

REGOLAMENTO EDILIZIO

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

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 3, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Dirigente competente, 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 con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale, con o senza la contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni;
- d) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimaie, ecc.;
- e) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- f) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- g) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- h) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- i) scavi e reinterri e modificazioni del suolo pubblico e privato nonché le opere e costruzioni sotterranee;
- j) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti, di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o no;
- k) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere.

Art. 3

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Dirigente competente 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 dell'Ufficiale Sanitario:

A) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio;

B) i lavori e le attività di cui appresso:

1. l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
2. l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
3. tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
4. i depositi di materiali su aree scoperte;
5. l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti o rottami;
6. l'uso di acque e di scarichi pubblici;
7. la trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
8. l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc.);
9. la manutenzione straordinaria delle costruzioni;
10. l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
11. gli allacciamenti alle reti della fognatura Comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
12. la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso, ferme restando le disposizioni vigenti in materia di distanze;
13. lo spostamento di pareti divisorie per apportare migliorie igieniche agli edifici esistenti;
14. l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture e all'architettura esterna della costruzione;
15. il collocamento di inferriate, di antenne radio-televisive e ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;
16. la manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;
17. il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
18. il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
19. l'esecuzione di lavori e depositi su strade Comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
20. la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;
21. opere di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo;
22. modifiche di destinazione d'uso di edifici o parti di essi, fatto salvo il passaggio da altra destinazione a residenziale.

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 modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici, devono seguire l'iter della concessione.

Comunque sono soggette ad autorizzazione le opere previste dalla L. R. n° 5 del 16.05.2003.

Art. 4

OPERE E LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui all'art.2 o dell'autorizzazione del Dirigente competente di cui all'art. 3 i seguenti lavori ed opere, purché non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico o artistico:

a) la manutenzione ordinaria comprendente:

- il rifacimento totale o parziale dei pavimenti interni;
- le tinteggiature interne, i serramenti, la riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari ed in genere tutti i lavori di modesta entità volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, che non comportino modificazione nelle strutture e nello stato dei luoghi;
- l'espurgo, la sostituzione e la manutenzione degli impianti dell'illuminazione, dell'energia elettrica, di riscaldamento, di ventilazione, del telefono, degli ascensori, dei montacarichi, dell'acqua potabile, purché non comportino l'esecuzione di modifiche agli intonaci e decorazioni esterne dei fabbricati, e ferma restando la osservanza di particolari disposizioni legislative e regolamentari vigenti al riguardo;

b) l'installazione di pareti o divisori mobili, scaffalature autoportanti, ovvero di controsoffitti che comportino alcuna modificazione alle pareti ed ai solai preesistenti relativi all'unità immobiliare;

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

Art. 5

OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguiti 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 Dirigente competente con l'indicazione del Direttore dei Lavori e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione di cui al successivo art. 9.

CAPITOLO II

COMMISSIONE URBANISTICO EDILIZIA

Art. 6

COMPOSIZIONE, NOMINA E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

~~La Commissione Edilizia Integrata è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta dai seguenti membri:~~

- ~~a) Dirigente Area Tecnica in qualità di Presidente;~~
- ~~b) Tecnico Laureato iscritto all'ordine professionale, esperto in Tutela del Paesaggio di cui all'art. 9 della L.R. 28/98;~~
- ~~c) n° 1 (uno) tecnico esperto in agronomia e scienze agrarie;~~
- ~~d) n° 1 (uno) tecnico esperto in beni ambientali /storici;~~
- ~~e) n° 3 (tre) tecnici esperti in materia edilizio/urbanistica, di cui uno proposto dalla minoranza;~~
- ~~f) le funzioni del segretario verbalizzante saranno svolte da un funzionario dell'ufficio urbanistica ed edilizia privata, senza diritto di voto.~~

~~A ciascun componente della Commissione Edilizia (compreso il segretario verbalizzante) verrà liquidato un gettone di presenza, per seduta, come previsto per Legge.~~

~~Non può essere eletto a far parte della Commissione Edilizia chi sia parente di primo o secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente della Commissione stessa.~~

~~I componenti decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.~~

- ~~1. La Commissione Edilizia si riunisce nella Sede Municipale almeno una volta al mese.~~

~~La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno due giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata sono valide se intervengono almeno quattro componenti, tra i quali il Presidente.~~

~~Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.~~

- ~~2. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti da sottoporre alle Commissioni, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione.~~

- ~~3. La C.E. , qualora ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:~~

- ~~a) Convocazione del progettista nel corso della riunione C.E., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;~~
- ~~b) Necessità del sopralluogo;~~
- ~~c) Necessità di acquisizione di ulteriori elementi di valutazione.~~

- ~~4. Il parere della C.E. sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione.~~
- ~~5. La Commissione Edilizia esprime i seguenti pareri :
 - ~~1. Parere favorevole;~~
 - ~~2. Parere favorevole con eventuali prescrizioni;~~
 - ~~3. Parere contrario motivato;~~
 - ~~4. Parere sospensivo.~~~~
- ~~6. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.~~
- ~~7. I componenti della Commissione Edilizia non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione Edilizia motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione dei lavori o l'esecuzione dell'opera medesima, entro i termini di validità della Concessione rilasciata a seguito del parere espresso dalla C.E. . La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine o al Collegio di appartenenza dell'iscritto.~~
- ~~8. Può partecipare ai lavori della Commissione Edilizia senza diritto di voto il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.~~
- ~~9. Delle adunanze della Commissione Edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, Segretario (e almeno 2 Commissari), che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura : "Esaminato nella seduta del dalla Commissione Edilizia" completa della data e dalla vidimazione dello stesso Segretario.~~
- ~~10. I pareri della Commissione Edilizia sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio e con comunicazione scritta agli aventi causa.~~

