale, della sede e del legale rappresentante, se trattasi di societa' o impresa cooperativa;

b) numero di codice fiscale del richiedente;

c) ubicazione del giacimento e dimensioni del terreno oggetto della richiesta;

d) descrizione completa delle caratteristiche mineralogiche, chimiche e tecnologiche, suo cubaggio e sua destinazione;

e) periodo di tempo per cui viene richiesta l'autorizzazione.

ART. 101

Documenti tecnici da allegare alla richiesta

A corredo della richiesta per ottenere la concessione deve essere allegata la seguente documentazione:

A) titolo di disponibilita' del giacimento;

B) il piano, da redigersi da un professionista abilitato relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, che deve essere composto dai se-

guenti elaborati:

1) relazione sulle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche dei suoli interessati dal giacimento, con l'eventuale aggiunta di indagini geotecniche e geofisiche, sulla natura del materiale e sulla situazione morfologica dell'area d'intervento;

2) planimetria stralcio del piano Regionale delle attività estrattive qualora esista nonché dello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area di intervento e agli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, militari, ecc.;

3) estratto autentico di mappa, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;

4) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2.000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava e il restante territorio;

5) planimetria in scala non inferiore a 1:2.000, estesa all'area di intervento, con le opere urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie e delle aree di discarica dei materiali di rifiuto;

6) un'adeguato numero di sezioni verticali, estese anche all'area circostante con indicazione dei profili del terreno prima e dopo l'attività estrattiva;

7) relazione illustrativa circa la durata presunta dell'attività, produzione annua, presunte rese, occupazione e impegni finanziari;

C) relazione sugli aspetti socio-economici collegati con l'iniziativa;

D) relazione di impatto ambientale;

E) progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetrie, in scale opportune, con l'indicazione delle sistemazioni durante ed al termine della coltivazione e sua destinazione finale, con l'indicazione della spesa presunta per le opere da realizzare e del relativo impegno finanziario;

F) descrizione del materiale dal punto di vista della sua influenza sull'uomo e sull'ambiente e dei sistemi di salvaguardia adottati e specificatamente del sistema di depolverizzazione che sarà obbligatoriamente adottato in tutte le fasi che comportino produzione di polvere;

G) impegno alla raccolta ed alla consegna degli olii esauriti;

H) descrizione storica delle eventuali coltivazioni effettuate in precedenza nel giacimento oggetto della domanda di autorizzazione ;

I) impegno ad iniziare l'attività di coltivazione entro novanta giorni dalla data del rilascio dell'autorizzazione;

L) attestato di versamento o polizza fidejussoria, a garanzia dell'esecuzione delle opere di ripristino ambientale, la cui entità sarà stabilita con le modalità di cui alla L.R.

ART. 102

Funzioni di vigilanza

Le funzioni di vigilanza sull'esercizio delle attività di coltivazione dei materiali di cava circa la loro abusività o difformità dall'autorizzazione o dalla concessione sono esercitate dal Sindaco, fermo restando l'attività di vigilanza dell'Amministrazione Regionale.

Di ogni violazione riscontrata deve essere data immediata comunicazione all'Assessore Regionale dell'Industria per l'adozione dei provvedimenti di competenza.

ART. 103

Rinvio a leggi particolari

Le attività di coltivazione di cave, in regime di autorizzazione o di concessione, sono soggette ai vincoli indicati nell'art.14 della L.R. 19 maggio 1981, n.17, e nell'art.29 della L.R. 11 ottobre 1985, n.23

Per quanto non espressamente riportato nel presente Regolamento edilizio si rinvia alla L.R. 7 giugno 1989, n.30 che disciplina le attività di cave e che fa parte integrante del presente Regolamento edilizio.

tro il termine fissato dal Sindaco con ordinanza:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza di concessione;
- c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
- d) in caso di annullamento della concessione;
- e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione;

2) la demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente;

3) l'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indispensabile del Comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza della concessione.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Sindaco, vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso. Contro l'ordinanza del Sindaco può essere presentato il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio;

4) l'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli Enti, di opere eseguite da terzi, rispettivamente, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, in totale difformità dalla concessione o in assenza della stessa;

5) la sanzione pecuniaria:

a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'ufficio tecnico erariale, nel caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la valutazione dell'Ufficio tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;

b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dalla concessione, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;

c) pari al doppio del valore delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla

sti dai precedenti articoli 106 e 107 e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

ART. 109

Decadenza delle agevolazioni fiscali

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

ART. 110

Divieto di allaccio a pubblici servizi

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

CAPITOLO II

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 111

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

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

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

L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

ART. 112

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

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

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione Urbanistica-Edilizia, e se del caso, l'Autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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

ART. 113

Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione o concessione.

In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per indivi-

duare la esatta posizione e dimensione del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entroterra e la destinazione d'uso attuale.

L'autorizzazione o concessione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico comunale;

b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture da ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;

c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;

d) procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito il Tecnico comunale.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

ART. 114

Norme abrogate

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

ART. 115

Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune.