



COMUNE DI OLMEDO

PROVINCIA DI SASSARI

UFFICIO TECNICO COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

TITOLO I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ART. 1

CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento detta le norme per la disciplina dell'attività edilizia ed urbanistica nell'ambito del territorio comunale, diretta alla realizzazione di nuove costruzioni, conservazione e modificazione del patrimonio urbanistico esistente, formazione di piani urbanistici, piani di lottizzazioni ed attuativi di iniziativa privata, realizzazione di opere di urbanizzazione ed, in genere, l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale, eccezione fatta per le normali opere di trasformazione agricola.

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune deve chiedere apposita concessione o, nei casi previsti, apposita autorizzazione al Sindaco, ovvero, nei casi prescritti dalla legge o dal presente regolamento, darne preventiva comunicazione scritta al Sindaco.

ART. 2

RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE E AD ALTRI REGOLAMENTI LOCALI

ADEGUAMENTO A NUOVE DISPOSIZIONI

Nell'ambito del territorio Comunale, in materia di edilizia e di urbanistica, oltre alle norme del presente Regolamento, alle leggi e regolamenti dello Stato e della Regione Autonoma della Sardegna, valgono le disposizioni contenute nei regolamenti di Igiene e di Polizia Urbana del Comune, purché queste non risultino in contrasto con le prime.

L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

ART. 3

RESPONSABILITA' DEI PROPRIETARI E DEI COMMITTENTI, REQUISITI E RESPONSABILITA' DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI DEI LAVORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere tecnici laureati (Ingegneri, Architetti Dottori in Agraria) o diplomati (Geometri, Periti industriali edili, Periti Agrari), abilitati all'esercizio della professione nella Repubblica. I limiti entro i quali i detti tecnici potranno esercitare la loro attività professionale nel territorio del Comune sono quelli assegnati dalle disposizioni che li riguardano.

Tutti gli elaborati e gli allegati di progetto dovranno essere sottoscritti dal professionista e timbrati col proprio timbro dal quale risulti in numero e l'Ordine o Albo di appartenenza.

Pertanto, l'ufficio tecnico comunale è tenuto a respingere gli elaborati privi di quanto indicato nel comma precedente.

A norma dell'articolo 6 della legge 28 Febbraio 1985, n. 47, il titolare della concessione, il committente ed il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di Piano, nonché, unitamente al Direttore dei Lavori, a quelle della concessione edilizia ed alle modalità esecutive fissate nella medesima.

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.

Il direttore dei lavori esula dalle responsabilità qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nel caso di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il Direttore dei Lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. In caso contrario il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui sia incorso il Direttore dei lavori, che sia passibile di sospensione dall'Albo professionale da tre mesi a due anni.

TITOLO II

ATTIVITÀ EDIFICATORIA

ART. 4

INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE

Sono soggetti a concessione onerosa o convenzionata oppure gratuita secondo quanto disposto dalle norme vigenti i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni e ricostruzioni (ivi compresi prefabbricati, palloni in plastica, pressurizzati e strutture assimilabili, purché a carattere permanente), costruzioni relative ad opere pubbliche realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva, costruzioni ed impianti relativi a campeggi, villaggi turistici e per il tempo libero;
- b) interventi sul patrimonio edilizio esistente, identificabili come interventi di ristrutturazione;
- c) modifiche alla destinazione d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi ove previsto dalla legislazione regionale;
- d) esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e di infrastrutture generali sia da parte di privati sia da parte di enti o di società istituzionalmente competenti, su suoli pubblici o privati;
- e) esecuzione di scavi o rilevati di qualsiasi tipo, salvo le opere di escavazione per la ricerca di acque soggette ad autorizzazione;
- f) esecuzione di opere di consolidamento e sostegno dei terreni;
- g) predisposizione di spazi e di urbanizzazioni per campeggi e per impianti turistici e per il tempo libero;
- h) realizzazione di cappelle ed edicole funerarie;
- i) stazioni di servizio carburanti.

ART. 5

SOGGETTI AVENTI DIRITTO ALLA CONCESSIONE

Hanno titolo a richiedere la concessione edilizia:

- 1) il proprietario dell'area edificabile;
- 2) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del codice civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- 3) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del codice civile);
- 4) l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e art. 960 del c.c.) il quale però ha diritto di richiedere la concessione ad edificare solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- 5) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, teleferiche ecc.) i quali ai sensi dell'art. 1065 del c.c. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

Tutti i soggetti elencati dal punto 1 al punto 5, per attestare il loro titolo ad ottenere la concessione edilizia, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio immobiliare competente o atto notorio ai sensi dell'art. 4, l. 15/68.

Può ancora richiedere la concessione edilizia:

- 6) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione).

Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia

autenticata del documento di delega.

Sono infine abilitati a richiedere la concessione edilizia:

7) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di miniere e di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del codice di procedura civile;

8) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali:

- il tutore, che può richiedere ogni tipo di concessione;
- il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.

Per tutti i soggetti elencati ai punti 7 e 8, il documento attestante il titolo è la copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

Le concessioni edilizie richieste da privati su aree demaniali sono subordinate alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

Le opere realizzate dall'Amministrazione Comunale o da altre Amministrazioni devono essere conformi allo strumento urbanistico generale, fatti salvi i casi di deroga previsti dalla Legge 3.1.1978 n° 1 e dalla L.R. 19.05.1981, art. 25.