La Commissione Edilizia Integrata è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta dai seguenti membri :

- a) responsabile Area Urbanistica in qualità di Presidente;
 - b) n° 1 (uno) tecnico esperto in prevenzione e sicurezza sul lavoro;
 - c) n° 1 (uno) tecnico esperto in efficienza e certificazione energetica degli edifici;
 - d) n° 4 (quattro) tecnici esperti in materia edilizio/urbanistica, di cui uno proposto dai consiglieri comunali di minoranza;
- Le funzioni del Segretario verbalizzante saranno svolte da un funzionario dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, senza diritto di voto.
 - Non può essere eletto a far parte della Commissione chi sia parente di primo o secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente della Commissione stessa o di Assessori o Consiglieri Comunali.
 - I componenti decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive, previa dichiarazione della Giunta Comunale.

1. La Commissione Urbanistico-Edilizia si riunisce nella Sede Municipale almeno una volta al mese.
2. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno due giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione Urbanistico-

Edilizia sono valide se intervengono almeno quattro componenti, tra i quali il Presidente.

3. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

4. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti da sottoporre alla Commissione, contiene tutte le pratiche istruite e trasmesse dal Responsabile del Procedimento, secondo l'ordine di presentazione.

5. La Commissione, qualora ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

- a) convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
- b) necessità del sopralluogo;
- c) necessità di acquisizione di ulteriori elementi di valutazione.

6. Il parere della Commissione sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione.

7. La Commissione esprime i seguenti pareri:

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
- c) parere contrario motivato;
- d) parere sospensivo.

8. È valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

9. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati poiché riguardanti il coniuge, i parenti o affini fino al quarto grado, i soci o colleghi dello stesso studio professionale. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione dei lavori o l'esecuzione dell'opera medesima, entro i termini di validità della Concessione rilasciata a seguito del parere espresso dalla Commissione. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine o al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

10. Può partecipare ai lavori della Commissione senza diritto di voto il Tecnico Comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

11. Delle adunanze della Commissione Urbanistico-Edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario (e almeno da due Commissari), che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura : "Esaminato nella seduta del dalla Commissione Urbanistico - Edilizia" completa della data e della vidimazione dello stesso Segretario.

12. I pareri della Commissione Urbanistico-Edilizia sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio e con comunicazione scritta agli aventi causa.

Art. 7

COMPITI DELLA COMMISSIONE URBANISTICO - EDILIZIA

La Commissione deve esprimere parere obbligatorio non vincolante al Dirigente competente:

- a) sui progetti delle opere e servizi pubblici;
- b) sulle richieste di concessione da eseguire per le opere ed i lavori di cui all'art. 2;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 3 punto A) e punto B), qualora il Dirigente competente lo ritenga necessario;
- d) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;

La Commissione, qualora il Dirigente competente lo ritenga necessario, deve esprimere pareri su:

- e) sulle proposte per la formazione e le varianti del programma di fabbricazione, dei piani particolareggiati, dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare;
- f) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio Comunale.

Il parere della Commissione urbanistico edilizia riguarda la legittimità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale.

Art. 8

COMPENSO AI COMPONENTI DELLA COMMISSIONE URBANISTICO – EDILIZIA

A ciascun componente della Commissione Edilizia (compreso il segretario verbalizzante), escluso il Dirigente dell'Area Tecnica, verrà liquidato un gettone di presenza, per seduta, come previsto per Legge, dell'importo pari a quello corrisposto ai Consiglieri Comunali per la partecipazione alle sedute del Consiglio Comunale.

CAPITOLO III

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 9

RICHIESTA DI CONCESSIONE

Le domande per ottenere la concessione a eseguire o modificare le opere indicate all'art. 2 vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Dirigente competente e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore agronomo, geometra, perito industriale nei limiti della rispettive competenze) e iscritto al rispettivo albo professionale di cui sarà indicato il numero di appartenenza; salva la facoltà per l'Amministrazione, tramite l'ufficio tecnico, di richiedere un documento di iscrizione rilasciato dall'albo o dal collegio rispettivo;
- c) nome, cognome, indirizzo e firma del direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- d) nome, cognome indirizzo e firma del costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);
- e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia" quindi senza un'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 e i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2. l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3. l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
- 4. l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona o ente, cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- 5. la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titolo legittimari.

La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie.

Art. 10

DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE

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

1. corografia in scala non inferiore a 1/4000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;
2. planimetria quotata della zona, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari, le altezze e distanze degli edifici circostanti, lo stato di diritto rispetto a servitù attive o passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
3. certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi;
4. planimetria del lotto recante:
 - a) gli estremi dell'approvazione Comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
 - e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - f) l'indicazione del tipo di recinzione;
5. piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione terminale (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;
6. almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m. 40 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
7. prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
8. eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità alle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
9. documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
10. computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale vigente;
11. relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
12. grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;
13. computo metrico estimativo per gli interventi con destinazione d'uso commerciale, finalizzato a determinare il costo di costruzione dell'immobile in progetto.

I disegni debbono essere in scala non inferiore a 1:2000 per quelli del n°2, a 1:1000 per quelli del n°4 e a 1:100 per quelli dei n°5, 6 e 7.

