

REGOLAMENTO EDILIZIO

DEL

COMUNE DI POZZOMAGGIORE

Provincia di Sassari

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 Oggetto del Regolamento Edilizio.

Il presente Regolamento Edilizio (di seguito denominato R.E.), subordinatamente alle leggi statali e regionali vigenti applicabili in materia, regolamenta:

Ogni attività edilizia ed urbanistica nel territorio Comunale di **POZZOMAGGIORE**, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo;

le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse;

le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

gli interventi sottoposti al preventivo parere della Commissione edilizia.

Il R.E. è espressione del potere regolamentare così come definito dall'articolo 33 della L. n°1150/42, nonché dell'art. 4 del D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001.

La volontà espressa nel testo del R.E. prevale, quando sia in contrasto sugli altri elaborati del P.U.C. ed in particolare sugli elaborati grafici.

Art.2 Richiamo a disposizioni generali e ad altri regolamenti locali.

Le opere edilizie di qualsiasi genere dovranno essere in armonia oltre che col Piano Urbanistico Comunale, con le leggi e regolamenti dello Stato, della Regione e della Provincia, nonché con le disposizioni contenute nei Regolamenti di Igiene e di Polizia Urbana del Comune.

Art.3 Validità.

Il presente regolamento è redatto ai sensi della Legge Regionale n°45/89 ed entra in vigore con l'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Comunale.

Inoltre fa riferimento alla Legge n°28 del 12/08/1998: "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di Tutela Paesistica"

TITOLO II
DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Art.4 Definizione degli interventi edilizi.

Secondo l'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, per interventi edilizi si intende:

- a) "**interventi di manutenzione ordinaria**", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "**interventi di manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "**interventi di restauro e di risanamento conservativo**", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "**interventi di ristrutturazione edilizia**", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) "**interventi di nuova costruzione**", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - 1- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al n. -6-;
 - 2- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - 3- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 4- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 5- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali

roulettes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

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

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

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

2. Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 Ottobre 1999, n. 490.

Art.5 Attività edilizia libera

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a)** interventi di manutenzione ordinaria;
- b)** interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c)** opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art.6 Classificazione degli interventi.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, può essere soggetta:

- Permesso di costruire;
- Denuncia inizio attività;
- Attività edilizia libera;

TITOLO III

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Art.7 Sportello unico per l'edilizia.

1. L' amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, (relativo all'*accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti*), a costituire un ufficio denominato **Sportello unico per l'edilizia**, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

2. Tale ufficio provvede in particolare:

a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro *iter* procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

d) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

e) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

f) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico.

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

a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20 del T.U. n. 380/2001;

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. L'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di

assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62;

b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;

c) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;

d) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;

e) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

g) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;

h) gli assensi in materia di servitù viarie;

i) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

TITOLO IV

LA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Art.8 Composizione.

La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto e da membri eletti, in numero complessivo di 12 (dodici) commissari.

Art.9 Membri di diritto

Sono membri di diritto:

a) il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, con funzioni di presidente;

b) il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico dello stesso Ufficio, delegato dal primo con funzioni di segretario;

c) il Medico del Distretto dell'A.U.S.L. o suo delegato.

Art.10 Membri elettivi

I membri elettivi sono sette e vengono nominati dalla Giunta Municipale; essi sono:

- a)* un Ingegnere e/o Architetto iscritti nei rispettivi Ordini professionali;
- b)* un Geometra iscritto nel rispettivo Albo professionale;
- c)* un Perito Industriale iscritto nel rispettivo albo professionale;
- d)* un Dottore Agronomo o Perito Agrario iscritti all'Ordine o all'Albo professionale;
- e)* un Geologo iscritto all'Ordine professionale;
- f)* un cittadino esperto in materia ed iscritto all'Albo degli Artigiani/Costruttori;
- g)* due Consiglieri Comunali di cui uno della maggioranza;
- h)* un esperto in materia legale e diritto amministrativo, scelto dall'organo comunale competente fra gli iscritti agli ordini professionali o fra i tecnici dipendenti dalle Amministrazioni Pubbliche.

Almeno uno dei componenti di cui alle precedenti lettere *f)* e *g)* dovrà essere nominato su indicazione del gruppo di minoranza eletto in Consiglio Comunale. A tal scopo il Sindaco inviterà con richiesta scritta i componenti di tale gruppo ad esprimere il nominativo di un esperto che li rappresenti; decorsi trenta giorni da tale richiesta, nel caso essa non dovesse essere evasa, la Giunta Municipale provvederà autonomamente alla nomina.

La carica di membro elettivo della commissione edilizia ha durata pari alla legislatura e può essere riconfermata.

La Commissione Edilizia decade in ogni caso con la scadenza della Giunta Municipale che l'ha eletta.

Il membro elettivo che cessi dall'Ufficio prima della scadenza del periodo è sostituito con un altro nominato dalla Giunta Municipale.

Il sostituto esercita le funzioni fino al compimento del periodo di carica del Commissario sostituito. I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

La decadenza opera di diritto: i commissari che incorrono nella stessa, ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla C.E. comunale.

Il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte della Giunta Municipale, la quale procederà, nella seduta stessa, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

Art.11 Astensione e ricusazione dei membri della Commissione Edilizia Comunale.

I membri della C.E. devono astenersi dal partecipare alle riunioni in cui sia previsto l'esame di una richiesta del permesso di costruire riguardante sia aree proprie, sia aree confinanti con le proprie, sia aree di parenti fino al secondo grado, sia aree di affini fino al secondo grado.

Debbono altresì astenersi quando siano, comunque, interessati all'esecuzione delle opere per le quali è richiesto il permesso di costruire.

Il Presidente della C.E., quando sia provata la causa di astensione, nell'ipotesi che il commissario rifiuti di astenersi, procede alla ricusazione, sentita la C.E..

Nel caso in cui la causa di astensione riguardi il Presidente stesso e questo rifiuti di astenersi, la C.E. deve pronunciare la ricusazione.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei membri per cui ricorrono i presupposti all'astensione sono illegittime e devono essere annullate d'ufficio dal Presidente della C.E..

Restano ferme le responsabilità penali dei membri stessi: il Presidente quando ritenga che sussistano gli elementi di un reato, deve darne notizia al Sindaco che provvederà, ai sensi del comma II dell'art. 2 c.p.p., a fare rapporto ai competenti organi.

Dalle eventuali procedure di astensione o di ricusazione deve essere redatto, ai sensi dell'art. 14, VII comma, del presente regolamento, dettagliato resoconto nel verbale della riunione; nel medesimo, ogni volta, deve essere riportata la dichiarazione dei singoli membri sulla inesistenza di cause di astensione o di ricusazione riguardante la loro persona.

Art.12 Compensi ai componenti la Commissione Edilizia.

Ad ogni Commissario è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio di ogni legislatura, dalla Amministrazione Comunale, unitamente ai criteri di determinazione delle somme dovute, a titolo di rimborso spese, ai commissari non residenti nel territorio comunale.

Art.13 Segreteria della Commissione Edilizia.

I compiti di segretario della Commissione Edilizia comunale sono svolti dal Tecnico Comunale o dal personale dell'U.T.C. da lui designata.

Art.14 Funzioni della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere su:

- **a)** l'interpretazione del presente regolamento;
- **b)** i piani attuativi di esecuzione (pubblici o privati);
- **c)** ogni richiesta di permesso di costruire.

Il parere di cui al comma I, nei casi sub. **b** e **c**, deve riguardare la legittimità dei progetti nonché i profili ambientali, paesaggistici, urbanistici e architettonici dell'opera progettata. Detto parere è obbligatorio.

Il responsabile del servizio non può rilasciare il permesso di costruire, in presenza di un parere negativo della C.E., se non motivando adeguatamente il proprio convincimento, pena l'illegittimità del provvedimento stesso.

Delle riunioni deve essere redatto un dettagliato verbale a cura del Segretario. Questi, prima di trascriverlo nell'apposito registro, deve sottoporlo all'approvazione della Commissione nella riunione successiva. Il Presidente deve controfirmare ogni pagina del registro all'atto della trascrizione sullo stesso del testo definitivo approvato ai sensi del comma precedente. Il Segretario della C.E. deve altresì curare

l'inserimento, nel fascicolo di ogni richiesta di concessione edilizia, di un estratto del verbale contenente il parere e la motivazione di questo relativo alla richiesta stessa.

Sul rinnovo dei permessi di costruire già concessi e scaduti, esprime il proprio parere motivato solo l'Ufficio Tecnico Comunale.

Soltanto in caso di variante agli strumenti urbanistici riguardanti l'area di sedime oggetto dell'intervento, è obbligatorio il parere della C.E.

La stessa procedura può essere utilizzata per progetti già esaminati dalla C.E. e il cui permesso di costruire non sia stato ritirato.

Art.15 Riunioni della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale una o più volte al mese secondo il numero delle richieste di permessi di costruire. Il parere deve essere espresso entro 30 giorni dalla data di ricevimento, salvo le necessità di chiarimenti ai sensi del IV comma del presente articolo.

La Commissione Edilizia comunale è convocata dal Presidente con lettera raccomandata, inviata almeno 5 giorni prima della data fissata.

Per la validità delle riunioni devono essere presenti almeno cinque membri, tra i quali il Presidente.

Qualora lo ritenga necessario, la Concessione Edilizia può convocare il richiedente e/o i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voto: in caso di parità, prevale la tesi per la quale ha votato il Presidente della Commissione stessa.

TITOLO V

PERMESSO DI COSTRUIRE

Art.16 Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Art.17 Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o a venti causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Art.18 Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art.19 Competenza al rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
2. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2 del T.U. n. 380/2001, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Art.20 Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art.21 Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire.

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. La realizzazione dell'a parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

CAPO I

PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Art.22 Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del T.U. n. 380/2001, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrono i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l’istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all’articolo 5, comma 3 del T.U. n. 380/2001, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell’intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L’interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell’amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Nell’ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell’intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all’articolo 5, comma 3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l’articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all’interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell’ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall’esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell’avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all’albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

8. I termini di cui ai commi 3 e 5 del presente articolo, sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

9. Decorso inutilmente il termine per l’adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

10. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell’approvazione della deliberazione consiliare di cui all’articolo 14.

Art.23 Intervento sostitutivo regionale.

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'articolo 20, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio di cui all'articolo 13, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

2. Decoro inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, la domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

CAPO II

Elaborati di progetto

Art.24 Richiesta di parere preliminare (pre-progetto).

L'avente titolo, può richiedere al responsabile del servizio di sottoporre all'esame della C.E. un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'art..

Il parere espresso dalla C.E. non costituisce presunzione di approvazione del progetto.

Questa procedura può essere richiesta per:

- piani urbanistici di attuazione,
- progetti di residenze per cubature superiori ai 1000 mc,
- progetti di insediamenti produttivi.

Art.25 Richiesta di permesso di costruire e documenti da allegare alla medesima.

La richiesta di permesso di costruire, redatta su modello approvato dall'Amministrazione Comunale, e firmata dal proprietario dell'area o da chi abbia titolo diverso per richiederlo deve essere indirizzata al Responsabile del Servizio e presentata allo Sportello Unico, che, rilascia apposita ricevuta in cui deve essere indicata la data di ricevimento.

La documentazione da allegare alla richiesta, sarà in triplice copia per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale, mentre negli altri casi sono necessarie ulteriori copie in numero sufficiente, a giudizio insindacabile dell'U.T.C.

Sono necessari i seguenti elaborati, pena l'irricevibilità di questa ultima, è la seguente:

parere positivo dell'Ass. ai LL.PP. – Servizio del Genio Civile di Sassari, sul rispetto degli obblighi del vincolo derivante da rischio geologico, se necessario;

parere autonomo del medico dell'A.U.S.L. relativo al rispetto dei requisiti igienico-sanitari, se necessario, in base alle vigenti leggi sanitarie e/o autocertificazione ai sensi dell'art.20 del T.U. n. 380/2001 qualora gli interventi riguardino l'edilizia residenziale;

corografia scala 1:25.000, per le costruzioni ricadenti fuori dell'abitato;

planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:1000 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 20 metri dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche dei terreni e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo; indici prescritti dallo strumento urbanistico vigente in quella zona, stralcio del P.U.C., e/o P.P., e/o P. di L.;

planimetria in scala normalmente non inferiore a 1:500 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata.

In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circonvicine, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc.) le recinzioni, gli ingressi e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche e altimetriche nonché superficie netta di ciascun ambiente;
- dimensioni delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
- ubicazione o dimensione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
- pianta degli spazi aperti, con pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera: i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, ecc..

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

disegni quotati, normalmente in rapporto 1:100 di una o più sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli spazi pubblici.

Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

h) disegni a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.), delle quali anche accurati disegni non chiariscano i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;

i) rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative;

m) disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura grigia le murature che si intendono demolire.

Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente comma g) devono analogamente indicare, con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle demolite, con campitura nera quelle nuove.

In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

relazione illustrativa e geotecnica, nei casi indicati nelle N.T.A , secondo gli studi geotecnica svolti e nel rispetto del D.M. 21.1.1981 ;

nulla osta, dove richiesto della Sovrintendenza ai B.A.A.A.S., ecc., e/o autorizzazione dell'Ufficio Tutela del Paesaggio (R.A.S.), qualora l'intervento presentato non sia compreso tra quelli indicati all'art.3 della L.R. 12.08.1998, n°28, di competenza comunale, rilasciato ai sensi e per gli effetti del D.Leg. n°490 del 29.10.1999 (T.U. in materia di beni culturali e ambientali);

nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza Archeologica;

q) nulla osta, ove richiesto, del competente Ufficio dei Vigili del Fuoco;

r) calcolo planimetrico ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione e relativi conteggi;

autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.

Gli elaborati tecnici dovranno indicare chiaramente le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità, previste dalle normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche;

Eventuale documentazione di previsione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 8 della legge 26/10/1995, n° 447;

Tutte le tavole di cui ai precedenti commi e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista, il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Per i progetti di edifici con destinazione d'uso produttiva e/o commerciale, deve essere, altresì, precisato:

Numero degli addetti e previsti:

Operai;

Impiegati;

Altri.

Superfici utile esistente e/o di progetto:

Superficie utile destinata alla produzione;

Superficie utile destinata ai servizi;

Superficie utile destinata a uffici;

Superficie utile destinata a magazzini;

Superficie utile destinata al confezionamento dei prodotti;

Superficie utile destinata alla commercializzazione dei prodotti;

Sostanze usate nel processo di produzione.

Sistemi di abbattimento dell'inquinamento interno ed esterno.

Per detti progetti, gli elaborati grafici, in scala adeguata, debbono contenere:

Destinazione dei vari settori del lotto,

Destinazione dei vari settori della superficie utile,

Lay-out del processo di produzione,

Posizionamento delle macchine e delle apparecchiature tecnologiche,

Posizionamento degli apparati anti - inquinamento.

E' altresì obbligatoria, per i progetti di cui alla precedente lettera z), la presente di idonea documentazione dimostrante:

Il rispetto dei requisiti di sicurezza nei luoghi di lavoro.

Il rispetto delle norme del D.P.R. 303/56 sull'igiene del lavoro e del D.P.R. 547/55 sulla prevenzione degli infortuni.

Il rispetto delle norme del D. Leg. 19.09.1994, n°626 e successive modifiche e integrazioni in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro.

CAPO III

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art.26 Contributo per il rilascio del permesso di costruire.

1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

Per la rateizzazione si veda l'articolo 47 della legge n. 457 del 1978.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione

in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6.

Art.27 Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; (ai sensi dell'art. 9 del decreto legislativo 30 aprile 1998, n. 173 «Sono imprenditori agricoli, ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, anche coloro che esercitano attività di allevamento di equini di qualsiasi razza, in connessione con l'azienda agricola»).

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 28 Convenzione-tipo.

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17 del T.U. n. 380/2001, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16 del T.U. n. 380/2001.

3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art.29 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza.

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10

per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

CAPO IV

DECISIONE SULLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Art.30 Competenze del Responsabile del Servizio.

Il Responsabile del Servizio, sulla base della documentazione fornita, tenuto altresì conto dei pareri espressi dagli organi di controllo ed in specie di quello della Commissione Edilizia comunale, decide sulla richiesta del permesso di costruire. Tale decisione va notificata al richiedente entro i termini stabiliti dall'art. 22 del presente regolamento.

Nel caso di inutile decorso di detto termine, l'interessato, con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario o in piego raccomandato con avviso di ricevimento, può richiedere al responsabile del servizio di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso altresì inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'interessato può avanzare istanza all'Assessorato Regionale agli Enti Locali Finanze e Urbanistica per l'intervento sostitutivo, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 1.7.1991, n° 20.

Art.31 Regime di pubblicità delle decisioni sindacali sul permesso di costruire.

Le decisioni dell'Amministrazione Comunale, sulle richieste del permesso di costruire, vanno notificate al richiedente secondo quanto stabilito dall'art. 22 del presente regolamento e sono affisse per 15 giorni consecutivi nell'albo pretorio del Comune.

L'affissione di cui al comma precedente non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

Chiunque sia interessato può, altresì, prendere visione presso i competenti uffici comunali, di tutti gli atti e documenti, compreso l'estratto del verbale della Commissione edilizia comunale, relativi alla richiesta del permesso di costruire considerata, con le modalità previste dai regolamenti e dallo statuto comunale nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative sulla trasparenza e sullo snellimento dell'attività amministrativa e procedimenti di decisione e di controllo, salvo quanto previsto dalle vigenti leggi sulla "privacy".

TITOLO VI

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Art.32 Interventi subordinati a denuncia di inizio attività.

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del T.U. n. 380/2001

2. Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.

3. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

4. Le regioni individuano con legge le tipologie di intervento assoggettate a contributi di costruzione, definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

5. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del T.U. n. 380/2001.

Art.33 Disciplina della denuncia di inizio attività.

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso comunque necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

TITOLO VII

AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

Art.34 Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

nuove costruzioni;

ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Art.35 Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del T.U. n. 380/2001, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del suddetto testo unico.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1 del presente articolo, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;

certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;

la documentazione indicata al comma 1;

d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del T.U. n. 380/2001.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In

tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Art.36 Dichiarazione di inagibilità.

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

TITOLO VIII

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Art.37 Domanda di autorizzazione della lottizzazione e documenti a corredo della medesima.

I proprietari o gli aventi titolo devono presentare domanda in bollo di autorizzazione alla lottizzazione.

Detta domanda va indirizzata al Responsabile del servizio e deve essere depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Nel caso di proprietà plurime, è necessaria la sottoscrizione autenticata di tutti i proprietari o aventi titolo interessati; nel caso in cui manchi la firma di uno o più di questi soggetti la domanda si ritiene non presentata.

Ciascuno dei sottoscriventi è considerato debitore solidale per tutti gli oneri derivanti dall'iniziativa lottizzatrice.

Alla domanda, pena la irricevibilità della medesima, devono essere allegati, in cinque copie, i seguenti documenti, sottoscritti, per presa visione ed accettazione, dai presentatori nonché dal progettista:

a) proposta di convenzione di cui al V comma dell'art. 28 L. 17.8.1942 n° 1150 così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967 n° 765;

b) relazione illustrativa dei criteri tecnici ed urbanistici adottati nella progettazione;

c) tabella dei dati di progetto, nella quale debbono essere indicati la superficie delle aree interessate, l'indice di fabbricabilità territoriale, le superfici delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso con l'evidenziazione delle relative percentuali, le superfici fondiarie, il volume totale edificabile, l'indice di fabbricabilità fondiaria ed il rapporto di copertura di ogni singolo lotto;

d) eventuale documentazione fotografica della zona oggetto dell'intervento;

e) estratto degli strumenti urbanistici generali vigenti, nel quale devono essere messe in evidenza le aree oggetto dell'intervento urbanistico;

f) rilievo planimetrico ed altimetrico, in scala 1:500, del terreno con l'indicazione dei capisaldi di riferimento o, in sostituzione, estratto, in scala non inferiore a 1:500, del rilievo aerofotogrammetrico;

g) estratto di mappa in scala non inferiore a 1:2000 e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione, detto estratto deve essere corredata da un elenco delle particelle fondiarie con l'indicazione contestuale dei nominativi dei proprietari delle medesime, aderenti alla lottizzazione;

h) planimetria di progetto in scala 1:500, detta planimetria deve essere aggiornata e deve indicare la ripartizione in lotti dell'area oggetto dell'intervento, i distacchi, la viabilità veicolare e quella pedonabile, nonché gli spazi di sosta e di parcheggio, le aree destinate alle attività sociali, religiose e culturali, quelle destinate a verde attrezzato e a parco;

i) planimetria, in scala 1:500, della rete di approvvigionamento dell'acqua potabile, di quella di smaltimento delle acque luride e meteoriche (con canalizzazioni separate), di quella per l'illuminazione pubblica e privata, nonché della rete telefonica; detta planimetria deve riportare l'indicazione dei lotti, della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle altre aree destinate ad usi pubblici.

Art.38 Procedimento di deliberazione sulla domanda di lottizzazione.

L'Amministrazione Comunale, avuto riguardo ai pareri degli organi di controllo di cui all'art. 14 del Regolamento Edilizio, decide sulla domanda di lottizzazione, con votazione a scrutinio segreto.

Le domande difformi rispetto alle norme vigenti nonché alla prescrizione dello strumento urbanistico generale devono essere rigettate.

L'Amministrazione Comunale, in tal caso, è chiamato ad una semplice presa d'atto.

In caso di esito favorevole della votazione, il Piano di Lottizzazione è adottato dall'Amministrazione Comunale.

Art.39 Pubblicazione del Piano di Lottizzazione.

Entro 15 giorni dalla adozione da parte dell'Amministrazione Comunale, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la Segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e mediante affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola. L'onere della pubblicazione sarà a carico del lottizzante.

Chiunque può formulare entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al Piano adottato.

L'Amministrazione Comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato, e tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del Piano di Lottizzazione.

La delibera di approvazione è sottoposta al controllo di legittimità, nei limiti previsti dalla legge 24/02/98 n°7.

Art.40 Convenzione

Ai sensi del V comma dell'art. 28 L. 17.8.1942, n° 1150 così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967, n° 765, l'autorizzazione comunale è subordinata alla stipulazione della convenzione di cui al comma successivo. Detta convenzione, che dovrà essere regolarmente trascritta a cura dei lottizzanti, deve prevedere:

a) la cessione gratuita, entro termini prestabili, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché per quelle di urbanizzazione secondaria;

b) l'assunzione, a carico del proprietario o lottizzante, dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita con deliberazione consiliare sulla base delle tabelle parametriche regionali.

c) termini, comunque non superiori a dieci anni, per l'ultimazione delle opere in cui ai punti a) e b) del presente comma;

d) l'impegno a fornire, a titolo di cauzione, congrue garanzie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione.

Art.41 Autorizzazione alla lottizzazione.

Il Responsabile del Servizio, dopo la stipulazione della convenzione di cui al precedente articolo e successivamente alla trascrizione di questa ultima a cura e spese dei lottizzanti, rilascia la autorizzazione a lottizzare e ne dispone la notificazione in via amministrativa ai lottizzanti. Per la mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare e per il mancato assenso di altri proprietari interessati, si rinvia agli art. 3 e 5 della L.R. 1.7.1991 n° 20.

Art.42 Lottizzazione su invito dell'Amministrazione Comunale.

Anche in assenza del Piano Particolareggiato di esecuzione, l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 38, X, XI comma della L. 17.8.1942, n° 1150 così modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967, n° 765, può invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro un termine congruo, un progetto di lottizzazione.

Detto invito deve essere notificato nelle forme di legge.

Qualora i suddetti proprietari non aderiscano, il Responsabile del Servizio dell'U.T.C. provvede d'ufficio alla compilazione del progetto, ai sensi dell'art. 28 della L. 17.8.42 n° 1150 e successive modifiche.

TITOLO IX

VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, RESPONSABILITÀ E SANZIONI

Art.43 Accertamento delle opere

L'accertamento delle opere è effettuato da:

- funzionari degli uffici tecnici comunali;
 - vigili urbani.

A tal fine il permesso di costruire, unitamente ai disegni allegati, ai verbali di linea e di livello, dovrà essere tenuta sul luogo dei lavori ed esibita ad ogni richiesta dei funzionari ed agenti comunali.

L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio Regionale di vigilanza in materia di edilizia, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale.

Art.44 Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art.45 Vigilanza su opere di amministrazioni statali

1. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrono le ipotesi di cui all'articolo 27, il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal richiamato articolo 27.

Art.46 Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività

1. Il titolare del permesso di costruire , il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire , con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire , il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è possibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale.

In caso di dichiarazioni non veritieri nella relazione di cui all' articolo 23 del T.U. n. 380/2001, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art.47 Lottizzazione abusiva

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

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di

edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

6. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al dirigente o responsabile del competente ufficio del comune ove è sito l'immobile.

7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29 del T.U. n. 380/2001, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7 del presente articolo, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8 del T.U. n. 380/2001.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Art. 48 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32 del T.U. N. 380/2001, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27 T.U. n. 380/2001, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

Art.49 Determinazione delle variazioni essenziali.

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

mutamento della destinazione d'uso che implichia variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art.50 Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità.

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 16 del presente regolamento, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecunaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con

l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecunaria da 516 a 5.164 euro.

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecunaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8 del T.U. n. 380/2001.

6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19 del suddetto testo unico.

Art.51 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Art.52 Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici.

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 28, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

Art.53 Accertamento di conformità.

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, 33, 34 del T.U. n. 380/2001 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del T.U. n. 380/2001. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art.54 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salvo l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 30 del presente regolamento, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrono i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36 del T.U n. 380/2001.

Art.55 Interventi eseguiti in base a permesso annullato

1. In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36.

Art.56 Annullamento del permesso di costruire da parte della regione.

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla regione.

2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

3. In pendenza delle procedure di annullamento la regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento.

4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, va adottato il provvedimento di demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.

5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

Art.57 Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione.

1. In caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia, qualora il comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti, la regione può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite. Il provvedimento di demolizione è adottato entro cinque anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento.

2. Il provvedimento di sospensione o di demolizione è notificato al titolare del permesso o, in mancanza di questo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori. Lo stesso provvedimento è comunicato inoltre al comune.

3. La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica entro i quali sono adottati le misure necessarie per eliminare le ragioni della difformità, ovvero, ove non sia possibile, per la rimessa in pristino.

4. Con il provvedimento che dispone la modifica dell'intervento, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il responsabile dell'abuso è tenuto a procedere, a proprie spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, la regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.

Art.58 Demolizione di opere abusive.

1. In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del comune, essa è disposta dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale su valutazione tecnico-economica approvata dalla giunta comunale.

2. I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

3. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.

4. Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive è possibile avvalersi, per il tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro della difesa.

5. E' in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto, per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.

Art.59 Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione.

1. Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.

2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta:

l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni. (*Misure così modificate dall'articolo 27, comma 17, della legge n. 448 del 2001*)

3. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43.
6. In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

Art.60 Riscossione.

1. I contributi, le sanzioni e le spese di cui ai titoli II e IV della parte I del presente testo unico sono accertati e riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente precedente.

Art.61 Sanzioni penali.

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica: l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;

l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5.164 a 51.645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;

c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

Art.62 Norme relative all'azione penale.

1. L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 36.

2. Nel caso di ricorso giurisdizionale avverso il diniego del permesso in sanatoria di cui all'articolo 36, l'udienza viene fissata d'ufficio dal presidente del tribunale amministrativo regionale per una data compresa entro il terzo mese dalla presentazione del ricorso.

3. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

Art.63 Aziende erogatrici di servizi pubblici.

1. È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire, nonché ad opere in assenza di titolo iniziata dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985.

2. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, indicante gli estremi del permesso di costruire, o, per le opere abusive, gli estremi del permesso in sanatoria, ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria corredata della prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero nell'ipotesi dell'articolo 36 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da 2.582 a 7.746 euro. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui al precedente comma, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio.

3. Per le opere iniziata anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.

Art.64 Dichiarazione di inabilità.

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inabilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

TITOLO X

PRESCRIZIONI DA ADOTTARE IN RELAZIONE AI LAVORI DI COSTRUZIONE

Art.65 Cautele da adottare durante i lavori e le demolizioni.

Nel corso dei lavori è vietato gettare dall'alto materiali.

Le demolizioni devono essere precedute da sufficienti bagnature, in modo da evitare l'eccessivo sollevarsi di polvere. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere dovranno adottarsi tutte le misure atte a rimuovere ogni pericolo di danni a persone e a cose e ad attenuare, quando più possibile i disturbi ed incomodi che i terzi possono risentire dall'esecuzione di tutte le opere. Debbono essere rispettati gli orari dei lavori previsti dall'Amministrazione Comunale.

Art.66 Opere provvisionali.

Le opere provvisionale debbono rispondere a tutte le norme in vigore.

Art.67 Scavi e cautele contro i danni e manufatti di servizi pubblici.

E' vietata qualunque opera sotterranea, tanto nel sottosuolo pubblico quanto in quello rispondente ad un terreno privato, ma aperto al pubblico.

In casi eccezionali e di comprovata necessità il Responsabile del Servizio potrà permettere tali opere subordinatamente alla osservanza delle condizioni che verranno caso per caso da lui stabilite per evitare danni a manufatti attinenti a servizi pubblici.

Art.68 Sgombero e trasporto dei materiali.

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi o delle demolizioni, quando non siano utilizzabili, devono essere trasportati in giornata agli appositi luoghi di scarica.

I materiali scaricati devono essere spianati in modo da non lasciare cavità ed altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.

I carri e gli altri mezzi impiegati nel trasporto del materiale dovranno essere caricati e condotti in maniera tale che nessuna quantità del materiali stesso venga sparso durante il tragitto. Quando si verifichi uno spandimento o spargimento di materiale, deve il costruttore immediatamente provvedere alla pulizia della parete dell'area pubblica su cui esso si è verificato.

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita su tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle immediate vicinanze.

Immediate dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve far togliere gli steccati, i ponti e le barriere poste per il servizio dei lavori medesimi e da ogni ingombro.

Eventuali opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite a cura del titolare o dell'Amministrazione Comunale, a totale spesa del proprietario per il quale viene fatta la manomissione; dette spese, quali risulteranno dalla liquidazione dell'ufficio Tecnico Comunale, dovranno essere rifuse entro dieci giorni dall'avviso di pagamento. Il proprietario che interrompa per qualsiasi ragione

l'esecuzione delle opere, deve fare eseguire i lavori ritenuti necessari per togliere eventuali sconci e pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica.

In caso di inadempienza di tali prescrizioni il Comune può procedere all'esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario.

Trascorso un mese dalla interruzione delle opere deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico con materiali, assiti, ponti e punteggiature.

Art.69 Acqua defluente da fontanelle o fossi.

Senza il permesso del Comune nessuno può servirsi per le costruzioni dell'acqua defluente da pubblica fontanella e correnti fossi, o canali pubblici, né deviarne o impedirne il corso in qualsiasi modo.

TITOLO XI

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art.70 Tutela delle bellezze naturali.

Nelle zone soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali devono essere osservate le norme relative a tale vincolo oltre alle disposizioni del presente Regolamento.

Art.71 Opere di interesse storico, monumentale o ambientale conservazione di stemmi, iscrizioni lapidarie e oggetti d'arte – collocazione di statue, lapidi ecc. all'esterno degli edifici.

Per le opere di interesse storico, ambientale o monumentale valgono le disposizioni del T.U. n. 490/1999.

La rimozione, temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti d'arte, dovrà essere sempre preventivamente denunciata all'Amministrazione Comunale, che può intimare la conservazione in luogo da determinarsi, o che può vietarla per riconosciuto valore storico o artistico, sentita la Commissione Edilizia e salvi i provvedimenti della competente Autorità.

All'esterno degli edifici non potranno collocarsi statue, medaglioni, lapidi, memorie ecc. senza averne ottenuta regolare licenza dal Responsabile del Servizio.

Art.72 Rinvenimenti di carattere archeologico o storico – artistico.

Oltre quanto prescritto del T.U. n. 490/1999 circa l'obbligo della denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico – artistico, il committente, il Direttore dei Lavori o l'assuntore sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile del Servizio i ritrovamenti del medesimo interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

Analoga segnalazione deve essere fatta in caso di reperimento di ossa umane.

Il Responsabile del Servizio potrà disporre quei provvedimenti che ritenesse utile prendere, in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle Autorità competenti.

Art.73 Apposizione di insegne o mostre.

L'apposizione anche provvisoria di insegne, anche luminose, vetrine di botteghe e cartelli indicanti la denominazione di ditte e l'esercizio di arti, mestieri, professioni o industrie, nonché la apposizione di qualunque oggetto che, a qualsiasi scopo, voglia esporsi od affiggersi all'esterno di fabbricati, è subordinata alla autorizzazione del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia Comunale.

Le mostre e le vetrine non debbono alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici dell'edificio e debbono essere contenute nel perimetro dei vani.

Sono sempre vietate le insegne a bandiera, anche se di limitata sporgenza.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo sono revocate quando le mostre, le vetrine e le insegne non siano mantenute in perfetto stato e quelle luminosa non funzionino regolarmente.

Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui il Responsabile del Servizio ne ravvisi la necessità.

Sono proibite le insegne e mostre dipinte direttamente nei muri o su cartelli in lamiera.

Non si possono eseguire sulle facciate delle case o su altri muri esposti alla pubblica vista, pitture figurative ed ornamenti di qualunque genere e restaurare quelli esistenti, senza la preventiva autorizzazione del Responsabile del Servizio.

Art.74 Apposizione di cartelli e di oggetti di pubblicità.

E' proibito collocare oggetti di qualsiasi genere fuori delle botteghe.

E' in facoltà del Responsabile del Servizio concedere la licenza per l'esposizione di oggetti luminosi a scopo di pubblicità, nonché l'affissione di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, pitture, pubblicità su teloni e simili.

La pubblicità mediante cartelloni su sostegni posti sopra terreni di proprietà privata, ma visibili dalle aree pubbliche, è vietata nelle zone panoramiche.

E' in facoltà del Responsabile del Servizio estendere tale divieto anche a zone non vincolate ai sensi del comma precedente ove non ravvisi la opportunità per la tutela di particolari aspetti panoramici.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie, esposti senza licenza, ovvero senza l'osservanza delle prescrizioni, salve ed impregiudicate le sanzioni penali, sono rimosse d'ufficio a spese dei proprietari dell'immobile su cui sono state apposte, previe diffida.

Art.75 Estetica degli edifici.

Tutti i fabbricati, nonché manufatti comunque soggetti alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al carattere ed alla località in cui sorgono, e tale da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio del centro urbano.

Le fronti esterne di ciascun edificio, anche se di più proprietari, devono rispondere a una precisa unità di concetto non solo nell'architettura ma anche nei colori.

E in facoltà del Responsabile del Servizio di ingiungere sistemazioni di fronti che non si trovino nelle condizioni prescritte dal capoverso che precede.

Art. 76 Caratteristiche dei prospetti.

I muri di nuova costruzione, o rinnovati, compresi i muri di cinta o muretti di recinzione e quelli che comunque siano visibili da vie o spazi pubblici, debbono essere intonacati e tinteggiati salvo nel caso che, per il loro genere di costruzione, non richiedano intonaco.

L'aspetto esterno dei fabbricati deve essere tale che non turbi l'estetica dell'abitato e del paesaggio circostante.

Non si possono costruire né conservare wc o condutture di wc, di camini, di stufe e simili, sporgendo dai muri, quando siano visibili da spazi pubblici.

Art.77 Sistemazione e recinzione delle aree scoperte.

Tutte le aree annesse ai fabbricati, fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, devono essere delimitate da recinzioni al decoro cittadino ed alle esigenze della viabilità.

Ove ragioni di decoro o di sicurezza lo rendano consigliabile, il Responsabile del Servizio può ordinare che siano recinte anche aree sgombre da fabbricati.

I divisori dei giardini e dei cortili, visibili da aree pubbliche, devono avere altezza non superiore a 2.00mt. comprensiva della parte muraria e delle eventuali cancellate o reti metalliche sovrastante e devono essere rispondenti alle esigenze del decoro cittadino.

I cortili e le aree libere interposte fra i fabbricati debbono essere forniti, lungo i muri dei fabbricati stessi, di un marciapiede con pavimentazione impermeabile di larghezza non inferiore a 1.20mt. e la rimanente superficie conveniente sistemata. Deve essere inoltre provveduto al regolare scolo delle acque meteoriche.

Le aree fabbricabili devono essere tenute in perfetto ordine e pulizia, ben sistamate e possibilmente seminate a prato.

Il Responsabile del Servizio può vietare che determinate aree fabbricabili ricevano, sia pure provvisoriamente, destinazioni contrastanti con il decoro, l'estetica della zona o la sicurezza e l'igiene.

Art.78 Tabelle stradali e numeri civici.

I privati sono obbligati a permettere che il Comune apponga ai loro edifici e vi mantenga la tabella toponomastica stradale, i numeri civici ed ogni altro cartello indicatorio relativo al transito, alla sicurezza pubblica, nonché:

Piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamento e di idrati,

Mensole, ganci, tubi e sostegni per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;

Quanto altro di pubblica utilità.

Tutti gli apparati di cui sopra saranno collegati con la dovuta cura e particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare gli edifici.

In caso contrario il cittadino può ricorrere in via amministrativa al Responsabile del Servizio per far sostituire gli accessori.

La spesa, tanto per l'apposizione che per la conservazione di quanto sopra elencato, è a carico del Comune.

I privati sono tenuti a rispettare le tabelle, i numeri, i cartelli e quanto altro, essendo vietato di coprirli o di o di nasconderli, qualora vengano distrutti o danneggiati per fatto imputabile ai privati stessi, questi sono tenuti a ripristinarli entro dirci giorni dall'intimazione. Trascorso tale termine vi provvederà il Comune a totale spesa del responsabile.

Il proprietario prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte della fronte di un fabbricato sulla quale siano apposti targhe, indicatori od apparecchi di cui sopra, dovrà darne avviso al Sindaco, il quale prescriverà i provvedimenti del caso.

Il proprietario è tenuto inoltre a riprodurre il numero civico, in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dal Responsabile del Servizio, sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete destinata alla targhetta.

Qualora il proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico nel modo prescritto, vi provvede d'ufficio il Comune, previa intimazione, a totali spese del proprietario.

In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte esterne di accesso, per modificazioni ai fabbricati esistenti, il proprietario deve domandare al Comune il numero civico da applicare alle nuove porte e collocare la relativa targhetta, secondo le prescrizioni del Responsabile del Servizio.

Art.79 Impianti e servizi da predisporre nelle nuove costruzioni.

Tutte le nuove costruzioni dovranno essere dotate di tubazioni interrate predisposte per gli allacciamenti elettrici e telefonici.

Dette tubazioni, eseguite a cura dei proprietari saranno poste in opera dall'edificio fino ad opportuno pozzetto predisposto sulla sede stradale la cui posizione sarà preventivamente concordata con ENEL o SIP e ciò anche se la costruzione arretrata dal filo stradale.

Art.80 Coperture.

Le coperture degli edifici potranno essere a tetto o terrazzo, il manto delle coperture a tetto dovrà essere eseguito con tegole in laterizio.

In caso di copertura a terrazza, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima del 2%, in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.

Tanto nelle coperture a tetto che a terrazzo, dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0.50%, ed un numero di pluviali con bocchettoni

sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; tali bocchettoni saranno muniti di griglia metallica sifonata in modo da evitarne l'ostruzione.

E' in ogni caso vietata la copertura a tetto con materiali diversi dal manto di tegole in cotto. Le coperture inclinate debbono di norma avere l'imposta sull'estradosso del precedente tetto piano. In questo caso non è conteggiabile né come volume, né come altezza, né come superficie, purché la pendenza delle falde non superi il 35% e non si verifichi la falda unica.

Nel caso in cui lungo il perimetro del tetto piano esistano murature o parapetti, le falde inclinate saranno concesse sulle imposte degli stessi parapetti o muri, se rientrano nel volume, nella superficie coperta e nell'altezza consentita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

TITOLO XII

ATTIVITÀ DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Art.81 Soggetti responsabili.

L'attività di realizzazione del progetto deve essere svolta con il rispetto di tutte le norme di legge e di regolamento applicabili nonché delle prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia.

Il concessionario, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili, agli effetti civili, penali e amministrativi di ogni violazione.

Si richiamano, a questo riguardo, in particolare le norme di cui alle seguenti leggi sul controllo dell'attività edilizia-urbanistica:

- L. 28.02.1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni,
- L.R. 11.10.1985, n° 23 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.82 Cantieri edili.

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

Devono, inoltre, essere adottate segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale.

I recinti devono avere aspetto decoroso e le porte di accesso al cantiere devono aprirsi verso l'interno.

I cantieri devono essere dotati di latrina provvisoria

All'esterno del cantiere dovrà essere apposto un cartello, chiaramente leggibile, decoroso e delle dimensioni non inferiori a cm 50x70, in cui siano indicati :

- 1)- nome e cognome del titolare della concessione ed, eventualmente indicazione dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) - nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
- 3) - generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) - nome e cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) - indicazione del numero e della data della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

In ogni cantiere devono essere conservati l'originale o una copia autentica della concessione edilizia e dei disegni progettuali.

Art.83 Occupazione temporanea di suolo pubblico.

Quando per la realizzazione dell'opera il concessionario ha necessità di occupare parte del suolo pubblico, deve fare richiesta, in carta da bollo, al Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nella domanda devono essere indicate le ragioni della richiesta di autorizzazione dell'occupazione, i dati catastali e planimetrici dell'area e la durata presunta dei lavori per l'esecuzione dei quali si reputa necessaria l'occupazione.

Il Responsabile del Servizio dell'U.T.C., sentito il parere dell'Ufficio di Polizia Urbana, decide sulla domanda. La decisione deve essere notificata entro 60 gg. dalla presentazione della domanda all'istante.

Nel caso di inutile decorso del termine suddetto, la domanda s'intende rigettata.

Qualora il Responsabile del Servizio accolga la domanda, nel provvedimento autorizzativo deve indicare la durata dell'occupazione e l'entità della cauzione che l'occupante dovrà versare in conto infruttifero presso la Tesoreria Comunale per la rimessa in pristino dell'area.

L'occupante è tenuto, altresì, al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

L'autorizzazione è prorogabile, per motivate ragioni, per un periodo non superiore a quello originariamente concesso; competente a concedere proroga è il Responsabile del servizio, sentito l'ufficio tecnico comunale.

La cauzione, di cui al V comma, viene restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso; l'entità della somma che dovrà essere restituita sarà fissata dal Responsabile del Servizio, su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, in ragione del grado di restaurazione dello stato dei luoghi raggiunto con il ripristino.

Art.84 Ponti e scale di servizio.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio, e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole dell'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

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

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

Art.85 Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

È vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

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

Il Responsabile del Cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato.

Qualora ciò si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui ne è avvenuto il deposito.

Art.86 Responsabilità degli esecutori di opere.

Il Costruttore e/o l'assistente ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione delle opere.

Il Responsabile del Servizio può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.

Art.87 Rimozione delle recinzioni.

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

Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

Art.88 Fine dei lavori.

Il Concessionario od il Direttore dei Lavori devono dare immediata comunicazione, per iscritto, del compimento dell'opera progettata al Responsabile del Servizio e all'Ufficio Tecnico Comunale.

TITOLO XIII

PRESCRIZIONI EDILIZIE GENERALI

CAPO I

PARTI ESTERNE DI FABBRICATI.

Art.89 Aspetto esterno degli edifici.

Tutte le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti, le vetrine, le bacheche e simili, nonché gli emblemi e le insegne visibili da vie o da spazi pubblici, devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi, che alle linee, tinte e decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.

Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico ed estetico pertinente alla tipologia dell'edificio e inserirsi correttamente nell'ambiente in cui sorgono.

Art.90 Aggetti e sporgenze del suolo pubblico.

Le finestre prospicienti su spazi pubblici aventi il davanzale ad altezza inferiore a mt. 2,00 se la via o piazza è munita di marciapiede e a mt. 3,50, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto od ingombro rispetto al filo del fabbricato.

Le cornici di coronamento e le gronde dei tetti, comprese le docce, non possono avere una sporgenza superiore a mt. 0,80 dal filo del fabbricato.

Tale norma non si applica nei casi di recupero edilizio.

I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocate ad altezza inferiore a mt. 3,50 se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a mt. 4,50 se altrimenti.

Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di mt. 2,80 non possono sporgere più di 12 cm. oltre il filo del fabbricato, mentre ad una altezza superiore potranno sporgere fino a 20 cm.

L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i cm. 5.

Al di sopra di mt. 3,00 dal piano del marciapiede o di mt. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i mt. 1,40.

In casi eccezionali, per edifici pubblici, destinati al culto o di particolare valore estetico il Responsabile del Servizio potrà, sentita la C.E., rilasciare la concessione per sporgenze maggiori per strutture in aggetto.

Sono vietate in ogni caso la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.

Art.91 Muri di prospetto e recinzioni.

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per una altezza non inferiore a mt. 0,30 dal piano del marciapiede o di mt. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici quando non siano di costruzione a faccia a vista diligentemente profilata, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale, o materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati con tinte che non assorbano la luce o deturpino l'ambiente.

Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e paesistico.

Possono essere ammesse recinzioni a siepe viva di piante verdi, sempre su parere della C.E. che potrà stabilire l'altezza caso per caso, in modo da non disturbare l'ambiente e da assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.

Art.92 Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate.

Le aree a servizio dei fabbricati, quelle scoperte e tutte le aree edificabili, non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperto al pubblico transito, devono essere recintate sistematiche e mantenute decorosamente, e possibilmente coltivate a giardino o orto.

La recinzione può essere formata da cancellate in ferro, balaustre, muretti, siepi, ecc. tali da non deturpare l'ambiente circostante.

Art.93 Servitù pubbliche.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati:

tabelle indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;

b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;

c) numeri civici;

d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;

e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per i fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;

f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;

g) quant'altro di pubblica utilità;

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle, né sottrarre alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a propria cura e spese.

Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'A.C.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'Autorità Comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riattamento o modifica di edifici ai quali sono appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Responsabile del servizio il quale prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni.

In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Art.94 Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.

L'apposizione, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata all'autorizzazione del Responsabile del servizio.

L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie, a loro cura e spese.

Qualora non ottemperino, il Responsabile del servizio può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal Responsabile del servizio per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:

disegni nel rapporto non inferiore a 1:50, con eventuali particolari;

relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;

fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

Di norma non è consentita l'apposizione di insegne a bandiera che può tuttavia essere autorizzata per insegne di limitata sporgenza e purché il bordo inferiore sia posto ad una altezza non minore di mt. 4,50 dal suolo pubblico.

Art.95 Deflusso delle acque.

Nelle nuove costruzioni, i cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite gronde di ampiezza sufficiente.

Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride; da essi le acque debbono essere condotte con tubi verticali fino al di sotto del marciapiede dove, per appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica.

Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche dai tubi verticali pluviali devono essere guidate in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche devono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Art.96 Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.

Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a diversi proprietari, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.

Il Responsabile del Servizio, sentito il parere della C.E., può ordinare, il rifacimento dell'intonaco o la tinteggiatura dei prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano le esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per la esecuzione dei lavori.

Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico o interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente Soprintendenza ed altri uffici competenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile del servizio può prescrivere che gli oggetti di cui al precedente comma, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico nonché predisporre tutti i rilievi e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura.

CAPO II

Parti interne dei fabbricati

Art.97 Spazi interni agli edifici.

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

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Patio. Si intende per patio lo spazio interno ad un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano dell'edificio a più piani, con normali minime non superiori a mt. 4,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00.

b) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 6,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

c) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 12,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3,00.

Negli spazi interni definiti come "patio" possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione.

Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, ricreazione.

Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, nelle zone A e B, il Responsabile del servizio, sentita la C.E., può concedere che sui cortili si affaccino ambienti con ogni destinazione, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Negli spazi interni definiti come "chiostrina" possono affacciare soltanto disimpegni verticali od orizzontali e locali igienici.

Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognature.

Art.98 Locali abitabili.

E' vietato anche nei fabbricati già esistenti, adibire ad abitazione permanente i locali interrati o seminterrati.

Può essere consentita per sotterranei o locali interrati, l'uso di abitazione purché abbiano i seguenti requisiti:

- a)** i muri ed il pavimento protetti, mediante adatti materiali (asfalto, intonaci di cemento, lamiere metalliche, ecc.), contro l'umidità del suolo;
- b)** l'altezza libera del locale fuori terra di almeno metri 1,60;
- c)** le finestre di superficie superiore a 1/8 della superficie del pavimento, con mt. 0,80 di altezza sul livello del terreno circostante ed che si aprono all'aria libera.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq 14 se per 2 persone.

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

I locali abitabili non possono avere altezza netta inferiore a mt. 2,70 né cubatura inferiore a mc 25.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 43 della legge 5 agosto 1978, n° 457.

Per i locali ricavati nei sotterranei o con copertura inclinata l'altezza media non può essere inferiore a mt. 2,70 purché nessuna parte abbia altezza inferiore a mt. 2.00.

Per ciascun locale d'abitazione, la superficie illuminata ed apribile complessiva delle finestre non può essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Art.99 Locali igienici, cucine e disimpegni.

Ogni singolo alloggio di nuova costruzione deve essere dotato di una stanza da bagno costruita a norma dell'art.7, D.M. 5.7.1975.

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

I corridoi devono essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq. 15.

L'altezza minima di corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli non deve essere inferiore a ml. 2,40.

Art.100 Scale e abbattimento delle barriere architettoniche.

Per edifici di carattere commerciale, industriale o destinati a scopi particolari e per particolari tipologie residenziali, il numero e la larghezza delle scale, in base al numero di piani e degli ambienti, sono stabiliti di volta in volta, anche in conformità delle disposizioni di legge.

La larghezza minima di ciascuna rampa non dovrà comunque essere inferiore a cm 110, salvo nella case unifamiliari, costituite da non più di due piani fuori terra, ove può essere ridotta a cm. 90.

Dalle scale non possono ricevere luce ambienti di abitazione, cucine latrine e bagni.

Le scale devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno ad ogni piano.

E' vietato costruire scale in legno, quando queste debbono servire più appartamenti.

Dal vano scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura.

Il vano scale non deve avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private, officine, o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, negli edifici di carattere plurifamiliare, o dove siano previste destinazioni sociali, la realizzazione e il dimensionamento delle scale, degli accessi, degli ascensori e degli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione, devono essere conformi a quanto previsto dalla Legge n° 13 del 09/01/89.

Art. 101 Piani terreni e soppalchi.

I piani terreni possono essere adibiti ad uso negozio, laboratorio e pubblico esercizio, purché l'attività non sia in contrasto con la residenza.

In tal caso, salve le altre norme vigenti in materia devono avere:

altezza minima di mt. 2,70.

sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano di campagna almeno mt. 0,40 e soprastare, in tutta la loro estensione, a sotterranei o solai.

Possono essere utilizzati ad uso abitazione piani terreni posti a quota del piano di campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e soprastanti a solai ventilati.

Può essere realizzata la costruzione di soppalchi che determino una altezza minore di quanto stabilito nei commi precedenti, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione che:

- a)* ciascuna altezza non risulti inferiore a mt. 2,20.
- b)* la superficie del soppalco non superi 2/5 della superficie del vano da soppalcare.
- c)* non siano eretti dei tramezzi che determino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta.

Le autorimesse private possono essere anche a livello del piano stradale o di campagna ed avere altezza minima netta di mt. 2,00.

CAPO III

PRESCRIZIONI IGIENICHE NELLE COSTRUZIONI

Art.102 Normativa igienico sanitaria: rinvio.

Resta fermo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia igienico-sanitaria ed in particolare dal D.M. 5.7.1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione" e degli art. 18 e 19 della L. 27.5.1975, n° 166.

Art.103 Costruzioni su suoli insalubri.

Le costruzioni su suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o altre materie insalubri e che siano, quindi, inquinati non sono consentite se non quando tali materie nocive non siano state completamente rimosse ed il sottosuolo non sia stato bonificato.

SEZIONE I

Disposizioni sugli isolamenti: Misure contro l'umidità.

Art.104 Isolamento dall'umidità.

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro e alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.

Art.105 Misure contro l'umidità del suolo: pavimenti.

I locali abitabili, realizzati al piano terreno, devono appoggiare su un solaio staccato dal terreno a mezzo di intercapedine areata di spessore uguale o maggiore di cm. 30 o su vespaio areato di spessore non inferiore a cm. 30.

Tutte le murature di una costruzione debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Art.106 Misure contro l'umidità del suolo: murature

Tutte le murature esterne di una costruzione fermo restando quanto disposto dal comma precedente, devono, altresì, essere isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature medesime.

L'impermeabilizzazione deve essere ottenuta con l'impiego di stratificazioni impermeabili multiple o mediante l'uso di lamine impermeabili continue.

Art.107 Impermeabilizzazione delle coperture piane.

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

Tale impermeabilizzazione è d'obbligo anche per le verande, balconi e simili.

SEZIONE II

Isolamento termico

Art.108 Rinvio alla disposizione normativa vigente.

Tutte le costruzioni o le porzioni di queste comprendenti locali rientranti tra i locali abitabili, debbono presentare un coefficiente di trasmissione totale e globale tale da assicurare a detti locali una temperatura compresa tra i 18° e i 20°C, così come disposto dall'art. 4 del D.M. 5.7.75.

Sono richiamate esplicitamente tutte le norme e gli obblighi di cui alla legge 9.1.1991, n° 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" ed al D.P.R. 26.8.1993 n° 412 "Regolamento di attuazione dell'art. 4, IV comma della L. 9.1.1991 n° 10".

Art.109 Norme sull'isolamento termico.

Il comune di POZZOMAGGIORE, agli effetti dell'applicazione della legge 9.1.91 n° 10 appartiene alla zona climatica "D" fissata con D.P.R. n° 412 del 26.8.93, ed il valore dei gradi giorno è fissato nella misura di 1526.

SEZIONE III

Isolamento fonico

Art.110 Isolamento fonico.

Per tutti i locali devono essere previsti sistemi di isolamento fonico, idonei ed adeguati alle caratteristiche ed alle destinazioni proprie dei suddetti locali, nonché alle norme di legge.

CAPO IV

RACCOLTA E SCARICO DEI RIFIUTI SOLIDI

Art.111 Raccolta dei rifiuti solidi.

Tutte le costruzioni plurifamiliari devono essere provviste di un deposito per i rifiuti solidi, dimensionato in ragione delle caratteristiche, volumetriche e funzionali, delle costruzioni medesime.

Art.112 Smaltimento dei rifiuti solidi.

Per lo smaltimento dei rifiuti solidi si richiamano le vigenti norme quali:

D.P.R. 10.09.1982, n° 915

Delibera del Comitato Interministeriale Smaltimento Rifiuti 27.07.1984 (G.U. 13.09.1984, n° 253 supp.)

CAPO V

SCARICO DELLE ACQUE - CONCIMAIE - COSTRUZIONI RURALI

Art.113 Classificazione delle acque.

Le acque vanno distinte nelle seguenti categorie:

- a)* acque meteoriche;
- b)* acque nere: comprendono sia le acque degli scarichi dei lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidets, ed ogni altro accessorio svolgente analoga funzione sia le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali.
- c)* acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;
- d)* acque inquinanti: sono quelle che tali sono considerate dalle vigenti normative in materia di inquinamenti, ai sensi della legge 10.5.1976, n°319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" G.U. n° 141 del 29.5.1976 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.114 Disciplina degli scarichi.

Gli scarichi pubblici e privati in pubbliche fognature sul suolo in località prive di fognature pubbliche, sono disciplinati dall'apposito regolamento comunale emanato in attuazione della legge 10.5.76 n°319 e successive modificazioni.

Art.115 Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile.

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di ml. 30 da questi.

I pozzi devono essere autorizzati, ai sensi dell'art. 6 del presente R.E..

Art.116 Edifici ed unità dichiarate antigieniche.

Il Responsabile del servizio ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere alla demolizione degli edifici dichiarati antigienici e inabitabili dall'A.U.S.L., assegnando un congruo termine.

Quando il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, il Responsabile del servizio ha la facoltà di procedere all'espropriazione per pubblica utilità oppure ordinare l'esecuzione d'ufficio dei lavori di demolizione.

Nel caso invece di unità immobiliari dichiarate antigieniche dall'A.U.S.L., ma comprese in edificio non dichiarabile antigienico nel suo insieme, il Responsabile del servizio ha la facoltà di ordinare al proprietario l'esecuzione dei lavori necessari al fine di rendere l'unità immobiliare in condizioni igieniche, assegnando un congruo termine e fatto salvo ogni ulteriore provvedimento o sanzione.

Art.117 Concimaie.

Non sono ammesse concimaie all'interno di centri abitati del comune.

Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni del R.D. 1.12.1930 n° 1862 modificato dalle LL. 25.6.1931 n° 925 e dagli art.233 e segg. del T.U. 27.7.1934 n° 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'Autorità competente.

Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno ml. 30.

Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

Art.118 Norme per le costruzioni rurali.

Nei centri abitati e nelle zone di espansione residenziale, allorché saranno urbanizzate, non sono ammessi ricoveri per animali.

Il Responsabile del servizio, sentita l'A.U.S.L. dovrà ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai e

simili od all'imperfetto funzionamento ed alla inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

CAPO VI

IMPIANTO DI SMALTIMENTO DEI FUMI E IMPIANTI DI G.P.L.

Art.119 Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.

Oltre alle norme dettate dalla legge 31.7.1966., n°615 e del relativo regolamento d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento della autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, qualunque ne sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali idonei.

E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.

Per gli impianti elettrici di cucina o riscaldamento è sufficiente che si sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.

I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.

Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento o modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

Ogni alloggio, dotato di impianto di riscaldamento, deve essere fornito di almeno una canna fumaria opportunamente dimensionata in funzione dell'altezza della costruzione e realizzata con idonea soluzione estetica.

Art.120 Tubazioni di sfogo.

Ogni locale da bagno privo di finestra deve essere dotato di tubazione di sfogo opportunamente dimensionata e con scarico alla sommità del tetto.

Le camere oscure, i laboratori scientifici nonché le autorimesse a più posti macchina debbono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione.

Quest'ultima deve giungere al tetto e deve essere dimensionata in modo da assicurare almeno cinque ricambi di aria all'ora.

Art.121 Impianti di gas per uso domestico. Criteri di sicurezza.

L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre realizzarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nulla-osta dei Vigili del Fuoco.

La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso.

La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

CAPO VII

RIFORNIMENTO IDRICO

Art.122 Rifornimento idrico.

Tutte le costruzioni residenziali e quelle adibite ad attività produttive e/o commerciali devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale o privato o da pozzi.

In quest'ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dall'A.U.S.L. e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria Locale.

Detta documentazione, nel caso di nuove costruzioni, deve essere allegata alla richiesta di concessione o autorizzazione, integrando così i documenti richiesti dall'art. 12 del presente R.E..

TITOLO XIV

AMPIEZZA E FORMAZIONE DEI CORTILI

Art.123 Area a corredo degli edifici

L'area, a corredo degli edifici, non potrà essere edificata anche se alienata ed unita a lotti contigui.

Nelle zone residenziali, le aree costituenti i singoli lotti, in base all'edificazione già realizzata, sono di pertinenza degli edifici esistenti, come risulta dalle concessioni rilasciate. Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo che per le porzioni che siano in eccedenza rispetto alla concessione o, in assenza di concessione, rispetto all'area minima desumibile dalle norme computando il volume e la sup. coperta esistente.

Qualora un'area sia stata già utilizzata ai fini di una concessione edilizia e quindi dell'indice fondiario di fabbricabilità, ogni ulteriore costruzione interessante l'area stessa, anche se questa sia stata successivamente divisa anche catastalmente, deve tener conto dei volumi realizzati sull'intero lotto

considerato ai fini della concessione precedente: solo in tal modo si potrà mantenere stabile il denominatore del rapporto cioè l'area, consentendo il raffronto tra i volumi edificati ed edificabili, raffronto che sarebbe inutile e consentirebbe il superamento della prescritta densità edilizia, qualora fosse eseguito cambiando l'area di riferimento.

Qualora si presenti istanza di concessione edilizia per una nuova costruzione, al fine di stabilire se sia stato raggiunto il limite di volumetria consentito, si deve tener conto anche di altra costruzione già eseguita sul medesimo lotto, poiché il calcolo della volumetria, che può essere realizzato su un lotto edificabile, deve essere effettuato detraendo dalla cubatura richiesta quella già realizzata, anche per un autonomo edificio, a nulla rilevando che questa possa insistere su una parte del lotto catastalmente divisa.

Si possono considerare aggregate all'area edificabile: le aree confinanti, anche di altro proprietario, purchè la cessione del diritto di sfruttamento (in volume od in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale. E' ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti che hanno un'edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati".

Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune si può considerare area edificabile anche la "quota" di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i comproprietari interessati.

In mancanza di tali atti, si presume che, ai fini edificatori, il cortile sia ripartito in proporzione, all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

Per poter accorpate, ai fini del rispetto del lotto minimo o per poter "rientrare" nell'indice di edificabilità fondiaria, occorre che le aree interessate dal progetto siano continue e contigue e non separate da strada (di qualunque tipo) dall'area su cui si vuole localizzare l'intervento.

Occorre, inoltre, che le aree da asservire abbiano la stessa destinazione urbanistica di quella alla quale vengono accorpate.

Non si può, ovviamente, tener conto, nell'accorpamento, di aree stradali o destinate a strade.

TITOLO XV

DISTANZE DEI FABBRICATI

Art.124 Distanza dei fabbricati dai confini

La distanza dai confini è la distanza minima tra la proiezione dell'edificio misurata tra i punti di massima sporgenza (escludendo i balconi, gli sbalzi e le pensiline) e la linea di confine del lotto.

Le distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà si determinano misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà nel punto più stretto al netto degli eventuali corpi aggettanti.

Tale distanza deve essere verificata in ogni punto dell'edificio e misurata radialmente e orizzontalmente.

L'art. 873 del Cod. Civile riconosce alle norme contenute nei regolamenti locali (nel caso R.E.) la possibilità di stabilire distanze maggiori fra le costruzioni e quindi dai confini, di quelle stabilite dal C.C. e anche di inibire la costruzione a confine.

Ai fini dell'osservanza della norma sulle distanze, la nozione di costruzione non si identifica con quella di edificio, ma si estende a qualsiasi opera non completamente interrata avente i requisiti della solidità, della immobilizzazione rispetto al suolo anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso con una preesistente fabbrica, e ciò indipendentemente dal livello di posa e di elevazione, dai caratteri del suo sviluppo aereo, dall'uniformità e continuità della massa e del materiale impiegato per la sua realizzazione.

Per la possibilità di realizzare opere dirette all'eliminazione delle barriere architettoniche, in deroga alle distanze minime previste dalla norme tecniche di attuazione del P.U.C., nelle singole zone, si richiama la legge n°13/89.

La dividente grafica delle singole zone, così come perimetrata dalla cartografia del P.U.C., è da ritenersi un confine virtuale, ai fini della determinazione delle distanze.

Art.125 Distanza minime dei fabbricati dai confini

Il presente R.E. stabilisce, di norma in metri 4, per le nuove costruzioni, la distanza dal confine di proprietà. Può essere ammessa l'edificazione in aderenza al confine di proprietà, soprattutto, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati e da realizzare in aderenza.

La facoltà di costruire in aderenza o in appoggio e l'applicabilità del principio della prevenzione debbono ritenersi salve, in quanto è prevista la facoltà di costruire in aderenza.

Poiché, quindi, a seconda delle zone, le norme tecniche di attuazione consentono di costruire in aderenza sul confine, il primo costruttore ha la scelta tra l'osservanza tra la distanza regolamentare o la realizzazione della costruzione fino ad occupare l'estremo limite del confine, con la conseguenza che il vicino, che intende a sua volta edificare, ha la possibilità o di chiedere la comunione del muro e, quindi costruire in aderenza, ovvero di costruire alla distanza, prevista dalla norma regolamentare, dalla costruzione esistente.

Nel caso di muro indiviso, la distanza va misurata con riferimento alla faccia del muro comune prospiciente l'immobile dal quale viene esercitata la veduta, e non della linea mediana in quanto la comproprietà si estende ad ogni singola particella dell'immobile.

Nel caso di sopraelevazione dell'edificio, la distanza dal confine va determinata con riferimento alla costruzione preesistente, anche se la sopraelevazione stessa superi in altezza il fabbricato del vicino.

La prescritta distanza dal confine di proprietà va osservata anche per la costruzione di autorimesse, atteso che le costruzioni accessorie vanno assimilate, ai fini del rispetto delle distanze, a quelle principali, a servizio delle quali vengono poste in essere.

Non essendo prevista una specifica normativa sulla apertura di vedute di un edificio, non è applicabile, per l'apertura di vedute verso il confine, il principio della prevenzione in base al quale il proprietario del

fondo che costruisca per primo può ubicare l’edificio rispetto al confine nella posizione che ritiene più opportuna.

Conseguentemente, nel caso specifico, chi costruisce per primo deve tenere le vedute a distanza non inferiore a m.1.50 dal confine, anche se il fondo confinante non sia edificato.

Art.126 Distanza delle scale esterne.

Le scale esterne degli edifici sono da ritenersi parti strutturali degli edifici stessi e vanno prese in considerazione, ai fini del calcolo delle distanze, soltanto nel caso in cui le scale stesse sporgono dalle facciate o dai muri perimetrali esterni a prescindere dalle loro entità o dimensioni.

Ai fini, poi, dell’osservanza delle distanze legali il criterio distintivo è dato, non già dal carattere principale od accessorio dell’opera, bensì ed esclusivamente dall’oggettiva idoneità dell’elemento costruttivo a determinare, per la sua struttura, entità e ubicazione, intercedimenti dannose o pericolose.

Tali distanze vanno misurate tra gli edifici che si fronteggiano in misura orizzontale tra le facce esterne dei muri relativi. Conseguentemente queste non sono applicabili nel caso in cui i fabbricati siano disposti ad angolo e non abbiano parti tra loro contrapposte, atteso che la finalità fondamentale della regolamentazione delle distanze è intesa ad evitare dannose intercedimenti ed effetti negativi sull’assetto degli edifici.

Per le rampe e i pianerottoli delle scale esterne che consentono di affacciarsi sul fondo del vicino va osservata, tra la linea esteriore dei relativi muri da cui si esercita la veduta e la linea di confine del fondo finitimo, la distanza scritta dalla normativa dello strumento urbanistico o, in mancanza, la distanza è di mt 1.50, ai sensi dell’art.905 c.c.

Art.127 Fattispecie sulle distanze.

Muro di contenimento

Il terrapieno recintato con muri di contenimento costituisce costruzione ai sensi dell’art. 873 C.C.

Il muro di contenimento di un terrapieno può essere considerato come “costruzione”, agli effetti della disciplina delle distanze, quando consista in un manufatto, ossia in un’opera edilizia programmata, giacché soltanto rispetto a questo si pone l’esigenza della verifica della loro attitudine a creare intercedimenti nocive.

Sopraelevazioni.

Le norme disciplinati la distanza tra fabbricati, da osservare in sede di rilascio di concessione di costruzione, sono applicabili anche nel caso di sopraelevazione di un fabbricato preesistente.

Art.128 Computo delle distanze.

Sporgenze, rientranze, balconi

Nel calcolo delle distanze fra costruzioni non deve tenersi conto di quegli sporti che non siano idonei a determinare intercedimenti dannose o pericolose, consistendo in sporgenze di limitata entità con funzione meramente decorativa o rifinitura, mentre vengono in considerazione le sporgenze costituenti per il loro

carattere strutturale e funzionale veri e propri oggetti implicanti perciò un ampliamento dall'edificio in superficie e volume come appunto i balconi formati da solette aggettanti anche se scoperti di apprezzabile profondità, ampiezza e consistenza e sviluppate lungo il fronte di tutto o in parte dell'edificio.

La funzione stessa delle distanze – ossia i segmenti di perpendicolare – reciprocamente condotte dai punti delle rette congiungenti i punti di massima sporgenza dei lati di ognuno degli edifici considerati, e quindi in particolare di non tener conto delle rientranze nelle pareti.

Opere di ricostruzione

La costruzione di un edificio posto a distanza inferiore a quella legale può essere effettuata alla stessa distanza preesistente ma fino all'altezza originaria; per la parte del nuovo edificio che eventualmente ecceda questa altezza occorre osservare la distanza prevista dalle norme.

Art.129 Distacco tra gli edifici.

E' la distanza misurata, come all'articolo precedente, tra gli edifici prospicienti emergenti al suolo.

Ai delle distanze, non viene considerata la posizione relativa ai piani interrati o seminterrati, purchè realizzati secondo le norme delle N.T.A del P.U.C. .

La distanza richiesta tra edifici è indicata negli articoli relativi alla disciplina di ogni singola zona o sottozona.

Tali distanze sono derogabili solo con piano attuattivo di iniziativa pubblica o privata, purchè (munito di un planovolumetrico) e nelle zone per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Le distanze vanno osservate anche se tra gli edifici non è interposto confine di proprietà e anche tra pareti di uno stesso edificio e anche in presenza di accordi diversi tra i proprietari.

Le distanze non vanno osservate quando gli edifici siano disposti ad angolo e non abbiano pareti tra loro contrapposte o si fronteggiano in minima parte.

La distanza minima di mt. 8 tra pareti fronteggiantesi sussiste anche quando una sola delle pareti è finestrata.

L'art. 5 del D.A. 20.12.1983, n°2266/U, prevede che, tra pareti antistanti, di cui almeno 1 finestra, debba osservarsi la distanza minima assoluta di mt. 8. Chi, pertanto, vuole costruire nel rispetto di distanze dal confine, inferiore a mt.4, là dove consentite dalle N.T.A., non potrebbe, tuttavia, non essere tenuto ad osservarla, se nella proprietà contigua preesiste una costruzione si trova ad una distanza inferiore, la distanza deve essere tale da assicurare l'osservanza di quella minima di otto metri.

Per quanto riguarda la distanza tra pareti non finestrate, valgono le norme del Codice Civile.

Nel caso di sopraelevazione, la fronte di essa va arretrata di tanto quanto è necessario per il rispetto della distanza minima prescelta, anche se l'edificio esistente è a distanza inferiore, salvo che ciò non comporti l'impossibilità tecnica della sopraelevazione stessa.

Per quanto riguarda la possibilità di riduzione della distanza minima prevista per le pareti finestrate, tale distanza può ridursi a quelle disposta dal Codice Civile per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito per evitare l'inutilizzazione delle aree

inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione per consentire le sopraelevazioni, qualora si estendano sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20 mt.

Detta deroga può essere applicata, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrati comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile

Per costruire sul confine, qualora il lotto limitrofo risulti inedificato, occorrerà dichiarazione sottoscritta dal proprietario di detto lotto che garantisca la futura edificazione in aderenza.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate dal codice civile.

TITOLO XV

NORME IGIENICHE – EDILIZIE

Art.130 Classificazione dei locali

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

A1) soggiorno, pranzo, cucina e camera da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva ed inoltre:

Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura; gabinetti medici.

A2) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

Laboratori scientifico – tecnici, servizi igienici edifici di cura e ospedalieri;

A3) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

Parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengano effettuate riparazioni lavaggi, controlli, vendite;

Magazzini, depositi o archivi dove le operazioni di carico, scarico e pulizia.

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

S1) servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro.

S2) a – scale che collegano più di due piani ;

b – corridoi e disimpegno comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 ml. di lunghezza

c – magazzini e depositi in genere;

d – autorimesse di solo posteggio;

e – salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

f – lavanderia, stenditoi e legnaie,

S3) a – disimpegni inferiori a 10 mq.

- b – ripostigli e magazzini inferiori a 5 mq.;
- c – vani scale colleganti solo 2 piani;
- d – salette macchine.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogie e criterio dell'amministrazione e su parere della Commissione Edilizia.

Art.131 Caratteristiche dei locali

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di mq. 14 per i primi quattro abitanti e di 10mq . per ciascuno dei successivi. La stanza da letto deve avere una superficie minima di 9 mq. Se per una persona e 14 mq. Se per due persone – ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno 14 mq.

Tutti i locali di categoria A1 devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le due superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/10.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

Lineari planimetriche 2.10 ml;

Superfici 9 mq. (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, per i quali valgono le norme sui minimi di superfici prescritti dai Piani Commerciali);

Cubiche 24 mc.

L'altezza minima dei locali di categoria A1, senza che ciò possa portare diminuzione della cubatura sopra indicata, può essere consentita in 2.70 mt. netta, per la categoria A2 deve essere pari ad almeno 3.00mt. per la categoria A3 deve essere uguale 3.20 ml.; per S1 uguale 2.40 ml.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche.

Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/10; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di 0.4mq. Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali. Ferme restando l'altezza minima esterna 2.70 ml., l'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi di 28 mq. E non inferiore a 38 mq. Se per due persone.

L'altezza minima consentita è di 2.40mt. con la eccezione dei locali destinati a cantina o autorimesse per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a 2.00mt.; cantine e autorimesse la cui altezza utile sia superiore a 2.50mt. sono considerate, per l'osservanza degli indici volumetrici posti da Programma di Fabbricazione, di categoria A e quindi calcolati nel computo del volume edificabile.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto da locali di cat. A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti.

Art.132 Cucine

Ogni alloggio destinato ad abitazione sia civile che rurale, deve avere una cucina rispondente ai requisiti di cui all'art. 87; qualora la cucina sia in alcova, potrà avere una superficie minima di 3.00mq. ed una cubatura di 8mc.; potrà essere priva di finestre, purché comunichi con un vano contiguo a mezzo di apertura della superficie non inferiore a 4.00mq.; la finestra del vano contiguo dovrà essere dimensionata sul pavimento totale del vano della cucina.

Ogni cucina dovrà essere dotata almeno di una canna di aspirazione e di lavello. Il lavello dovrà essere di materiale idoneo e dotato di acqua potabile corrente, con scarico delle acque di rifiuto.

I camini e caminetti a legna devono essere costruiti secondo le regole dell'arte ed il loro focolare deve essere costituito da materiali refrattari.

Le pareti della cucina per la parte della zona cottura dovranno essere rivestite da piastrelle di ceramica almeno fino all'altezza di 2.00mt.