ART. 6

CONCESSIONI EDILIZIE SPECIALI: DEROGHE

Qualora singole norme dello strumento urbanistico comunale lo consentano o lo prevedano espressamente, è ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.

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

In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni di allineamenti stradali e di destinazione di zona.

La domanda di concessione edilizia per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizioni del presente regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico generale dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga; essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.

All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi degli articoli 10 e seguenti.

Successivamente al parere della Commissione edilizia sulla domanda, si pronunzia il Responsabile del Servizio che approverà il progetto dando attuazione all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente regolamento.

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

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

ART. 7

CONCESSIONI EDILIZIE SPECIALI: LOTTI INTERCLUSI.

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e delle zone di risanamento.

Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto ineditato e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico nella zona, con fronte libero tra due edifici contigui non superiore a ml. 12.

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

Il rilascio della relativa concessione edilizia, oltre che ad ottemperare al rispetto dei requisiti che caratterizzano l'emanazione di tale atto, è soggetto alle particolari disposizioni procedurali di cui ai successivi articoli 10 e seguenti.

ART. 8

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA : MODALITA'

Le domande per ottenere la concessione ad eseguire le opere di cui al precedente articolo 4 debbono essere redatte su carta legale o su modelli resi legali, predisposti dall'Amministrazione Comunale, sottoscritti dal richiedente e debbono contenere:

1. L'oggetto della domanda;
2. Nome e cognome, dati anagrafici, recapito e codice fiscale del richiedente.
3. Nome e cognome, dati anagrafici, recapito e codice fiscale del progettista, con il suo numero di iscrizione all'Albo di appartenenza.

Le domande di concessione debbono comunque essere accompagnate dai seguenti allegati:

- Triplice copia dei progetti delle opere da eseguire, in conformità da quanto disposto dal successivo articolo 9.

- Il nulla-osta da parte della competente autorità, nel caso di opere per le quali sia necessario.

La richiesta di concessione e gli elaborati devono portare oltre alla firma di chi intende fare eseguire le opere, anche quella del progettista con il timbro del relativo ordine professionale.

La firma del direttore dei lavori e quella del costruttore possono essere apposte, in apposita comunicazione, anche posteriormente alla presentazione della domanda di concessione, ma comunque prima del rilascio della concessione edilizia.

Tutti i firmatari della domanda di concessione devono indicare il loro domicilio elettivo ed il loro eventuale recapito nel Comune di Olmedo.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Direttore o dell'esecutore dei lavori dovranno essere tempestivamente comunicati al Responsabile del Servizio.

I lavori dovranno essere sospesi nelle more che intercorrono fra la cessazione dell'attività anche di uno solo dei predetti e la notifica di quelli che subentrano.

All'atto della presentazione della domanda, a richiesta degli interessati, viene rilasciata una ricevuta con l'indicazione del numero della pratica e della data di presentazione.

ART. 9

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE

Alla richiesta di concessione deve essere allegato in triplice copia:

- a) una breve ma esauriente e precisa relazione illustrativa di tutte le opere, con l'indicazione dei materiali da impiegarsi, sia nelle strutture che nelle rifiniture esterne;
- b) corografia in scala 1:10.000 per gli interventi ricadenti al di fuori del perimetro urbano.
- c) una aggiornata, esatta e completa planimetria generale della località in scala 1:1000 O 1:2000, estesa ad una zona di almeno 50 m. in tutte le direzioni attorno ai confini della proprietà interessata. In detta planimetria dovranno essere presenti tutti gli elementi necessari per la individuazione della località ed essere indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché, in colore diverso, la costruzione in progetto.
- d) Planimetria catastale in scala originale, sufficientemente estesa, con posizionamento del fabbricato oggetto della richiesta.
- e) una pianta quotata del lotto fabbricativo in scala non inferiore a 1:500, con le indicazioni seguenti: misure occorrenti per determinare la superficie, nomi e larghezze delle strade adiacenti, nomi dei confinanti, perimetro e distanze dell'edificio da costruire da tutti i confini e dai fabbricati esistenti, orientamento, calcolo dettagliato delle superfici coperte e dei volumi, indicazione delle aree destinate a parcheggio, indicazione degli allacciamenti tecnologici.
- f) le piante quotate dei singoli piani, compresi quelli entro terra, e della copertura, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione della destinazione dei singoli ambienti;
- g) almeno una sezione significativa, quotata, eseguita preferibilmente secondo la linea di maggior importanza, nella medesima scala delle piante, con l'indicazione, nel caso di copertura a tetto, della pendenza delle falde nonché di tutte le quote del sottotetto.
- h) i prospetti esterni di tutte le facciate nella medesima scala delle piante, con le quote riferite ai livelli delle strade, dei cortili o giardini, con precisi rapporti altimetrici con le proprietà confinanti e indicazione degli ingombri degli edifici adiacenti;
- i) i particolari architettonici in scala 1: 20 ed ogni altro disegno necessario alla precisa interpretazione dell'opera in scala opportuna, qualora richiesti dall'Amministrazione Comunale.
- j) il progetto deve contenere le indicazioni necessarie ad individuare le opere riguardanti gli impianti idrici ed igienico-sanitari, le fosse biologiche, i pozzi e i condotti neri, la canalizzazione e lo smaltimento delle acque piovane. Ove gli scarichi interessino tubazioni o corsi d'acqua di privata ragione, i progetti devono essere corredati dagli atti comprovanti la concessione. Quando si tratti di stabilimenti industriali e di edifici a destinazione speciale, quali cinematografi ed altri luoghi per ritrovo, i relativi progetti devono contenere oltre alla indicazione precisa dello scopo cui devono servire e dell'industria che si intende esercitare, anche la descrizione esatta delle vicinanze del nuovo edificio, specificando se vi confinino altri fabbricati ad uso industriale o depositi pericolosi. Tali edifici devono pure seguire tutte le disposizioni speciali imposte dal Regolamento, nonché da quelli di Igiene, di Polizia Urbana e da ogni altro regolamento diretto al raggiungimento della migliore condizione igienica, di sicurezza e di tranquillità dei cittadini.