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 coperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenza 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. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le 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 regolamenti comunali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e 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, della Sovrintendenza alle Antichità e degli uffici Regionali competenti, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali nazionali fuori del centro abitato.

Per 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 (art. 3 punto A), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

Il computo metrico estimativo di cui al precedente punto 13 va verificato col valore sintetico dell'opera calcolato con l'utilizzo di un valore medio unitario di costo, determinato annualmente con provvedimento gestionale in base ai costi medi di costruzione rilavabili sulla locale piazza.

Art. 11

DOMANDA PER OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente articolo 3, punto B, deve presentare al Dirigente competente domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonché la firma del richiedente. Per le autorizzazioni relative all'art. 3, punto A, le modalità di presentazione sono specificate dal 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;
- b) l'elezione del domicilio del comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- 1. planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- 2. almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- 3. relazioni illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.), e scarichi (acque meteoriche, nere ecc.) nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
- 4. ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

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 nulla-osta.

Art. 12

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 del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
- b) data del ricevimento della domanda stessa;
- c) nome e cognome del Responsabile del Procedimento.

Art. 13

ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA DOMANDA

Entro 15 giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.

Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Responsabile del Procedimento entro il termine suddetto ha la facoltà di comunicare 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, ai sensi dell'art. 4 - comma 2 - L. 493/93, ha tempo 15 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa sarà esaminata dalla Commissione Edilizia nella situazione in cui è stata presentata.

Art. 14

ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art. 12.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o l'autorizzazione 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:

- Ufficiale sanitario;
- Veterinario Comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- Ufficio Tecnico Comunale competente per materia;
- Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale, competente per materia.

Art. 15

LAVORI ESEGUIBILI SENZA PROGETTO

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 10 e 11 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 dei fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade a pubblico transito.

Sarà tuttavia competenza del Dirigente competente, previo parere conforme della Commissione Edilizia, nel caso ciò possa risultare di indispensabile ausilio all'esame delle richieste avanzate.

Art. 16

PROGETTI DI MASSIMA

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

CAPITOLO IV

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 17

RILASCIO DELLE CONCESSIONI

La concessione è rilasciata dal Dirigente competente al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con 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 Dirigente competente approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro 10 gg. successivi alla adunanza della Commissione.

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

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

Le condizioni opposte alla concessione devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale definito con il Comune.

L'eventuale dissenso del Dirigente competente 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 di disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 gg. consecutivi nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e 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 passibile di annullamento.

La determinazione del Dirigente competente sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 gg. dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione Comunale.

Scaduto il termine di 60 gg. senza che il Dirigente competente si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

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

E' ammessa, per una sola volta, la ripresentazione del medesimo progetto sottoforma di ricorso al Dirigente competente, documentato e specificato, per cause non tenute in debito conto dalla Commissione Edilizia.

Art. 18

EFFICACIA E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE - RESPONSABILITA'

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 e il Dirigente competente, accertatane la legittimità, provvede a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata.

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 direttore dei lavori, la ditta appaltatrice (o l'assistente, nel caso di lavori in economia) e il direttore di cantiere sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti e delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

Art. 19

DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLE CONCESSIONI

La concessione ha la durata di tre anni e si intende decaduta se entro un anno dalla data del rilascio non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce o se, dopo iniziati, essi siano rimasti sospesi per oltre 180 giorni, salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.

Il termine di cui sopra può essere prorogato fino al massimo di un anno, 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 lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Dirigente competente, su parere conforme 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 essere prevista nel provvedimento di concessione del Dirigente competente, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

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

Le concessioni edilizie rilasciate e non decadute, conservano la loro validità anche se in contrasto con nuove previsioni urbanistiche entrate in vigore dopo il rilascio delle concessioni stesse.

La concessione deve inoltre intendersi automaticamente 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 titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate;
- c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

Per i progetti approvati dalla Commissione Edilizia, e dei quali non sia mai stata emessa Concessione edilizia per negligenza o ritardi imputabili all'avente titolo vi è l'obbligo del riesame da parte della Commissione Edilizia, qualora risultino in contrasto con le norme vigenti, per avvenute modifiche delle stesse.

Art. 20

DEROGHE

Il Dirigente competente, nei casi e nei termini previsti dalle leggi vigenti (art., 3, legge 21/12/1955, n°1357, e successive modificazioni), e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Art. 21

MODALITA' PER LE AUTORIZZAZIONI

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

Il Dirigente competente, sentiti il Tecnico Comunale e l'Ufficiale sanitario, ha sempre 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. 22

RINNOVO, DECADENZA E REVOCA 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 Dirigente competente, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che 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 relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati o che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso,

l'interessato può richiedere 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:

- a) quando sono state ottenute con dolo o errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;
- b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

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.

Art. 23

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

Art. 24

RICORSO DEL RICHIEDENTE AL T. A. R.

Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Dirigente competente, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, entro e non oltre 60 gg. dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

Inoltre, nel caso di silenzio dell'Amministrazione, che configura il rigetto dell'istanza, il richiedente la concessione o autorizzazione, può fare ricorso al Commissario "ad acta", così come previsto dall'art. 4 della L.R. n° 20/1991.

CAPITOLO V

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art. 25

INIZIO LAVORI E FORMALITA' DA ESPERIRE

Prima dell'inizio dei lavori, almeno 10 gg. prima, il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata all'ufficio Tecnico comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente al 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 ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

La raccomandata di cui sopra può essere sostituita da consegna a mano presso il protocollo del Comune.