Art.133 Servizi igienici

Ogni alloggio destinato ad uso di abitazione sia civile che rurale, deve comprendere almeno un gruppo bagno.

I negozi dovranno essere provvisti di un wc a loro servizio escluso, costituita da un vaso e lavabo. Gli spacci di bevande alcoliche, oltre al wc, dovranno essere provvisti di orinatoi, in locale separato, a servizio dei frequentatori.

Le case alle quali sia assolutamente impossibile provvedere l'acqua corrente, dovranno essere munite di deposito acqua rifornito da pozzi o cisterne.

Qualora anche ciò sia assolutamente impossibile, sarà consentito eliminare la vasca o la doccia mentre il vaso sifone idraulico dovrà essere sostituito con un vaso a coperchio a perfetta tenuta.

Ai wc non si potrà accedere dalle cucine, anche se munite di antibagno e con vaso a sifone idraulico, mentre vi si potrà accedere da qualsiasi altro locale, anche direttamente.

E' fatto salvo il D.M. 5.7.1975

Gli ambienti destinatari a wc non potranno avere una superficie inferiore a 1.50 mq. Le pareti dovranno essere rivestite da piastrelle di ceramica almeno fino all'altezza di 1.50mt. dal pavimento; i pavimenti dovranno essere impermeabili.

I wc dovranno essere ben illuminati ed aerati direttamente dall'esterno, in modo che vi sia un continuo ricambio di aria per mezzo di finestra la cui luce netta non sia inferiore a 1.00mq., aprentesi su strade, cortili, passaggi laterali, zone di distacco o chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento. I wc dovranno essere sistemati nell'interno degli alloggi. Sono vietati i wc esterni.

Solo per le case rurali, in casi del tutto eccezionali e purché manchi assolutamente la possibilità di provvedere l'acqua corrente, anche con i serbatoi, potranno ammettersi wc nei cortili, con accesso esterno; anche in tali casi aversi un wc per ogni alloggio.

Art.134 Scale

Le scale dovranno essere ben aeree ed illuminate da finestre aventi una luce netta non inferiore a 1.00mq. per ogni ripiano ed appresesi su strade, cortili, passaggi laterali, zone di distacco o chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento.

Negli edifici a due o tre piani fuori terra, anche se plurifamiliari, la illuminazione e la ventilazione potrà avvenire a mezzo di lucernario , il pozzo tra le rampe delle scale non dovrà avere superficie inferiore a 1.50mq.

Negli edifici plurifamiliari, sia che l'areazione del vano scale avvenga dalle finestre che dal lucernario, dovrà predisporre al piano terreno, generalmente in corrispondenza del portone o del cancelletto, una presa d'aria in modo da assicurare un ricambio dell'aria del vano scale. Dai vano scala chiusi, ad eccezione di quelli aperti, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione wc, bagni, corridoi ecc.

Tutte le suddette norme varranno anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni di legge o di Regolamento più restrittive. E' vietato costruire scale in legno quando queste debbano avere uno spessore minimo al grezzo di 25 cm. se in muratura, e di 15 cm. se in cemento armato.

I vani scale non dovranno avere alcuna comunicazione con negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine ecc. salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei VV.F. E' comunque fatto salvo il D.M.5.7.1975.

Art.135 Locali seminterrati ed interrati

I locali seminterrati potranno essere adibiti ad abitazione temporanee (laboratori, cucine, locali, di servizio ecc.) purchè oltre a corrispondere ai requisiti di cui all'art.87 abbiano:

I pavimenti e le pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei ed intercapedini adeguate;

Profondità netta del locale non superiore al doppio della sua altezza;

Il soffitto, nel punto più basso, mai ad altezza inferiore a 1.00mt. dal livello del terreno;

Vespaio ventilato sotto il pavimento di altezza non inferiore a 30cm. (solaio a perdere).

I locali interrati potranno essere adibiti solo a deposito e autorimessa. L'altezza netta dovrà essere pari a 2.50ml.

Art.136 Focolari – canne fumarie – caldaie – forni -camini industriali.

Ogni focolare, caldaia od apparecchio di combustione in genere, dovrà essere posto su materiali incombustibili ed avere una propria canna fumaria isolata dalle altre, di conveniente sezione, comunque non inferiore a 115 cmq., prolungata al di sopra del manto del tetto (in modo da assicurare il tiraggio anche ad ambiente chiuso) non mai meno di 1.00 ml. per le caldaie e 0.60ml. per i focolari e le stufe, e terminate con un fumaiolo in muratura od altro materiale idoneo, decoroso e bene assicurato alla copertura e realizzata in modo da evitare in ogni caso che le esalazioni ed il fumo abbiano ad arrecare

danno, molestia e pericolo agli edifici vicini; inoltre a distanza non minore di 1.00ml. dalla strada dovranno trovarsi le canne fumarie vicine, esse dovranno essere convenientemente raggruppate.

Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocimento o provenienti dalle motrici o per il vapore che si scarica da motori od altri apparecchi, debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature atte ad evitare danni alle persone ed alle cose, secondo le prescrizioni dell'Ufficiale Sanitario.

I condotti del fumo e del calore, compresi quelli dei caloriferi e di aspirazione, debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile; essi saranno posti a distanza non inferiore a 16 cm. da qualsiasi travatura o tavolato in legname od altra struttura infiammabile e dovranno essere isolati con controcanna di sezione maggiore, e ciò allo scopo di ricavare tra il condotto e la controcanna una intercapedine di almeno 3 cm.; qualora fossero realizzati entro i muri dovranno essere circondati di muratura piena di spessore non inferiore a 13 cm. e rifiniture internamente con intonaco di cemento ben rilasciato.

E' vietata la costruzione di canne fumarie, condotti del calore o di aspirazione od altri condotti in genere, con canali o tubi in vista sulla parte esterna dei muri.

I locali delle caldaie e del deposito combustibile dovranno essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno. Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.

Nel caso che esista un impianto a gasolio, il serbatoio dovrà essere collocato preferibilmente nel giardino o nel cortile e, quando ciò non sia possibile potrà essere disposto anche in ambienti interrati.

Possibilmente dovrà essere in locale separato da quello della relativa caldaia; la separazione dei due locali dovrà essere ottenuta per mezzo di un muro possibilmente senza aperture e semplicemente attraversato dai tubi di conduzione del liquido combustibile.

Qualora esistano comunicazioni, la soglia dovrà essere rialzata di tanto da costituire bacino di contenimento di capacità superiore a quella del serbatoio. E' opportuno che in locale separato, ma non lontano dalla caldaia sia disposto un estintore in efficienza. In questi locali è vietato depositare altri combustibili anche solidi.

Nel caso che per mancanza di spazio, non fosse possibile attenersi alle prescrizioni, il serbatoio dovrà essere protetto da un involucro coibente ben aderente alla superficie, o ancor meglio, dovrà essere chiuso tra pareti murarie intonacate internamente ed a tenuta stagna.

I forni ed i camini industriali in genere dovranno aver:

Le pareti isolate dai muri dell'edificio, mediante intercapedini opportunamente ventilate;

Il condotto per l'esportazione dei prodotti della combustione conforme alle sopra dette prescrizioni, avuto però riguardo alla natura del forno e del camino nonché all'intensità del funzionamento.

I forni per la panificazione dovranno inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla legge.

L'autorità comunale, tanto negli impianti di uso industriale che privato, potrà prescrivere, quando ciò sia ritenuto necessario, l'uso di apparecchi depuratori dei fumi.

In ogni caso, per cal/h superiore a 30.000 sarà necessario il Nulla Osta dei VV.FF

Art.137 Pozzi neri – fosse biologiche – bacini chiarificatori

Nelle zone dove esiste la fognatura delle acque nere e bianche, e fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, di allacciarsi, previa interposizione di pozzetti di ispezione, di chiarificazione, di fosse biologiche od altri sistemi consentiti dall’Autorità Sanitaria. Per le zone di nuova espansione il proprietario è tenuto a chiedere agli uffici comunali competente le indicazioni e le norme del caso.

Per le località sprovviste di fognatura, (la zona rurale), è obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione, incanalando le acque bianche emesse dalla camera aerobica in drenaggi artificiali o naturali, che assicurano l’innocuità biologica dei liquami filtrati.

La costruzione dei pozzi neri a tenuta sarà consentita solamente quando, in mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente sia esclusa ogni possibilità di impianti di depuratori del tipo sopraindicati. E’ vietato immettere nelle fognature stradali i liquami provenienti da pozzi neri a tenuta. Le fosse asportabili sono vietate.

In ogni caso le caratteristiche degli impianti, per sistema tipo e per modalità di esecuzione, dovranno ricevere l’approvazione dell’Autorità Comunale, sentito il parere degli uffici competenti (Ufficiale Sanitario e U.S.L) dovranno corrispondere a tutti i requisiti igienici e costruttivi stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge e di Regolamento.

Art.138 Pozzi e cisterne

Chiunque intenda utilizzare con impianti fissi le acque del sottosuolo, di sorgente o piovana, dovrà in ogni caso farne preventiva domanda al Responsabile del Servizio, documentandola circa l’ubicazione dell’opera, il modo di captazione dell’acqua, la sua distribuzione ed utilizzazione. Le opere di presa dovranno essere costruite con manufatti riconosciuti idonei dall’Ufficiale Sanitario.

Il Responsabile del Servizio, previo parere dell’Ufficiale Sanitario, rilascerà regolare autorizzazione, riservandosi però il diritto di revocarla per giustificati motivi di tutela igienica.

I pozzi e le cisterne od altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile, dovranno essere costruiti con muratura di mattoni pieni murati con malta di cemento, o in calcestruzzo, e rivestiti internamente con uno strato di malta di cemento dello spessore di almeno 2cm, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda; inoltre il terreno circostante, almeno per una distanza di 2.0mt. dal bordo esterno del pozzo o della cisterna; dovrà essere pavimento con un vespaio dell’altezza di almeno 30cm. e sovrastante battuto di cemento contenete idonei materiali impermeabilizzanti ed avere una pendenza di almeno il 2% al fine di ottenere un rapido allontanamento delle acque meteoriche o di troppo pieno.

Essi dovranno essere eseguiti lontano da ogni azione o causa di inquinamento del terreno circostante; tenuto conto della direzione del movimento della acquifera; pertanto dovranno distare almeno 25mt. dai pozzi neri, dalle concimaie, fossi di scolo e di altri depositi inquinati e non aprirsi ad un livello inferiore

rispetto ad essi. In ogni caso l'acqua, prima dell'uso, dovrà essere sottoposta all'analisi chimica e batteriologica.

Qualora non si sia accertate o dichiarata la potabilità dell'acqua, è fatto divieto di usarla per l'alimentazione, lavatura di ortaggi, preparazione di sostanze alimentari e di bevande; nonché per la lavatura dei recipienti destinati a contenere dette sostanze e bevande. Le cisterne saranno autorizzate solo ove non sia possibile assicurare altrimenti la provvista di acqua potabile.

Le cisterne dovranno avere un ampio pozzetto ove l'acqua possa depurarsi per filtrazione ed essere costruite in modo da potersi facilmente pulire; dovranno essere munite di speciale dispositivo che consenta la fuoriuscita della prima acqua piovana, tanto la cisterna che i pozzetti dovranno essere chiusi all'imboccatura.

L'attingimento dell'acqua, sia dai pozzi che dalle cisterne, potrà farsi esclusivamente attraverso pompe aspiranti; è vietato cospargere il terreno di esteri fosfati ed antiparassitari in genere.

Per i pozzi tubolari saranno dettate disposizioni di volta in volta dall'Ufficio Tecnico.

Art. 139 Concimaie.

Le concimaie non sono ammesse nei centri abitati del Comune, per la tenuta del letame e per la costruzione ed ubicazione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni del T.U Leggi Sanitarie 27.2.1934 n. 1265 delle leggi Regionali e quelle particolari che saranno prescritte di volta in volta da Prefetto; esse dovranno essere costruite in maniera tale da essere perfettamente impermeabili e dovranno risultare a distanza non inferiore a 300mt. dagli edifici di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via; non dovranno inoltre essere ad un livello superiore a quello dove si apre il pozzo dell'acqua potabile.

Art.140 Edifici per aziende, commerciali, agricole ecc.

Qualora si tratti di edifici o locali per aziende industriali, commerciali, agricole e loro pertinenze, in cui debbono presumibilmente essere addetti più di 5 operai, l'interessato dovrà darne notizia all'Ispettorato del Lavoro, competente per territorio, per i provvedimenti di sua competenza, in conformità dell'art. 40 del Regolamento di igiene del lavoro approvato con R.D 14.4.1927 n. 530.

I progetti relativi, oltre ai requisiti del presente Regolamento, dovranno corrispondere a quelli del subnominato Regolamento, di igiene del Lavoro. Dovranno altresì osservarsi le disposizioni del D.P.R 27.4.1955 n.547.

Gli edifici da adibirsi all'esercizio di industrie non potranno essere costituiti che nelle località all'uopo destinate dal P.d.F e con l'osservanza delle norme di attuazione relative al tipo di industria consentito e previsto. E' inoltre in facoltà del Responsabile del Servizio disciplinare l'esercizio dell'attività industriale con norme da stabilirsi caso per caso, quando essa rechi incomodo o molestia.

Art.141 Case Rurali.

Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole o destinate, almeno prevalentemente, al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali le case che, pur sorgendo in dette zone abbiano carattere residenziale anche se stagionale, come ville, villini, chalets ecc.

Le case rurali, oltre alle norme del presente Regolamento, dovranno corrispondere alle seguenti:

Dovrà esserci almeno un alloggio;

Ogni abitazione dovrà essere fornita di uno o più locali appositi atti a garantire la buona conservazione dei prodotti o delle scorte destinate al consumo familiare;

È fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione, anche temporanea, per la conservazione e manipolazione dei prodotti agricoli,

Le stalle, le concimaie ecc. dovranno essere dotati di materiale disinfettante nei mesi d aprile a novembre, e debbono essere separate fisicamente dall'alloggio.

La raccolte di acque stagnanti che siano a distanza inferiore di 50mt. dalle abitazioni dovranno essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi di insetti nocivi.

Il Responsabile del Servizio, nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà far eseguire dall'Ufficiale Sanitario o da tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle case di abitazione, ai wc, ai condotti ed alle fognature private, nonché alle stalle ecc. al fine di constatare la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Il Responsabile del Servizio, sentito l'Ufficiale Sanitario, potrà far sopprimere quelle cause di insalubrità che si manifestano nei nuclei rurali siano esse dovute alla presenza di porcili, pollai, ecc. che all'imperfetto funzionamento o alla voluta inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

Art.142 Norme edilizie particolari.

La superficie minima utile dei cortili non deve essere inferiore ad $\frac{1}{4}$ della superficie complessiva delle pareti che la recingono. Tale area s'intende netta dalle aree di proiezione orizzontali degli sporti esistenti sulla facciate qualora tali aree eccedano il ventesimo dell'area totale del cortile stesso. Il lato minore dei cortili non potrà mai essere minore di 5.00mt. i lati ancora liberi da costruzione, nel computo dell'area dei cortili, si riterranno come interamente fabbricati fino a 7.50mt.