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla legge 1-6-1939, n. 1089, il titolare dovrà richiedere l'autorizzazione alla competente Soprintendenza ai monumenti ai sensi dell'art. 11 della stessa legge.

Sono inoltre subordinati all'approvazione della Soprintendenza i progetti per lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente della località d'insieme o delle bellezze vincolate ai sensi della legge 29-6-1939, n. 1497.

Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ambientali delle opere da demolire.

Tutti i disegni, in triplice copia, devono essere presentati in forma decorosa su carta o tela, piegati nelle dimensioni 21 x 31 cm; qualora il progetto venga presentato su fogli singoli impaginati, occorrerà apporre un timbro a cavallo delle pagine per assicurare la continuità del progetto.

I campioni dei colori e delle rifiniture delle facciate dovranno essere approvate dalla Autorità Comunale prima della loro applicazione.

E' consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima o semplici schemi planivolumetrici allo scopo di ottenere il parere preliminare.

La domanda dovrà essere corredata da una relazione illustrativa del progetto, nella quale, inoltre, dovranno essere indicate le opere di urbanizzazione esistenti e da eseguire, nonché gli allacciamenti.

La Commissione Edilizia potrà sempre richiedere le integrazioni che ritenesse necessarie al fine dell'espressione del parere.

Il parere della Commissione Edilizia sugli schemi planivolumetrici e progetti di massima avrà validità di mesi sei dalla data di comunicazione al richiedente, a condizione che restino invariati i presupposti e le condizioni di fatto e di diritto vigenti al momento in cui tale parere è stato espresso.

ART. 10

PROCEDURE PER L'ESAME DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE - PARERI

La domanda di concessione ad edificare, corredata dagli elaborati e dai documenti necessari ai sensi di quanto specificato ai precedenti articoli, va presentata al Comune, il quale appone su una copia della domanda il timbro con la data di arrivo.

L'ufficio incaricato del ricevimento della domanda ne verifica la completezza e comunica al richiedente (per notifica o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) il nominativo del responsabile del procedimento e gli orari di ricevimento del pubblico a norma dell'art. 4, legge 493/93.

Il responsabile del procedimento comunale istruisce le domande di concessione in ordine di presentazione e di regola, verifica anche mediante sopralluogo la conformità del progetto alle prescrizioni del P.U.C., del R.E., dell'eventuale Piano urbanistico attuativo del P.U.C.. Verifica inoltre la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari generali ed a quelle che riguardano particolarmente l'intervento.

Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta ai precedenti articoli, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato entro 15 gg. dalla data di presentazione della domanda.

L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

Se i documenti integrativi non sono presentati entro 90 giorni dalla data della richiesta, la domanda di concessione presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento conclude l'istruttoria, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta al responsabile dell'ufficio competente al rilascio della concessione.

Sui progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma precedente, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma precedente e a redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali

il termine non è stato rispettato.

Il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto per le opere elencate all'articolo 16

La concessione edilizia deve essere rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui sopra, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindi giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche tale termine, l'interessato può inoltrare istanza all'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Prima del rilascio della concessione, il responsabile del procedimento deve verificare altresì, se necessaria, l'esistenza della seguente documentazione tecnica:

- 1) una copia degli elaborati di progetto dotati di nulla osta da parte del Comandante provinciale dei VV.F. (nei casi previsti dalle norme vigenti);
- 2) Attestazione del deposito presso Ufficio del genio civile dei calcoli per le opere in C.A. nei casi previsti
- 3) documentazione inerente l'isolamento termico;
- 4) autorizzazione della Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali, necessaria soltanto per gli interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939, e ai sensi della legge 1497/1939;
- 5) autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, necessaria soltanto per l'eventuale apertura di accessi carrai su strade appartenenti alle rispettive competenze e nel caso di immobili ricadenti in fasce di rispetto stradale;
- 6) autorizzazione delle FF.SS. di cui al D.P.R. 11-7-80, n. 753 per immobili ricadenti nella fascia di rispetto delle linee ferroviarie;
- 7) Relazione geotecnica o geologica nei casi previsti (D.M. 11.03.1988).
- 8) ogni altra autorizzazione dipendente da organi esterni all'Amministrazione comunale necessaria in rapporto alle caratteristiche del progetto ed alla forma di finanziamento dello stesso.