Entro 10 gg. dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata RR, l'Ufficio Tecnico comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre 10 gg., trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

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 Dirigente competente 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 Dirigente competente entro 8 gg..

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al Dirigente competente e all'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi e per i fini del precedente articolo 19.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Dirigente competente con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere 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 (generali 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 sistemazione 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 delle opere in elevazione.

Art. 26

CONTROLLO COMUNALE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Dirigente competente, 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 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. 27

INTERRUZIONE DEI LAVORI

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il Dirigente competente 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 non che il pubblico decoro e dare, a tali disposizioni, comunicazione all'interessato che la deve realizzare.

Art. 28

ULTIMAZIONE DEL RUSTICO E DEI LAVORI

Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il direttore dei lavori, ovvero il concessionario, è obbligato a dare comunicazione all'ufficio tecnico comunale, il quale provvede ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento Edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitari e quanto altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita.

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

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

Art. 29

INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle amministrazioni statali, il Dirigente competente ne informa il Ministro dei LL.PP. tramite l'ufficio regionale competente a norma della legge urbanistica.

Art. 30

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA'

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 Dirigente competente.

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 Dirigente competente 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:

- certificato di eseguito collaudo da parte del comando provinciale dei Vigili del Fuoco se necessari;
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente;
- accatastamento e copia della ricevuta di presentazione all'U.T.E. della pratica.

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

- a) che sia stata rilasciata dal Dirigente competente 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 e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia nell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio, e in genere di sicurezza delle costruzioni.

Gli accertamenti sono svolti dal Tecnico comunale e dall'Ufficio 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 Dirigente competente entro 90 giorni (novanta) dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti.

CAPITOLO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

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

Art. 31

SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

In tutti i cantieri di lavori deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella, delle dimensioni di cm.60x100, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

1. Nome, cognome del proprietario, committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
2. nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;
3. denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
4. nome, cognome e qualifica dell'assistente;
5. estremi della concessione con la data del rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI.

In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali 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 cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

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

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria.

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

Art. 32

SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'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 o accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del Dirigente competente.

Art. 33

RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE

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

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

Art. 34

RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SU SUOLO PUBBLICO

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

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

CAPITOLO VII

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 35

SALUBRITA' 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 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 muratura e strutture sovrastanti.

Art. 36

ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

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 al 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. 37

ISOLAMENTO TERMICO

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo Art. 50, nelle categorie A e S devono rispettare la legislazione vigente in materia coibenza o di consumo energetico.

La temperatura di progetto dell'area interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazioni di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Qualora nei locali sia previsto l'impianto di riscaldamento è fatto, in particolare, obbligo di isolare termicamente le strutture edilizie ai sensi della legge 30.04.1976 n° 373 e dei regolamenti e decreti nazionali e regionali di attuazione, ed i fornire la documentazione ivi prevista, secondo la classificazione attribuita dalle norme del D. P. G. R. S. n°59 del 13.07.1978.

Art. 38

ISOLAMENTO FONICO

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni, per tutti i locali classificati nel successivo articolo 50 come A1 - A2 - S1 - S2, 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 una 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 agli standard consigliati dal Ministero dei LL.PP. 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. 39

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 dal lavaggio delle sedi viarie;
- acque nere: comprendono le acque degli scarichi dei lavandini, dei lavelli, vasche da bagno, docce, bidet, e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali, nonché 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. 40

MODALITA' 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 ad 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 collocabili in apposite pozzette dotate di chiusino in ghisa e realizzate secondo le indicazioni dell'U.T.C..

L'allacciamento allo scarico generale 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. 41

RIFORNIMENTO IDRICO

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art.50 come A1 - A2 - S1 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 consentito dall'ufficiale sanitario.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali, di cui al primo comma, e del numero 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. 42

IMPIANTO ELETTRICO

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo art. 50, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti 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.

Art. 43

ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 50, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Tutti i locali classificati nel successivo art. 50, come S1 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. 44

IMPIANTI SPECIALI

Nei casi di adozione di impianti di areazione, 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 di categoria A ed S.

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'abitazione 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. 45

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, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali o 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 condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

CAPITOLO VIII

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 46

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 deposito stesso.

B) centrale termica a gas di rete:

- 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 realizzati 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 alimentati 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. 47

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 pure 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. 48

CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

Gli impianti di riscaldamento o 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 dall'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 al fabbricato.

Art. 49

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 IX

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

Art. 50

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 categoria: A1 - 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 di 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 ed 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 abituale 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 scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'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 funzione automatico.

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

Art. 51

CARATTERISTICHE DEI LOCALI

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. 50, non deve essere inferiore a m. 2,70.

2. Locali di categoria A2.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 50, non deve essere inferiore a m. 3,00. Per i locali di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 200, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di aerazione o aria condizionata.

3. Locali di categoria S.

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3 con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici che impongono altezze minime superiori. I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i m. 2,40 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A.

B) SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE

1. Locali di categoria A1.

E' prescritta la superficie minima di mq. 50, al lordo delle murature ed esclusi i portici, verande, balconi, scale esterne ecc. ecc.

Tutti i locali A1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 6,00. I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq.10; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq.14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m. 2,10.

I locali A1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 6,00.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 30 mc., purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monostanza, per un numero massimo di 2 (due) persone, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 38,00. Nel caso di complessi plurifamiliari con più di 3 alloggi, i monostanza non devono essere in misura superiore al 25% degli alloggi totali.