Le ampiezze dei cortili confinanti non divisi o anche divisi con muri di cinta di altezza non superiore a 3.00mt. possono essere sommate per costruire insieme un solo cortile agli effetti delle prescrizioni regolamenti, purché venga concluso fra i confinanti, a loro spese, una convenzione con l'intervento dell'autorità comunale, modificazioni tali da rendere inosservate le disposizioni fissate dall'art. in oggetto.

E' ammessa la costruzione delle chiostrine. La superficie minima dovrà essere di 7.00mq; potranno essere aperte prese d'aria solo dei wc e delle scale.

Le finestre del piano terreno a quota inferiore a 2.20mt. del piano del marciapiede stradale, non potranno essere munite di serramenti girevoli all'esterno e non potranno nemmeno essere munite di davanzali o inferriate o contorni sporgenti oltre 4 cm. Sono proibite le aperture ad anta verso la strada sia di persiane che di porte di magazzini.

Le chiusure delle botteghe e delle porte, aperte verso il suolo pubblico e comunque adibite al pubblico passaggio, dovranno essere fatte in modo che si aprano verso l'interno e che non diano luogo ad alcun sporto fuori della linea del muro di facciata.

Gli aggetti e le sporgenze di qualsiasi tipo e qualsiasi tipo e qualsiasi altezza non potranno avere ampiezza maggiore di 1/20 della larghezza stradale. Sono vietati in strade di larghezza inferiore a 3.00ml.

E' vietato dare sfogo diretto sul suolo pubblico alle acque di cortile o di qualsiasi area interna; esse devono essere convogliate con canali sotterranei nella fognatura pubblica stradale. Dove questa non esista devono essere smaltite con le norme di volte in volta prescritte dal Sindaco.

E' permesso convogliare con canali sotterranei nella fognatura stradale per acque nere e miste le acque di rifiuto dei lavandini e dei bagni privati nonché quelle dei wc. E' vietato scaricare acque nere nella fognatura delle acque bianche.

Nelle zone in agro sprovviste di qualsiasi tipo di tominatura, lo smaltimento dovrà avvenire in pozzi perdenti, previa chiarificazione come al comma precedente, purché la superficie del terreno assorbente sia ritenuta sufficiente a giudizio dell'amministrazione Comunale, si dovrà provvedere con pozzi impermeabili costruiti a regola d'arte, da spurgare con le modalità del Regolamento D'igiene.

L'uso dei pozzi neri filtranti dovrà invece essere consentito soltanto in aperta campagna, purché detti pozzi siano a distanza maggiore di 50mt. dalle abitazioni, secondo le norme igieniche ed approvati dall'Ufficio Sanitario.

Gli immondezzai e le fosse per il letame dovranno essere costruite con fondo e pareti rese impermeabili e coperti con imposte che chiudano perfettamente.

Nessuna abitazione di nuova costruzione od in parte rifatta, verrà dichiarata abitabile, se non sarà fornita di acqua proveniente dall'acquedotto comunale o da pozzo non inquinabile, la cui acqua sia dichiarata potabile dal laboratorio batteriologico provinciale ed il suo uso consentito dall'Ufficio Sanitario Comunale.

TITOLO XVI

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art.143 Stabilità delle costruzioni.

Coloro che dirigono e seguono i lavori di costruzione o di modifica dei fabbricati, debbono curare, sotto la loro personale responsabilità, che i fabbricati stessi siano compiuti a regola d'arte, siano solidi e rispondenti alle vigenti norme di sicurezza e di igiene, e siano infine atti loro rispettive destinazioni.

Debbono tra l'altro essere osservate le seguenti norme.

E' vietato costruire sul ciglio o dal piede di dirupi, su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura, detritici o fransosi o comunque atti a scoscendere.

Le fondazioni delle nuove costruzioni debbono posare sui piani orizzontali e raggiungere il terreno di buona consistenza.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare su terreni di riporto o comunque sciolti, si debbono adottare i mezzi dell'arte del costruire per ottenere un solido appoggio delle fondazioni oppure queste debbono essere costituite da una platea generale.

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera.

Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottoli in forma rotonda se non convenientemente spaccati.

Quando il pietrame non presenta piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di calcestruzzo di cemento dello spessore non inferiore a 12 cm. estese a tutta la larghezza del muro e la distanza reciproca dell'interesse di tali corsi o fasce non dovrà essere superiore a 1.50ml.

Nelle fondazioni dovranno essere sempre impiegate malte cementizie normali ed idrauliche, e queste dovranno essere preferite anche nella misura di elevazione.

Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti, si dovrà tenere conto nei calcoli dell'azione del vento.

I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi mantenga giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.

Nei piani superiori a quello terreno debbono essere vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali. I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

Le travi di ferro nelle ristrutturazioni o sottomurazioni debbono essere rese solidi con muri per almeno 2/3 dello spessore dei muri stessi. Nei corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti contigui debbono essere, almeno ogni 2.50mt. rese solidi tra loro in corrispondenza dei muri appoggio.

In tutti i fabbricati a più piani dovranno eseguirsi ad piano ed al piano di gronda sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato. Tali cordoli devono essere estesi a tutta la larghezza del muro ed avere uno spessore almeno pari alla struttura portante del solaio.

I lavori di muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospesi nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore di 0 gradi centigradi. Quando il gelo si verifica per alcune ore della notte, le opere di muratura ordinaria possono essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purché al distacco dei lavori vengano adottati provvedimenti di uso comune per difendere le murature dal gelo notturno.

Nelle strutture in cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accertamento degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere di conglomerato cementizio od armato o precompresso vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori.

Art.144 Provvedimenti per le costruzioni che minacciano pericolo.

Quando una casa, un muro od in genere qualunque fabbrica o parte di essa minacci pericolo, il proprietario, i conduttori e gli occupanti sono in obbligo di darne denunzia al Comune.

Il Responsabile del Servizio, dopo aver accertato che un edificio o un manufatto presenta pericolo per la pubblica incolumità o che un lavoro è condotto in modo da destare fondati timori per la pubblica incolumità, intima al proprietario o chi per esso di adottare i necessari provvedimenti, ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere necessarie in danno del proprietario, salvo recupero della somma anticipata con la procedura di cui all'art. 153 del T.U. 4.2.1915 n. 148, salvo ogni altro provvedimento di legge.

Art.145 Manutenzione e Restauri

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza e decoro, essi devono provvedere tempestivamente e nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario e agli eventuali restauri ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare i proprietario sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti, i muri di cinta e le recinzioni in genere, riguardo agli intonaci, alla tinteggiatura dei muri, agli infissi, alle vernici.

Sono obbligati inoltre a togliere nel più breve tempo qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente vi sia fatto anche da terzi.

Il Comune può provvedere alle riparazioni necessarie per eliminare gli inconvenienti ai prospetti delle fabbriche in contrasto con le disposizioni precedenti, a spese del proprietario quando questi, regolarmente diffidato, non vi provveda nel termine fissato.

E' vietata l'applicazione ai prospetti dei fabbricati o muri di cinta, di tinteggiare che in contrasto con la natura dell'edificio ed alle caratteristiche della località nella quale esso sorge.

E' vietata l'applicazione ai prospetti dei fabbricati o muri di cinta, di tinteggiature che in contrasto con la natura dell'edificio ed alle caratteristiche della località nella quale esso sorge.

CAPITOLO I

OPERE IN C.A.

Art.146 Opere in c.a.

Per le opere con impiego di strutture in c.a., la concessione è subordinata alla dimostrazione da parte del proprietario della presentazione della denuncia al Genio Civile, prevista dalla legge n. 1086 del 5.11.1971.

Al termine della costruzione, per ottenere l'abitabilità dovrà esibire il certificato di collaudo per le opere in c.a., prescritto dalla stessa legge.

Art. 147 Progettisti e costruttori.

La progettazione dovrà essere effettuata da tecnici specializzati quali Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori, Agronomi e Periti edili iscritti ai rispettivi Albi professionali e nell'ambito delle rispettive competenze.

Gli elaborati dovranno essere firmati in calce. Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in c.a., deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

TITOLO XVII

RINVIO A LEGGI SPECIALI

Art.148 Normative particolari.

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione, nelle costruzioni di qualsiasi tipo e destinazioni di:

- impianti idrici,
- " termici e di condizionamento,
- " elettrici e paraelettrici,
- " di sollevamento (ascensori, ecc),
- " di captazione delle scariche atmosferiche,
- " fognari e di smaltimento di liquami,
- " di smaltimento dei rifiuti solidi,
- " antinquinamento atmosferico,

-ogni e qualunque altro tipo di impianto si richiamano e si rinvia a tutte le relative normative legislative, tecniche e regolamentari vigenti all'epoca delle costruzioni.

Pertanto, il mancato rispetto delle suddette norme comprese quelle emanate da enti riconosciuti a livello nazionale quali:

- C.N.R.,
- U.N.I.,
- C.E.I., I.M.Q.,
- I.S.P.E.S.L.

deve ritenersi in contrasto col presente R.E.

L'attività edilizia ed urbanistica è, altresì, soggetta alle leggi speciali riguardanti la tutela dei beni di interesse architettonico, ambientale, storico e archeologico.

L'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni riguardanti le norme sulle strutture di fabbrica ed in particolare alla legge 2.2.1974, n° 64 e ai successivi decreti previsti dal suo art. 1, riguardanti in particolar modo:

- norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza,
- norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni, ecc.,
- norme tecniche sulle strutture metalliche ed in c.a. o c.a.p..

TITOLO XVIII

AUTORIZZAZIONI PARTICOLARI

Art.149 Campeggi liberi occasionali.

I campeggi occasionali di cui all'art. 6 possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

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

Art.150 Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.

Per sosta continuata deve intendersi quella che si protrae per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi e riguarda veicoli attrezzati per il pernottamento (camper, roulotte, ecc.).

Essa deve avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Servizio.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo di massimo trenta giorni, dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private, in caso di inadempienza il Responsabile del Servizio può disporre la rimozione del veicolo.

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

Art.151 Installazione di strutture trasferibili precarie e gonfiabili, tendoni e manufatti similari.

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati utilizzati per la vendita di giornali - fiori - frutta - generi alimentari ecc, adibiti a bar o ricovero di automezzi ed attrezzi), di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni ecc, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del servizio, anche nel caso che tali strutture vengano localizzate su aree private.

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti, a seconda del tipo di installazione richiesta, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e dell'Autorità Sanitaria Locale, l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore, nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fideiussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Responsabile del Servizio può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele.

Art.152 Depositi di materiali su aree scoperte.

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

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

Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente per quelle attività per le quali si dimostri che non possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

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

Anche la formazione di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Responsabile del Servizio.

L'ubicazione di tali accumuli e discariche deve essere effettuata, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

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

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

Art.153 Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere.

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

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

Art.154 Uso di acque e scarichi pubblici, trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere.

L'uso di acque e scarichi pubblici e la trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, previsti dall'art. 6 del R.E. devono ottenere anche le autorizzazioni o i nulla-osta di altri organi statali e regionali eventualmente richiesti dalle leggi in vigore.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale né in quelle situate entro un raggio di 300 mt. dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima di acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con la indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e all'eventuale installazione di apparecchiature, o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti al riguardo. Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- 1) permettere l'attingimento senza alcun compenso, dell'acqua necessaria all'estinzione di incendi,
- 2) consentire il prelievo da parte della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, per un prezzo al metro cubo non superiore a quello praticato dall'Amministrazione per le utenze domestiche.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Responsabile del servizio, sentito l'Ufficio Tecnico e l'Autorità Sanitaria Locale e senza che il titolare possa pretendere alcun compenso di indennizzo, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio o quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto Comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto Comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona.

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

Art.155 Scavi e demolizioni nel centro abitato.

Nel caso di scavi per condotte e/o cavidotti nelle vie, così come nel caso di scavi e demolizioni di fabbricati nel centro urbano, si prescrive l'uso di mezzi meccanici gommati.

Ove si volesse ricorrere all'utilizzazione dei mezzi cingolati, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione al Comune che potrà chiedere la costituzione di un deposito cauzionale da restituire solo dopo l'avvenuta rimessa in pristino delle superfici pubbliche danneggiate.

Art.156 Intercapedini, scannafossi, ecc.

Il Responsabile del Servizio su domanda dell'interessato, può concedere l'uso di strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini di aereazione, scannafossi, ecc; dietro il pagamento di un contributo fissato a mq. da delibera di C.C..

TITOLO XIX

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E NORME PARTICOLARI

Art.157 Parametri Urbanistici: Superfici ed Indici

Sono parametri di un intervento di trasformazione urbanistica:

St = Superficie territoriale.

E' la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi edilizi e/o urbanizzativi privati e/o pubblici, è quindi comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione (Sr) e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle aree destinate a verde pubblico e di interesse comune.

Non sono comprese nella superficie territoriale: le aree e gli spazi già di uso pubblico; le aree destinate ad uso pubblico dal P.U.C., comprese quelle destinate alla rete principale della viabilità nonché dei relativi nodi e svincoli; le aree destinate a standard urbanistici (S1, S2, S3, S4).

Sf = Superficie fondiaria (mq/ha)

È la porzione di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona, utilizzata a fini edificatori. Destinata a interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico, dedotti spazi già di uso pubblico nonché le aree destinate alla viabilità ed ai relativi nodi e svincoli, nonché le aree destinate a verde pubblico e ad interesse comune, ove previste nei piani di attuazione.

Sm = Superficie minima di intervento (mq)

Definisce, per ciascuna zona a destinazione omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo – di iniziativa pubblica, privata o mista- da attuare in modo unitario. Può essere indicata graficamente o definita parametricamente. Deve essere sottoposta a preventivo strumento di attuazione del P.U.C. Definita per gli interventi di recupero ai sensi della L.05/10/78 n°457.

Ut =Indice di utilizzazione territoriale Su/St

la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St) .

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria Su/Sf

la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

It = Indice di fabbricabilità territoriale Vc/St

il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria Vc/Sf

il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Art.158 Parametri Edilizi: Superfici ed Indici

Sono parametri di un intervento di trasformazione edilizia:

Su = Superficie utile

La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al netto di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);

dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa nel P.U.C.

dei balconi e terrazze scoperte per superfici inferiori ai 6 mq; dei balconi e terrazze coperte e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a m. 2.00 misurata dal filo esterno; delle pensiline con sporgenze non superiori a m. 3.00;

dei sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m. 1.80, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso del solaio di copertura;

delle cabine elettriche.

Nel caso dei serbatoi, silos, la Su è calcolata sul perimetro esterno della struttura o sul perimetro del basamento se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

Sc = Superficie coperta

La superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici dell'edificio, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato e delle tettoie.

Re = Rapporto di copertura

E' il rapporto massimo fra la Sc/Sf superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

%R

La massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinati alla residenza.

DE = Densità Edilizia

La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico attuativo, il parametro di 100 mc ad abitante per zone A e B; il parametro di 120 mc ad abitante per zone C.

Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano naturale di campagna o, qualora questo fosse stato modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede. Il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

Non si tiene conto del volume del tetto sempre abbia che pendenza minore del 35%, sempre che si tratti di tetto a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, semprechè le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Nel caso di edifici a gradoni dove, l'altezza da considerare corrisponde a quella del corpo più alto.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantina, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione; qualora questi locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

Ai = Area di insediamento

Per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per impianti sportivi. E' costituita dall'area complessiva di pertinenza individuata dalle opere di recinzione o delimitazione.

Art.159 Distanze e altezze

Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto, che determini Sc, dai confini di zona o di sottozona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, e le altezze sono stabilite nelle specifiche norme di zona e di sottozona.

La distanza tra pareti, di cui almeno una finestrata dovrà essere di almeno 10 m. salvo nel caso in cui ci si trovi di fronte a zone modificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto edilizio già definito e consolidato, che si estendono sul fronte strada per una lunghezza inferiore a 20 mt, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile.

Applicazione degli indici

Gli Indici di fabbricabilità (If) determinano l'edificabilità, ossia il volume espresso in mc, che si può costruire su ogni mq di area edificabile del lotto.

Ai fini dell'applicazione degli indici, vanno computati i volumi e le superfici delle costruzioni esistenti asservendo ad essi l'area corrispondente applicando gli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.

Art.160 Volumi

Sono volumi di un intervento di trasformazione urbanistica:

Vt = volume territoriale (mc)

E' il volume massimo edificabile ed è dato dal prodotto della superficie territoriale (St) per l'indice di fabbricabilità territoriale (It).

Vf = volume fondiario (mc)

E' il volume massimo edificabile ed è dato dal prodotto della superficie fondiaria (Sf) per l'indice di fabbricabilità fondiaria (If).

It = indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq – mc/ha)

E' il volume unitario costruibile per metroquadrato o ettaro di superficie territoriale.

If = indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq – mc/ha).

E' il volume unitario costruibile per metroquadrato o ettaro di superficie fondiaria.

Art.161 Norme Particolari: Aree di pertinenza, u.m.i. e lotto intercluso

Arearie di pertinenza

Sono quelle aree non utilizzate ed utilizzabili, in tutto o in parte, per interventi di trasformazione edilizia dalla applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria prescritti dal P.U.C. e dalla osservanza delle norme di destinazione d'uso ammesse per ciascuna zona omogenea.

Un'area di pertinenza si definisce **satura** quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria previsto dal P.U.C., un'area di pertinenza si definisce **parzialmente saturata** quando l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria, previsto dal P.U.C. consente incrementi edilizi rispetto al volume preesistente o di progetto.

Le aree residue potranno essere successivamente utilizzate sino alla saturazione nel rispetto delle norme vigenti all'atto della richiesta.

Unità minima di intervento e lotto intercluso

E' l'area necessaria per qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Nella zona omogenea A definisce l'area per gli interventi di recupero ai sensi della L. 5.8.1978 n°457.

Di norma, in attesa della loro definizione in sede di Piano Particolareggiato del Centro storico, l'unità minima di intervento coincide con l'isolato o porzione di esso qualora esistano edifici già volumetricamente definiti. Nelle altre zone omogenee l'unità minima di intervento viene definita dalle norme di attuazione o, se vigenti, dai piani attuativi approvati.

Si definisce **lotto intercluso** un'area edificabile avente una superficie non superiore a mq 300 nelle zone omogenee A e B e a mq 2.000 nelle zone omogenee C purché da essa limitata, accessibile ed urbanizzata e delimitata da lotti edificati o da spazi pubblici.

Nella zona omogenea A, qualora si verifichi la sussistenza del requisito di cui sopra il lotto intercluso coincide con l'unità minima di intervento (Um) salvo diversa indicazione del piano particolareggiato o del piano di recupero urbano definita per gli interventi di recupero ai sensi della L. 5.8.1978 n°457.

Il lotto intercluso non deve essere stato oggetto di frazionamento rispetto alle preesistenze interclusive.

Nel caso nel lotto insista una preesistenza edilizia che non satura l'intera area di pertinenza si potrà completare l'edificazione sino alla saturazione della volumetria consentita dall'indice di fabbricabilità fondiaria.

TITOLO XX

NORME E PROCEDURE PER LA MISURA DELLA COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

Art.162 Contenuto e finalità della procedura per la misura della compatibilità ambientale.

La procedura per la misura della compatibilità ambientale è volta a verificare l'incidenza complessiva degli interventi che interessano il territorio sui vari elementi dell'ambiente naturale e antropico, e precisamente: acqua, aria, flora, fauna, ambiente edificato, patrimonio architettonico e paesaggistico e condizioni di vita della popolazione. Tali elementi vanno complessivamente valutati al fine di garantire la salute umana, la conservazione dell'ambiente e le migliori condizioni di vita.

Art.163 Ambito della normativa di compatibilità ambientale.

Nelle zone in cui il P.U.C. prevede gli interventi di cui al successivo comma, il rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa è condizionato al previo esperimento favorevole della procedura per la misura della compatibilità ambientale, secondo quanto stabilito dal presente Regolamento Edilizio.

La procedura è obbligatoria per la realizzazione di:

cave per le quali siano previste attività estrattive con movimenti di terra superiori a mc. 100.000;

impianti per il trattamento dei minerali;

impianti industriali per produzioni metallurgiche e per la trasformazione dei metalli per i quali è prevista una cubatura superiore a mc.20.000;

impianti per la produzione di elettricità e di calore;

impianti per il trattamento e la manipolazione di combustibili liquidi, gassosi e solidi per i quali è prevista una superficie utilizzabile superiore a mc.10.000;

impianti industriali per il trattamento della chimica di base o classificabili tra le industrie insalubri di cui al D.M. 19.11.1981;

impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti;

invasi superiori a 500.000 mc di acqua;

l) infrastrutture ferroviarie, strade di grande comunicazione, a scorrimento veloce, statali e provinciali.

m) i nuovi fabbricati e/o gli ampliamenti di fabbricati esistenti per la conduzione agricola e zootechnica del fondo, nelle zone classificate “E” dal P.U.C., compresi quelli relativi agli allevamenti zootechnico-intensivi o zootechnico-estensivi ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quando prevedano nuove volumetrie di entità superiore ai 3.000 mc;

n) depositi di rottamazione.

o) piani attuativi e relative varianti

Le quantità previste al precedente comma possono essere variate dal Consiglio Comunale, con apposito atto amministrativo.

Art.164 Contenuti dello studio di compatibilità ambientale, misure di valutazione e norme di procedura.

La realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo, salvo quanto previsto dalla vigente normativa statale e regionale, presuppone la presentazione di apposita istanza alla Amministrazione Comunale, corredata da uno studio di verifica della compatibilità ambientale dell'intervento con gli elementi bio-fisici caratterizzanti il territorio (denominato studio di compatibilità ambientale).

Si indicano di seguito i principali elementi che dovranno essere tenuti in considerazione nella redazione dello studio, onde valutarne le ripercussioni sul contesto territoriale ed ambientale.

a) Produzione di fattori inquinanti o pericolosi:

idrici sotterranei;

idrici, in rapporto ad acque di superficie;

idrici, in rapporto ad acque fognarie;

aerei (fumi, gas, polveri);

acustici (propri o indotti);

rifiuti solidi speciali;

materiali combustibili o infiammabili.

b) Uso del territorio:

vocazione del luogo alla destinazione prevista;

pregiudizio ad altre destinazioni forse preferibili;

pregiudizio a futuri sviluppi;

vantaggi/svantaggi per la comunità.

c) Turbativa degli equilibri ambientali:

acque freatiche;

subsidenza;

alvei, arginature;

habitat vegetale;

habitat animale.

d) Stato delle infrastrutture e dei servizi, esigenze e possibilità di adeguamento:
esigenze di spostamenti da e per viabilità locale o altri collegamenti viari, parcheggi;
eventuali servizi residenziali, se richiesti;
reti tecnologiche pubbliche (acquedotto, fognature, energia elettrica, telefoni ecc.).

e) Altri fattori di benessere/malessere:

presenza/assenza di verde, preesistenze naturali;
pregio/degrado dell'ambiente circostante;
qualità visive (vedute, panorami, architetture ecc.);
vicinanza di fattori di disturbo o inquinamento.

f) Costi/ricavi sociali:

occupazione;
indotto;
avvicinamento/allontanamento in relazione ai luoghi di residenza o di lavoro.

g) Fattori di disturbo o inquinamento durante la costruzione:

rumori, vibrazioni, polveri ecc.;
turbamento della falda freatica;
trasporti, incidenza sul traffico;
occupazione di suolo pubblico;
valutazioni particolari per la vicinanza di zone protette (zone di salvaguardia ambientale, zone archeologiche, monumenti ecc.).

Il giudizio di compatibilità ambientale sarà espresso dall'Amministrazione Comunale prendendo in considerazione le soluzioni che eliminino o comunque minimizzino le ripercussioni negative dell'intervento proposto sulle componenti e sui fattori ambientali intesi nel modo seguente:

- a)** atmosfera: qualità dell'aria e caratterizzazione meteoclimatica;
- b)** ambiente idrico: acque sotterranee e acque superficiali;
- c)** suolo e sottosuolo: intesi sotto il profilo geologico, geomorfologico e pedologico, nel quadro dell'ambiente in esame e anche come risorse non rinnovabili;
- d)** vegetazione, flora, fauna: formazioni vegetali e associazioni animali, emergenze più significative, specie protette ed equilibri naturali;
- e)** ecosistemi complessi di componenti e fattori fisici, chimici e biologici tra loro agenti ed interdipendenti, che formano un sistema unitario e identificabile (un bosco, un corso d'acqua) per propria struttura, funzionamento ed evoluzione temporale;
- f)** salute pubblica: come individui e comunità;
- g)** rumore e vibrazioni: considerati in rapporto all'ambiente sia naturale che umano;
- h)** radiazioni ionizzanti e non ionizzanti: considerate in rapporto all'ambiente sia naturale che umano;
- i)** paesaggio: aspetti morfologici e culturali del paesaggio, identità delle comunità umane interessate e relativi beni culturali.

Per consentire un'opportuna valutazione lo studio di compatibilità ambientale dovrà contenere, come minimo i seguenti elaborati illustrativi e di indagine, oltre a quelli aggiuntivi che il richiedente riterrà opportuno produrre:

- a)* individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione dell'intervento;
- b)* descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c)* caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d)* simulazioni grafiche, fotografiche o computerizzate degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
- e)* concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza la Giunta Comunale, con deliberazione motivata, può richiedere che la documentazione venga integrata.

Dalla istanza di cui al precedente comma è immediatamente data idonea pubblicazione per estratto nell'Albo pretorio del Comune.

Trascorsi quindici giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa richiesta, la Giunta Comunale promuove nei successivi 15 giorni un'udienza partecipativa con la presenza di un proprio componente, del soggetto che intende realizzare l'intervento, o suo rappresentante, del Responsabile del servizio o di un suo rappresentante, della commissione edilizia comunale e di esperti scelti fra funzionari pubblici e/o liberi professionisti con competenze specifiche in ordine all'impatto che l'intervento è destinato ad avere sul territorio ed in numero stabilito di volta in volta dalla Giunta stessa.

Dall'avviso dell'udienza partecipativa è data idonea pubblicazione.

Chiunque può presentare osservazioni e proporre soluzioni migliorative dell'intervento proposto.

Gli interessati per ragioni di sicurezza o di segreto industriale, possono chiedere preventivamente al Comune la non pubblicazione di tutto o parte del progetto e della documentazione presentata, dando ampia spiegazione dei motivi della richiesta.

Entro sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa eventualmente richiesta, la Giunta sulla base degli elementi acquisiti, esprime il proprio parere motivato.

Trascorso tale termine senza che la Giunta abbia adottato le proprie determinazioni, il parere si intende positivo.

Il termine può essere prorogato, prima della scadenza di ulteriori 30 giorni, per motivate ragioni con deliberazione della G.M..

Il parere di cui al precedente comma può, altresì, essere condizionato dalla adozione di opportune cautele ed alla concessione di corrispondenti garanzie anche di tipo fideiussorio.

Il parere è vincolante in ordine alla emanazione di qualsiasi provvedimento abilitativo dell'intervento.

TITOLO XXI

DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' DI CAVA

Art.165 Competenze

La disciplina dell'attività di cava è demandata all'Assessorato Regionale all'Industria in base alla Legge Regionale n° 30 del 07.06.1989, che regola le attività di ricerca e di coltivazione dei materiali la cui lavorazione appartiene, ai sensi delle vigenti norme in materia di sostanze minerali, alla categoria delle cave e delle torbiere.

Le domande relative al permesso di ricerca e quelle di autorizzazione alla coltivazione devono comunque essere inoltrate per conoscenza oltre all'Assessorato Regionale all'Industria, anche al Responsabile del servizio che dovrà esprimere il proprio parere di competenza.

Il Responsabile del Servizio, entro otto giorni dall'acquisizione della domanda e della documentazione di cui agli artt. 13 e 19 della citata Legge, ne dà notizia al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio per la durata di quindici giorni

Chiunque può prendere visione della domanda e degli allegati e presentare osservazioni od opposizioni entro i dieci giorni successivi.

Entro due mesi dalla data di presentazione il Responsabile del Servizio fa pervenire all'Assessorato Regionale all'Industria il referto di avvenuta pubblicazione della domanda di autorizzazione, nonché il parere sulla medesima che l'Amministrazione Comunale è tenuta ad esprimere.

Trascorso il termine di cui sopra senza che il Comune abbia fatto pervenire il parere di propria competenza, l'Assessore Regionale provvede comunque sulla domanda, rilasciando l'autorizzazione o negandola motivatamente.

Copia del provvedimento di autorizzazione dovrà essere notificato al proprietario ed al Comune entro quindici giorni ed esposta all'albo pretorio per quindici giorni.

Eventuali impianti o manufatti connessi con l'attività estrattiva sono comunque soggetti a concessione edilizia da parte del Responsabile del servizio ai sensi della legge 28.1.1977 n° 10.

Art.166 Funzioni di vigilanza.

Le funzioni di vigilanza sull'esercizio delle attività di ricerca e di coltivazione dei materiali di cava circa la loro abusività o difformità dalla L.R. 07.06.1989 n°30, dal permesso di ricerca, dall'autorizzazione o dalla concessione sono esercitate dall'Amministrazione regionale e dal Comune.

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

TITOLO XXII

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art.167 Entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

Il presente regolamento entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna, previa adozione e pubblicazione nei modi e nei tempi indicati dalla art. 20 della L.R. 22.12.1989 n° 45.

Al momento dell'entrata in vigore del presente R.E., è abrogato il precedente R.E., nonché le eventuali norme e disposizioni comunali che siano incompatibili col presente R.E.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare il presente R.E., con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

Art.168 Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio.

Le concessioni e le autorizzazioni non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della concessione.

Decorso tale termine si verifica la decadenza.

Art.169 Domande di concessione edilizia e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al presente Regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.