Per le *opere pubbliche comunali* non si procede al rilascio di concessione né di autorizzazione edilizia in quanto ne tiene luogo la delibera di approvazione del progetto definitivo.

Di tale progetto non si effettua una specifica istruttoria ai sensi dei commi che precedono. I progetti devono però essere accompagnati da una relazione del tecnico progettista abilitato secondo disposizioni articolo 12 del presente regolamento che ne attesti la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie e che garantisca che sono stati acquisiti i nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di concessione o dalla presentazione di documenti aggiuntivi richiesti, il Responsabile del procedimento non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale agli enti locali, finanze ed urbanistica per l'intervento sostitutivo.

Entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza l'assessore regionale invita il Sindaco a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.

Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale procede nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione Edilizia.

ART. 11

DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE - ESPOSTI E RICORSI

Compiuti gli accertamenti ed acquisita la relazione conclusiva contenente la proposta del responsabile del procedimento, il responsabile del provvedimento entro i successivi 15 (quindici) giorni decide sulla domanda rilasciando oppure negando la concessione.

La decisione deve essere notificata al richiedente la concessione nei 15 giorni successivi.

Qualora il responsabile del procedimento decida di negare la concessione deve emettere un provvedimento motivato da notificarsi al richiedente la concessione.

Sempre entro 15 giorni dalla data in cui il responsabile del procedimento ha firmato la concessione deve essere data notizia al pubblico dell'avvenuto rilascio della stessa mediante un avviso che deve essere affisso all'Albo Pretorio per almeno 15 giorni; in tale avviso deve essere indicato il nome del titolare della concessione e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi elaborati della domanda e dei documenti allegati e, facendone richiesta scritta in bollo, ottenerne copia conforme.

Chi ha interesse può presentare ricorso al TAR contro il rilascio della concessione qualora ritenga che contrasti con disposizioni di legge o con disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune.

L'affissione all'Albo Pretorio del Comune dell'avviso di rilascio della concessione edilizia non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Il rilascio della concessione ad edificare non esonera il titolare dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia.

La Concessione Edilizia si intende accordata sempre sotto riserva dei diritti dei terzi e non esonera il proprietario, il Direttore e l'assuntore dei lavori dall'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti.

Alla concessione edilizia verrà allegata una copia del progetto vistato dall'Ufficio Tecnico.

ART. 12

RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - PAGAMENTO DEGLI ONERI

A seguito di ricevimento della comunicazione di avvenuta approvazione del progetto da parte della Commissione Edilizia, per il ritiro della concessione edilizia l'interessato dovrà presentare:

- a) Dichiarazione personale del richiedente ai sensi dell'art. 4 della legge 4.1.68 n. 15 attestante la disponibilità dell'area in base all'art. 4 della legge 10/77.
- b) Ricevuta attestante l'avvenuto pagamento della quota di contributo di cui all'art. 5 della Legge 28.1.1977 n. 10 (oneri di urbanizzazione)
- c) Ricevuta attestante l'avvenuto pagamento della quota di contributo di cui all'art. 6 della Legge 28.1.1977 n. 10 (costo di costruzione), o, in alternativa la fidejussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria, a garanzia per il Comune del pagamento rateale, da effettuarsi a scadenze annuali posticipate a far data dall'emissione della polizza stessa.
- d) Eventuali titoli necessari per l'esonero dal pagamento di quanto ai precedenti punti.
- e) Ricevuta attestante il versamento dei diritti di segreteria se dovuti.
- f) L'atto di vincolo alla non edificazione, per le costruzioni in agro, registrato e trascritto a favore del Comune dell'area di pertinenza dell'edificio per il rispetto delle prescrizioni del P.U.C. e del Regolamento Edilizio.
- g) Dichiarazione del progettista circa la rispondenza delle opere al comma 4°, art. 1, Legge 13/89 sull'abbattimento delle barriere architettoniche;

- h) Nomina e accettazione timbrata e controfirmata del direttore dei lavori con indicata la qualifica e la residenza.
- i) Nomina e accettazione timbrata e controfirmata dell'Impresa esecutrice con indicato il nominativo e i dati del titolare, gli estremi di iscrizione alla C.C.I.A.A. o A.R.A. e la sede della Ditta.

La concessione per l'esecuzione di opere edilizie costituisce semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore.

Il Sindaco può far sospendere le opere arbitrariamente intraprese, quelle non conformi al progetto, o per qualsiasi ragione, non regolamentari; con facoltà di ordinare la riforma di queste ultime e di dar corso agli altri provvedimenti del caso a norma dell'art. 4 della legge 28.08.1985, n. 47, senza pregiudizio dell'applicazione delle sanzioni previste dall'Art. 20 della Legge medesima.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, la vigilanza sarà esercitata nei modi indicati dall'art. 37 e seguenti dal presente Regolamento.

Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione, comporta l'applicazione del dettato dell'art. 19 della L.R. 11.10.1985 n. 23.

La Concessione Edilizia, o copia fotostatica di essa, unitamente all'esemplare dei disegni vistati dall'Ufficio Tecnico, dovrà sempre trovarsi nel cantiere dei lavori per essere esibita in ogni circostanza all'Autorità Comunale ed ai suoi funzionari, agenti od incaricati.

La nomina del direttore dei lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alla L. 1086/1971.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto di concessione.

Ogni e qualsiasi variazione nell'incarico di direzione dei lavori o di esecuzione delle opere deve essere tempestivamente comunicata con le modalità di cui sopra.

ART. 13 **LIMITE DI VALIDITA' DELLA CONCESSIONE**

La concessione ha validità non superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori, salvo costruzioni di particolare impegno: il periodo di validità deve essere indicato in calce alla concessione edificatoria.

La concessione decade se entro il termine di un anno dal rilascio non sono stati iniziati i lavori (art. 4 legge n. 10/1977).

Il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile è di tre anni dall'inizio dei lavori.

Nel caso di decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione ad esso allegata, il titolare deve richiedere una nuova concessione relativa alla parte di opere non eseguite.

Il responsabile del provvedimento rilascia la nuova concessione solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo al concessionario (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base alle deliberazioni comunali in materia di oneri vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

La domanda di nuova concessione (o di concessione per il completamento di opere eseguite come sopra indicate) comporta la stessa istruttoria già prevista al precedente articolo 12. Per quanto

riguarda la documentazione da allegarsi ai sensi del precedente articolo 12, si potrà fare riferimento a quella allegata all'originaria concessione ove non siano intervenute (o non si intendano apportare) modifiche.

In caso di mancata utilizzazione della concessione i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione già versati vengono restituiti su domanda del titolare della concessione.

ART. 14

VARIANTI AL PROGETTO AUTORIZZATO

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.

Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida. L'ufficio tecnico comunale deve verificare tuttavia che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

Per il rilascio dell'autorizzazione di variante vanno seguite le medesime procedure istruttorie descritte all'art. 9 e vanno rispettati i tempi, i modi e le forme definiti all'art. 10 del presente regolamento.

Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, a meno che, a seguito della variante, il progetto venga a ricadere nella casistica descritta al sesto comma del precedente art. 13.

Qualora le varianti al progetto già approvato con concessione edilizia non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (altezze, distanze dai confini, indici volumetrici e/o di superficie utile e coperta), non cambino la destinazione d'uso, la categoria d'intervento (così come definita ex articolo 31, legge 457/78 e dal P.U.C.) non alterino la sagoma e non modifichino eventuali prescrizioni della concessione edilizia originaria, in luogo della procedura di cui ai commi precedenti si deve effettuare una *denuncia di inizio di attività* secondo le procedure del successivo articolo 17.

Anche in questo caso restano inalterati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui alla concessione originaria.

ART. 15

VOLTURAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve però trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" è necessario richiedere la voltura della concessione al Comune: quest'ultimo la concederà previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione deve ugualmente essere richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo descritti all'art. 5.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione, salvo la possibilità di richiedere proroghe.

ART. 16

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggetti ad autorizzazione comunale i seguenti interventi, previo parere del solo Ufficio Tecnico Comunale:

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

Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.

ART. 17

DENUNCE DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.)

È data facoltà di attivare gli interventi di cui al precedente articolo 16, con esclusione degli interventi di cui alle lettere i), o) e p), anche con denuncia di inizio di attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi.

L'esecuzione di opere in assenza della denuncia di cui al precedente comma, o in difformità di essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 14, comma 1 della L.R. 23/85.

La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico - artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

ART. 18

INTERVENTI NON SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE NE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Non sono soggetti ad alcuna autorizzazione comunale né a denuncia di inizio di attività:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e cioè quelli che riguardino le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non riguardino le parti strutturali degli

edifici.

- b) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- c) demolizione di opere abusive, ordinate in applicazione dell'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

ART. 19

PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione all'esecuzione dei lavori soggetti ad autorizzazione di cui all'art. 16 del presente regolamento deve essere richiesta dal proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o da altro soggetto aventi titolo, nei limiti fissati dal Codice Civile.

La richiesta di autorizzazione da indirizzarsi al Sindaco, deve essere in carta legale e deve contenere le generalità e il codice fiscale del richiedente e del progettista.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo, secondo quanto specificato all'art. 5 e i relativi elaboratori tecnici.

Gli elaborati vanno prodotti in due copie eliografiche piegate in formato UNI A4 nei quali dovrà essere evidenziata, in scala non inferiore ad 1: 200, la planimetria dell'oggetto dell'intervento e in maggiore scala gli elementi di dettaglio redatti a norma 11.

Nel caso in cui venga modificato il sistema di smaltimento degli scarichi idrici, va richiesta anche l'autorizzazione ai sensi dell'art. 19 della L. 319/1976 e all'art. 13 della L. 650/1979.

Nel caso in cui il territorio sia soggetto a vincolo idrogeologico e forestale va richiesta anche l'autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926.