2. Locali di categoria A2.

I locali di categoria A2 salvo maggiori limiti contenuti in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq.

3. Locali di categoria S.

I locali di categoria S 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 dai locali cui sono specificamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto di cucine o stanze di soggiorno o pranzo. Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punto a), c), d), nel precedente articolo 50, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 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 di m.0,90.

I locali di categoria S1 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 immobiliare con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m.1,80xm.1,80 al fine di 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 ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali S1 di dimensioni minime di m.1,80xm.1,80.

I locali S1 di cui alla lettera g) del precedente articolo 50, 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 A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestra apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq. 1,40 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

I locali di categoria A2 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.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/14 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,60.

I locali di categoria S1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S3 possono essere senza aria o luce diretta.

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

In ogni caso il servizio igienico principale o unico deve possedere luce esterna; è consentita la ventilazione forzata in caso di più servizi, per quelli secondari.

Art. 52

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. 53

SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di m 2.40 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti, fermo restando l'obbligo di m 2.70 min. per le superfici piane od aventi inclinazione inferiore al 20%.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S 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 A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2.00 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

Art. 54

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 del vano a monte superi almeno di m 1.60 il livello massimo del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna. Per meglio specificare deve intendersi seminterrato un piano dell'edificio la cui superficie laterale sia almeno per il 50% interrata.

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. L'eventuale suddivisione interna dei locali seminterrati destinati ad uso non residenziale, può avvenire con la formazione massima di un locale di categoria S1 e di due locali attigui, senza la presenza di alcun disimpegno.

Art. 55

PIANI INTERRATI

Possono avere una volumetria non superiore al 40% di quella fuori terra nelle zone F e nelle zone E e non superiore all'80% invece in tutte le altre zone edificabili; per volumi maggiori sarà computata l'eccedenza oltre i limiti indicati.

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e S1.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S2 con l'esclusione del punto g), e S3, a condizione però che ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un efficiente 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.

L'eventuale suddivisione interna dei locali interrati, può avvenire con la formazione massima di un locale di categoria S1 e di due locali attigui, senza la presenza di alcun disimpegno.

Art. 56

SOTTOTETTI

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili o non abitabili.

Quelli non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti i m. 2.00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0.40 e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderie e stenditoi coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensioni superiori di quelle sopradette.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 51, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

CAPITOLO X

PRESCRIZIONI VARIE

Art. 57

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. 58

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 zoccolatura.

Art. 59

ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto maggiore di 20 cm. può essere ammesso al disotto della quota di m. 3.00 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti del tipo mobile o provvisorio quali ed esempio porte e persiane. Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Fanno eccezione i cornicioni di gronda, per un oggetto comunque non superiore ai 50 cm compresa la sporgenza delle tegole.

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.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m. 3,00 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m 4,00.

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 allineati col filo esterno del marciapiede rialzato.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale.

Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per balconi aperti e sono da considerare sia nei riguardi delle distanze delle costruzioni dal filo stradale e dai confini, che rispetto alle distanze dei fabbricati frontisti.

Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti.

Art. 60

INTERCAPEDINI

Nel caso di intercapedine relativa a 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 non superiore a mt. 1,50.

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

In caso di intercapedine posta al disotto dei solai orizzontali, queste non devono avere altezza superiore a m. 1,00.

Art. 61

COPERTURE

Le coperture, i loro oggetti 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 fognaria relativa alle acque bianche. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m 3,00.

Per particolari motivi architettonici da verificare volta per volta possono essere esonerati dall'impiego di tali canalette le costruzioni realizzate nelle zone costiere del territorio comunale.

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

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

Art. 62

SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI E USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

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

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostre 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.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati per giardini o sistemati a verde; sono

ammesse, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso di locali interrati o seminterrati, o parcheggi.
In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m 1,00.

Art. 63

MARCIAPIEDI E PORTICATI

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiabile, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. E' prescritta l'adozione dei 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 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.

I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze non devono avere la larghezza inferiore a m 1,00.

Art. 64

RECINZIONI

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Qualora i proprietari intendano 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.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.

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

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello 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 Dirigente competente può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

L'altezza massima delle recinzioni può essere di m. 1,60 con la parte in muratura avente altezza non superiore al metro.

Art. 65

CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS, ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di

esso di cassetta per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, sia 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. 66

PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIAANO 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 competente, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.

Il Dirigente competente, 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 Dirigente competente 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.

CAPITOLO XI

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Art. 67

ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative colonne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Dirigente competente può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il Dirigente competente, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Dirigente competente può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

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

Art. 68

TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Dirigente competente può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 69

ANTENNE RADIO-TELEVISIVE

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Dirigente competente richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Art. 70

DECORO E ARREDO URBANO

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Dirigente competente.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane o con ridotte capacità motorie.

Art. 71

MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Dirigente competente.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, non che di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

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

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a m 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di marciapiede o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio di suolo pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Dirigente competente può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica ed unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali e del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i 15 giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, dall'Ente concedente, nonché dal Dirigente competente.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 72

TABELLE E NUMERI CIVICI

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Dirigente competente i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Art. 73

RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Dirigente competente, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

Art. 74

ZONE VERDI E PARCHI

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

Art. 75

COLTIVAZIONE DELLE CAVE

La domanda di concessione per l'apertura di cave di qualunque natura e per le modificazioni morfologiche del suolo potrà essere avanzata dal proprietario del fondo o da chi abbia titolo per richiederla e dovrà essere corredata dai seguenti elementi:

- a) Stralcio del vigente P. di F. con delimitazione della zona da sottoporre ad escavazione e del relativo terreno di pertinenza.

- b) Stralcio di cartografia in apposita scala con estratto del Piano Cave da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale con l'indicazione dell'esatta posizione della cava richiesta.
- c) Planimetria catastale aggiornata della zona con indicazione dei dati catastali completi del terreno e localizzazione della cava.
- d) Planimetria in scala 1:1000 o 1:2000 a curve di livello con equidistanza massima di m 2.00 estesa ad almeno 50 m oltre il perimetro della zona da scavare, indicando l'effettiva zona di escavazione e la zona di deposito, di scarti e del materiale di rifiuto .
- e) Almeno due sezioni, una longitudinale ed una trasversale ubicate in posizione ottimale per evidenziare la conformazione corografica del suolo.
- f) Grafici esecutivi in scala 1:100 di eventuali manufatti edilizi necessari per la coltivazione della cava (es.: basamenti in c.a. per gru, supporti di tramogge ecc. ecc.) e posizionamento degli stessi.
- g) Ampia ed esauriente documentazione fotografica panoramica con arco visuale di 360° di tutta la zona oggetto dei lavori e/o di deposito.
- h) Quantificazione in metri cubi del materiale complessivo da estrarre compresi gli scarti.
- i) Tempo previsto dell'attività estrattiva.
- j) Titolo di proprietà del terreno ed eventuale titolo di godimento di altri diritti reali nel caso in cui il richiedente non sia proprietario del suolo.
- k) Nulla-Osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali ai sensi della Legge 29.06.1939 n°1497.
- l) Nulla-Osta della Soprintendenza alle Antichità.
- m) Specificazione delle opere di ripristino che si intendono attuare per la sistemazione dei materiali di rifiuto ed il risanamento delle incisioni operate nel terreno con l'attività estrattiva.
- n) Specificazione della strada d'accesso alla cava e dei percorsi per l'intero territorio Comunale degli automezzi che trasporteranno il materiale estratto.
- o) Nulla-Osta dell'Ispettorato Forestale competente per la zona sottoposta a vincolo idrologico.
- p) Approvazione e/o Nulla-Osta dell'Assessorato Regionale dei Lavori pubblici - Ufficio Tutela delle Acque Fluviali nel caso in cui le opere si riferiscano a modifiche di corsi d'acqua.

La concessione del Dirigente competente alla coltivazione delle cave è rilasciata dopo l'acquisizione del parere della Commissione Edilizia e dei Nulla-Osta di cui alle lettere k, l, o, p, previa stipula di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal richiedente e debitamente trascritto al pubblico registro.

In tale atto d'obbligo dovranno risultare chiaramente gli oneri a carico del titolare circa il ripristino dei luoghi d'estrazione ed il contributo per la manutenzione della rete stradale interessata al traffico. Per l'uno e per l'altro dovrà essere quantificato l'importo tramite apposita Delibera di Giunta di cui far menzione nella Concessione, con gli estremi della polizza fidejussoria a garanzia integrale e per la durata prevista per la coltivazione, che verrà stipulata dal richiedente ed allegata alla pratica.

Nelle more di approvazione del piano Cave di cui alla lettera b) del presente articolo, e comunque per una durata non superiore a mesi sei dalla data di entrata in vigore del presente regolamento l'apertura di nuove cave sarà subordinata a conforme delibera del Consiglio Comunale che dovrà pronunciarsi sulla localizzazione della cava stessa.

Art. 76

NORME PER L'ALLESTIMENTO DEI CAMPEGGI

A) Domanda di concessione.

La domanda di concessione per l'allestimento dei camping, redatta in carta da bollo e firmata dal richiedente o da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista, deve essere indirizzata al Dirigente competente.

Nella domanda dovranno risultare semplicemente:

- L'impegno di osservare le norme del presente regolamento Edilizio, le leggi vigenti e le disposizioni di ogni genere relative ai camping emanate dalle autorità competenti per il territorio nazionale.
- L'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente.
- L'impegno di comunicare al Comune il nominativo di persona residente nel Comune o ivi domiciliato responsabile del camping nel periodo di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.
- L'indicazione del numero di codice fiscale del richiedente o di partita IVA se trattasi di società. Nel quale caso dovrà essere prodotto il certificato di vigenza della società ed il legale rappresentante con i dati anagrafici completi e l'indirizzo.

B) Documentazione.

A corredo della domanda di cui all'articolo precedente è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in cinque copie:

- a) Corografia in scala non inferiore ad 1:4000 con stralcio del P. di F..
- b) Planimetria catastale aggiornata del terreno e sue adiacenze ,con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località.
- c) Planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:1000 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto esistenti, delle zone di macchia e di sottobosco esistenti, delle colture esistenti, degli edifici e di ogni altro manufatto, delle strade esistenti, i nomi dei proprietari confinanti.
- d) Planimetria come al precedente punto c) con indicate tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza con le quote principali sufficienti alla completa individuazione delle opere stesse.
- e) Piante, prospetti e sezioni delle opere murarie previste, redatte secondo le prescrizioni generali del presente R. E., in scala non inferiore ad 1:100.
- f) Dettagli esecutivi di tutti i servizi igienici, sanitari e dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione ecc..