ART. 20

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ - PROCEDURE

La denuncia di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

La denuncia di inizio attività ha termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione delle opere soggette a denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una *dettagliata relazione* a firma di un progettista abilitato, nonché 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. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un *certificato di collaudo finale* che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

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 veritiere nella relazione di cui al comma precedente, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

ART. 21

PROCEDURE PER L'ESAME DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE

Le richieste di autorizzazione vanno consegnate al Comune, e regolarmente protocollate, insieme alla documentazione tecnica ed amministrativa necessaria ai sensi del precedente articolo

All'atto della presentazione l'ufficio abilitato al ricevimento verifica la completezza della domanda e comunica al richiedente (per notifica o raccomandata con avviso di ricevimento) il nominativo del responsabile del procedimento e gli orari di ricevimento degli uffici.

Il responsabile del procedimento istruisce le domande e richiede l'eventuale ulteriore documentazione secondo le modalità fissate all'art. 14 per le domande di concessione.

Nei casi previsti dalla L. 615/66, il responsabile del procedimento trasmette la documentazione relativa agli impianti di abbattimento delle emissioni atmosferiche al Comitato regionale per l'inquinamento atmosferico, affinché lo stesso possa esprimersi ai fini del rilascio dell'autorizzazione alla costruzione degli impianti stessi.

Nel caso di abbattimento di alberi in zona soggetta a vincolo idrogeologico e forestale salvo quanto previsto dal P.U.C., il responsabile del procedimento provvede alla pubblicazione della domanda di autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926.

TITOLO III.

COMMISSIONE EDILIZIA E UFFICIO TECNICO COMUNALE

ART. 22

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Allo scopo di affiancare l'Autorità Comunale nell'opera regolatrice dell'attività edilizia in conformità del presente Regolamento, è istituita una Commissione Edilizia con funzioni consultive. Essa sarà chiamata ad esprimere pareri in ordine:

- alle opere soggette a concessione di cui al precedente articolo 4;
- ai progetti di lottizzazione e di piani urbanistici di qualsiasi tipo;
- alla tutela e al miglioramento del carattere estetico, ambientale e paesistico dell'abitato e del territorio comunale;
- alle opere di interesse urbanistico-edilizio che il comune o Enti Pubblici e privati intendano promuovere;
- alle proposte di modifiche o integrazioni al presente regolamento.

Tutti i progetti dovranno essere preventivamente esaminati dall'ufficio tecnico comunale, il quale dovrà redigere un verbale di istruttoria, per iscritto, senza il quale la commissione edilizia non può esprimere pareri sui progetti.

Il parere della Commissione Edilizia è semplicemente consultivo e non costituisce presunzione della emissione della concessione o autorizzazione di cui all'art. 4, che è riservato esclusivamente al Responsabile del servizio.

Il parere della Commissione Edilizia non è in generale obbligatorio per le richieste di varianti in corso d'opera che non comportino aumenti delle superfici coperte e dei volumi rispetto alla concessione originaria, delle richieste di riapprovazione di concessioni scadute, purché non vi siano state modifiche allo strumento urbanistico, di recinzioni ed accessi carrabili, apposizione di insegne, targhe, vetrinette, cartelli e manifesti pubblicitari, tende solari, piccoli rifacimenti, tinteggiature e costruzioni nell'ambito cimiteriale.

Il parere negativo della Commissione Edilizia va debitamente motivato. I progetti approvati dalla commissione edilizia, prima del rilascio della concessione edilizia, dovranno essere visti, per conformità dalla A.S.L. competente per territorio, la quale apporrà il parere prescritto dall'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27-7-1934, n. 1265, salvo particolari modalità richieste, mediante visto sugli elaborati del progetto.

Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

ART. 23

FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è composta da:

- Il Sindaco o dall'Assessore all'Edilizia Privata, che la presiede;
- da un consigliere espresso dalla minoranza.
- Dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune che funge anche da segretario;
- Da cinque membri elettivi scelti tra persone che abbiano competenza tecnica ed artistica in materia edilizia ed urbanistica, e cioè:
 1. un Architetto.
 2. un Ingegnere.
 3. un Dottore Agronomo.
 4. un Geometra.
 5. un rappresentante dei costruttori o degli artigiani edili.

Nella figura dell'agronomo o dell'architetto verrà individuato l'esperto in materia di paesaggio, ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 28/98.

I componenti elettivi sono eletti dalla Giunta Comunale; la durata della carica non dovrà superare i quattro anni; potranno comunque essere rieletti allo scadere del mandato. Saranno considerati dimissionari quei componenti che, senza giustificato motivo, risulteranno assenti per più di tre sedute consecutive e si dovrà provvedere, quindi, alla loro sostituzione.

ART. 24

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni volta che il suo presidente lo ritenga opportuno.

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza del Sindaco o dell'Assessore all'edilizia Privata, del capo dell'Ufficio Tecnico del Comune) e di almeno la metà dei membri elettivi.

E' necessaria la presenza di almeno quattro commissari elettivi, quando si tratti di dar parere su piani urbanistici e di lottizzazione, sulla interpretazione o eventuali proposte di modificazione di norme edilizie e sui progetti di edifici importanti o destinati a sede di servizi pubblici.