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda dovrà inoltre essere corredata da una relazione con la indicazione della natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiedi l'eventuale concessione, il modo di alimentazione dell'acqua potabile ed il fabbisogno giornaliero, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione quotidiana e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, le descrizioni dei tipi di tende, cabine, tukul ecc. adottati stabilmente; la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle rifiniture esterne dei

fabbricati e delle opere murarie, le disposizioni adottate per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia nel camping, i modi di recinzione. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere in merito il parere delle competenti autorità igienico-sanitarie e forestali ecc. anche quando ciò non sia espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti.

L'istruttoria, il rilascio, i termini di validità ed efficacia ed il regime giuridico della concessione è regolato dalle norme del presente Regolamento per le normali concessioni di edificazione.

C) Occupazione e stato del suolo.

Gli edifici e le installazioni di servizio non potranno occupare un'area, continua ed omogenea, superiore al 40% dell'area totale. Il restante 60% dovrà essere attrezzato per metà a strutture di svago e ricreativa, e per l'altra metà dovrà essere riservato a verde naturale, con interventi di rimboschimento e piantumazione.

E' vietato procedere all'abbattimento di alberi per più di un quinto della superficie forestata. Nei camping in prossimità del mare i primi 150 metri dal limite dell'arenile demaniale devono essere lasciati allo stato naturale, salva la sola apertura di sentieri pedonali che non devono comunque alterare l'altimetria del terreno.

Devono essere ugualmente lasciati allo stato naturale, salvo in corrispondenza degli accessi, i primi 5 metri lungo i confini del camping.

Qualora il terreno destinato a camping non sia alberato, è fatto obbligo al concessionario di provvedere alla sua sistemazione mettendo a dimora non meno di un albero di grande sviluppo ogni 80 mq, la cui essenza ed il cui raggruppamento dovranno figurare nel progetto ed avere l'autorizzazione comunale.

D) Strade e parcheggi.

Nell'area destinata a camping è consentita l'apertura di sentieri e di strade pedonali, mentre la transitabilità automobilistica deve essere prevista solo in caso di emergenza; è comunque vietata l'apertura di strade carrabili entro i primi 100 metri dal limite demaniale nei camping in prossimità del mare.

La pavimentazione antipolvere all'interno del campeggio è facoltativa; in ogni caso deve essere realizzata con sistemi che garantiscano la permeabilità almeno parziale e non alterino il regime superficiale delle acque piovane.

All'ingresso dei campeggi devono essere predisposte e segnalate una o più aree di sosta per gli autoveicoli dei campeggiatori, mentre sarà vietata la sosta di autoveicoli all'interno del campeggio. I parcheggi saranno ricavati in modo da non recare alcun danno alla vegetazione, la quale sarà invece opportunamente protetta da danni che possano esserle eventualmente arrecati dalle manovre degli autoveicoli.

Dovranno inoltre essere opportunamente indicate le zone in cui è consentito il passaggio e la sosta di roulotte e campers, con la precisazione delle loro dimensioni massime.

E) Dimensionamento del camping e dei servizi.

L'area minima per l'attrezzatura di campeggi è di mq 20.000, al netto delle zone di cui al successivo punto H. Il numero massimo dei campeggiatori presenti non può oltrepassare i 200 insediati per ettaro dell'area totale del campeggio. Il numero massimo delle installazioni fisse o mobili di qualsiasi genere (tenda, camper, roulotte, tukul ecc.) deve essere in ragione di una ogni 50 mq dell'area utilizzabile a campeggio.

I servizi igienici dovranno come minimo comprendere:

- 1 doccia ogni 30 campeggiatori o frazione di 30;
- 1 lavabo ogni 20 campeggiatori o frazione di 20;
- 1 W.C. ogni 20 campeggiatori o frazione di 20.

Nei campeggi in cui un certo numero di docce, lavabo e W.C. sono individuali, le quantità minime sopra indicate dovranno essere individuate per i campeggiatori privi di servizi individuali.

L'approvvigionamento idrico dovrà garantire almeno 120 l/giorno per campeggiatore. Se il camping ospita più di 300 campeggiatori tale quantità va accresciuta di litri 20 a campeggiatore per ogni ulteriore ospite o frazione di osso.

L'approvvigionamento idrico dovrà essere totalmente ed esclusivamente di acqua potabile. Per lo scarico delle immondizie dovrà essere predisposto al minimo un recipiente chiuso, inodore, lavabile di almeno 75 litri di capacità ogni 20 campeggiatori. I recipienti dovranno essere disposti all'ombra, ad almeno metri 20 dalla più vicina installazione, quotidianamente svuotati, lavati e disinfestati.

Dovranno appoggiare su terreno solido e facilmente lavabile.

In ogni campeggio dovrà esserci almeno un estintore antincendio in perfetto stato di funzionamento ogni 100 campeggiatori, in ogni caso ubicato a non oltre 50 metri dall'installazione più vicina.

F) Norme igieniche.

Per quanto riguarda i servizi igienico sanitari, la progettazione dovrà prevedere l'adozione dei più aggiornati ed efficienti sistemi atti a garantire:

- la distribuzione dell'acqua senza disperdimenti;
- la massima pulizia e l'assenza totale di odori nei locali per docce, lavabo e W.C. comunque disposti;
- la perfetta tenuta anti-esalazioni ed anti-odori ed il nessuno spandimento nel sottosuolo delle fogne, pozzetti, fosse di raccolta ecc. ecc..
- L'immissione di acque di scarico in acque pubbliche dovrà avvenire solo previa depurazione centralizzata di provato ed idoneo funzionamento ai sensi della legislazione vigente in materia.

G) Costruzioni fisse.

Le costruzioni fisse di qualsiasi tipo non potranno coprire più di 1/20 dell'area totale e non potranno comunque superare l'altezza massima di m 4,50.

Sono consentite nelle costruzioni in muratura:

- servizi igienici;
- guardiania e custodia;
- ristorante, cucina, bar e servizi connessi;
- residenze per non più del 20% del totale dei campeggiatori realizzate secondo i limiti del presente R. E.;
- locali commerciali al servizio dei campeggiatori;
- manufatti per la raccolta delle acque, il pompaggio dei liquami e simili;
- ulteriori servizi tecnici di pertinenza del campeggio;

La volumetria di tali servizi e residenze non dovrà superare la potenzialità edificatoria del territorio destinato a campeggio.

Per le costruzioni fisse valgono le prescrizioni del presente R. E. riferite alla costruzione in genere.

H) Divieti

E' vietato l'allestimento dei camping:

- Lungo le strade statali, provinciali, comunali e locali ai sensi del D.M. 1/4/68 per le distanze ivi stabilite.
- Nelle zone classificate "H" dallo strumento urbanistico vigente.
- In un raggio di m 200 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile, nonché da impianti di depurazione fognaria centralizzata.
- Entro la fascia di m 800 dal mare, fatta eccezione per quelle aree espressamente destinate dagli strumenti urbanistici generali e/o dagli Studi di Disciplina delle zone turistiche.

La regolamentazione delle isole facenti capo al territorio comunale è assoggettata alle norme di zona "H", salva l'osservanza delle norme del codice della navigazione.

Art. 78

COSTRUZIONI PREFABBRICATE E/O PROVVISORIE

Gli edifici prefabbricati di qualsiasi natura, sia stabilmente connessi al suolo, sia semplicemente appoggiati allo stesso sono soggetti a concessione edilizia del Dirigente competente nel rispetto delle procedure previste dal presente Regolamento.

Fanno eccezione:

- Le baracche da cantiere installate per esigenze contingenti nell'ambito del lotto in edificazione di fabbricato approvato.
- Le roulotte provviste di regolari documenti di circolazione che le rendono veicoli a tutti gli effetti purché in sosta di semplice deposito temporaneo su aree destinate a parcheggio o su aree attrezzate a camping autorizzati, o su cortili privati in assenza di connessione stabile a terra alla rete dei servizi primari.

Le costruzioni realizzate per soddisfare necessità contingenti e costituite da manufatti e/o elementi prefabbricati aventi caratteristiche di precarietà, sono considerate PROVVISORIE. La realizzazione delle stesse è subordinata alla preventiva autorizzazione del Dirigente competente previo parere della Commissione Edilizia Comunale sulle richieste degli interessati contenenti:

- Domanda in bollo al Dirigente competente;
- Planimetria di ubicazione dell'opera;
- Titolo di proprietà o disponibilità dell'area di sedime;
- Grafici in scala 1:100 del fabbricato firmati da professionista competente;
- Relazione illustrativa con specificazione della esigenza contingente e temporanea che ha determinato la richiesta ed impegno alla costituzione di garanzia di smantellamento dell'opera allo scadere del tempo concesso che non potrà essere superiore ad anni 2 (due); l'importo a garanzia sarà fissato successivamente dalla Giunta Comunale mediante apposita delibera di cui far menzione nell'atto autorizzativo.

Le baracche di cantiere potranno essere autorizzate per il medesimo tempo di validità della concessione edilizia che ha dato luogo al cantiere. E' possibile la concessione di proroga nel caso di analogo provvedimento relativo alla concessione edilizia o nel caso in cui l'impresa richiedente risulti interessata ad altri lavori per i quali sia dimostrata la convenienza e l'opportunità di utilizzare le baracche preesistenti.

In caso di mancato tempestivo smantellamento dell'opera il Dirigente competente

dispone senza alcun preavviso o notifica l'incameramento della garanzia e lo smantellamento dell'opera nelle forme più economiche di rimozione e senza cura di recupero delle strutture.

Art. 79

NORME FINALI E TRANSITORIE

a) Sanzioni

Le violazioni del presente regolamento sono perseguite con le sanzioni previste da tutta la legislazione urbanistica vigente, dalle norme del codice civile e dalle leggi regionali, provinciali e comunali in materia.

b) Applicabilità della legge

Per quanto non specificatamente previsto nel presente Regolamento saranno applicate tutte le disposizioni di legge vigenti in materia.

c) Norma transitoria

Sono fatti salvi dall'applicazione del presente Regolamento purché conformi alle norme del presente R.E. i progetti già depositati presso gli Uffici Comunali in attesa di concessione alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale.

Sono parimenti fatti salvi i Piani di Lottizzazione già approvati dal Consiglio Comunale e provvisti di Decreto della Regione Sarda, per i quali sarà tuttavia adottata la nuova normativa in materia di altezze, volumi, dimensioni, distanze ecc. ecc., fatta eccezione per le concessioni già rilasciate, anche in assenza di P. di L. ed i cui lavori risultino già iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

d) Entrata in vigore e norme abrogate

Il presente Regolamento, così adeguato con annesso programma di Fabbricazione, diventa esecutivo dopo aver ottenuto l'approvazione Regionale ed essere stato pubblicato per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio Comunale. A decorrere dalla data di adozione si applicano tutte le norme di salvaguardia previste dalla legge.

L'entrata in vigore del presente Regolamento determina inoltre l'abrogazione di tutte le norme regolamentari emanate in precedenza dal Comune contrarie ed incompatibili con la presente normativa.