Svolgerà le funzioni di Segretario della commissione il capo dell'Ufficio Tecnico del Comune.

A parità di voti nell'adozione del provvedimento da parte della commissione, avrà prevalenza il voto del Presidente. Il segretario, capo dell'Ufficio Tecnico, non ha diritto di voto.

I membri della commissione dovranno rigorosamente astenersi dal partecipare alla trattazione di affari nei quali essi stessi o loro familiari siano comunque interessati e dal pronunciarsi su progetti da essi stessi redatti, a meno che non siano invitati a fornire chiarimenti, ma non potranno, comunque, in nessun caso, assistere alla votazione.

In tale circostanza, il membro incompatibile dovrà assentarsi dalla sala di riunione della commissione, e di questo adempimento dovrà essere fatta menzione nel verbale della seduta.

Il Presidente, ogni qual volta lo ritenga necessario, potrà chiamare in seno alla commissione, per consultazione in ordine a questioni di speciale importanza, professionisti o funzionari che notoriamente si siano occupati o si occupino della materia attinente alle questioni medesime.

Detti professionisti o funzionari non hanno comunque diritto al voto.

La Commissione Edilizia ha inoltre facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Al fine di evitare interruzioni ed intralci nell'esecuzione di opere già autorizzate, la Commissione Edilizia sarà tenuta ad esaminare, con precedenza sull'ordine di protocollo, quei progetti di variante in corso d'opera per i quali risulti giustificata l'urgenza di autorizzazione.

Per ciascuna seduta della commissione, il Segretario dovrà stendere apposito verbale con l'indicazione degli affari trattati e dei provvedimenti adottati in proposito dalla commissione stessa.

Tali verbali dovranno essere firmati da tutti i componenti della Commissione Edilizia, inoltre, su una copia di ogni progetto esaminato verrà apposto il timbro con il parere della Commissione, la data della seduta e le firme del Presidente, del Segretario e dei componenti della medesima commissione.

ART. 25

UFFICIO TECNICO COMUNALE - COMPETENZE

Ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 493/93, così come modificata dal comma 60

dell'articolo 2, della legge n. 662/96 (ulteriormente modificata dalle leggi n. 30/97 e n. 135/97) e ai sensi dell'articolo 107 del D. Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.) spettano al *dirigente* del servizio (cui compete l'istruttoria delle domande di concessione o autorizzazione edilizia o di abitabilità/agibilità) il rilascio di tutti gli atti di gestione ivi compresi: autorizzazioni e concessioni edilizie, autorizzazioni di abitabilità e agibilità e ogni altro atto o provvedimento amministrativo per il cui rilascio sia necessaria una istruttoria basata su criteri predeterminati anche di natura discrezionale tecnica. Qualora non sussista personale di qualifica dirigenziale le funzioni di cui sopra sono svolte dal *responsabile dell'ufficio* competente a qualunque qualifica funzionale appartenga purché superiore alla 6^a q.f.

Ai sensi del richiamato articolo 4, legge n. 493/93 e del T.U.E.L., il dirigente del servizio (ovvero il capo dell'ufficio) deve nominare un *responsabile del procedimento* istruttorio delle richieste di concessione e/o autorizzazione edilizia e/o di abitabilità/agibilità che deve esperire l'istruttoria affidatagli in piena autonomia e responsabilità nel rispetto delle norme di legge, del presente regolamento e delle eventuali direttive formali impartite dal dirigente (o responsabile) dell'ufficio o dal Sindaco (o assessore delegato).

Il responsabile del procedimento esperisce l'istruttoria demandatagli anche attraverso l'istituto della *conferenza di servizi*.

Spettano al Sindaco i poteri di cui all'articolo 13 della legge n. 81/93 inerenti attività di indirizzo e controllo dell'attività degli uffici dipendenti da esercitarsi comunque con atti formali e di cui va data idonea pubblicità.

Le domande di concessioni, autorizzazioni o comunque inerenti il rilascio di altri atti in materia edilizia vanno indirizzati al Sindaco nella sua qualità di capo e rappresentante dell'Amministrazione.

TITOLO IV

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 26

TIPI DI INTERVENTO

I tipi di intervento sono così classificati:

- a) Interventi di restauro e di risanamento conservativo: sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- b) Interventi di ristrutturazione edilizia: sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- c) Interventi di nuova costruzione: sono quelli tendenti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti anche a carattere provvisorio operati su aree non utilizzate in precedenza.
- d) Interventi di manutenzione ordinaria: sono quelli 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.
- e) Interventi di manutenzione straordinaria: sono quelli necessari per rinnovare e sostituire anche parti 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 di destinazione d'uso.
- f) Interventi di ricostruzione edilizia: sono quelli che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti aventi come fine la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano;
- g) Interventi di sopraelevazione: sono quelli che comportano l'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;
- h) Interventi di ampliamento: sono quelli che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione;
- i) Interventi di demolizione totale o parziale: sono quelli tendenti ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi;
- j) Interventi di ristrutturazione urbanistica: sono gli interventi rivolti alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- k) Interventi di nuova urbanizzazione: sono quelli volti alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di nuova costruzione su aree non utilizzate in precedenza.

ART. 27

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni.

Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi, o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dal presente regolamento edilizio e dalle altre norme urbanistiche, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

Con autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'Amministrazione Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggior valore dell'immobile a seguito della variazione.

Se viene attuato un mutamento della destinazione d'uso in casi nei quali non sia consentito, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, qualora non venga rispettata la diffida a ripristinare entro novanta giorni la destinazione originaria, ne dispone l'esecuzione d'ufficio, o, in caso di impossibilità, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento di valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso.

L'accertamento di tale incremento di valore è effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione Comunale.

Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso è consentito, la mancata richiesta dell'autorizzazione comporta, oltre alla corresponsione dell'eventuale contributo, l'applicazione di una sanzione pecuniaria che nei casi di autorizzazione onerosa, corrisponde al medesimo contributo e comunque non può essere inferiore a lire cinquecentomila.

Nelle ipotesi di autorizzazione gratuita si applica una sanzione da € 258,23 a € 1.032,91.

ART. 28

OPERE INTERNE

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

Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nella zona "A", rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

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

Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da € 103,29 a € 516,46.

TITOLO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 29

FISSAZIONE DEI PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Per le nuove costruzioni e per le modifiche a costruzioni esistenti, anche non confinanti col suolo pubblico, le quali in qualsiasi modo abbiano rapporto con le condizioni planimetriche e con quelle altimetriche di vie e piazze pubbliche, il proprietario, almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori dovrà chiedere all'Autorità Comunale che siano fissati nel posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali dovranno essere subordinate le costruzioni stesse.

Le relative operazioni saranno fatte a spese del titolare della concessione, a cui potrà essere richiesto di fornire personale o mezzi d'opera, limitatamente a quelli indispensabili per dette operazioni.

Al termine delle operazioni dovrà redigersi apposito verbale in doppio originale (da firmarsi dal titolare della concessione, dal Direttore dei Lavori e dal rappresentante dell'Autorità Comunale); copia di quello spettante all'interessato dovrà essere tenuto a disposizione dell'Autorità sul luogo dei lavori.

ART. 30

INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI

INIZIO DEI LAVORI

Prima di iniziare i lavori si dovrà avvertire l'Autorità Comunale con comunicazione scritta, firmata dal titolare della concessione, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.

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

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

ESECUZIONE DEI LAVORI

I lavori dovranno di regola essere condotti con continuità e celerità appropriate, cercando di rendere minimo il disturbo che può essere arrecato alle persone e alle cose in dipendenza di essi e con la piena osservanza dei regolamenti in vigore.

In caso di interruzione dei lavori, deve darne avviso all'Autorità Comunale, indicando il tempo prevedibile dell'interruzione.

Eventuali sospensioni originate da qualsiasi causa, quando si protrarranno per oltre 60 giorni consecutivi, saranno considerate interruzioni.

TERMINE DEI LAVORI

In ogni caso, i lavori di cui alla concessione edilizia dovranno essere ultimati nei termini stabiliti dalla concessione edilizia stessa e comunque non oltre i tre anni dall'effettivo inizio dei lavori.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita

alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma, della legge 17-8-1942, n. 1150.

Gli edifici e le parti di edifici di nuova costruzione, quelli rifatti, modificati o riadattati in tutto o in parte, non possono essere abitati od usati senza l'autorizzazione del Sindaco, espressa in apposito certificato di uso.

Per ottenere il certificato d'uso, dopo che il fabbricato sarà ultimato in ogni sua parte, il proprietario farà domanda al Sindaco; il quale, entro due mesi successivi alla data della domanda, dovrà fissare il giorno e l'ora della visita e, nel caso di osservanza delle norme igienico-sanitarie dovrà rilasciare il certificato d'uso.

Per le opere a struttura portante in cemento armato, o comunque comprendenti parti in conglomerato cementizio armato, il certificato d'uso è subordinato alle disposizioni vigenti in materia.

L'eventuale rifiuto del Sindaco di autorizzare che un edificio di nuova costruzione, od in parte rifatto o modificato, sia abitato ed utilizzato, dovrà essere motivato e dovrà essere cura del medesimo notificarlo agli interessati.

E' facoltà del Sindaco, senza pregiudizio delle sanzioni penali, di ordinare, previa diffida, lo sgombero degli edifici che venissero abitati ed utilizzati contro il presente disposto.

ART. 31

ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, accertato secondo le disposizioni dell'art. 7 della L. R. 11.10.1985 n. 23.

ART. 32

PRESCRIZIONI DI SICUREZZA NEI CANTIERI

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (con qualsiasi materiale impiegato), opere elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche e di fognatura, idroelettriche, ecc, vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, con particolare riferimento alle norme dettate dalle seguenti normative:

- D.P.R. 27.04.1955, n. 547 – Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- D.P.R. 07.01.1956 n. 164 – Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni;
- D.Lgs 19.09.1994 n. 626 – Miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro;
- D.Lgs 14.08.1996 n. 494 – Prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.

In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse.

In proposito si richiamano espressamente le norme principali che devono essere rispettate e fatte rispettare dal titolare della concessione o autorizzazione, dal direttore dei lavori, dal costruttore:

- le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
- le norme di assicurazione, previdenziali e contributive per i lavoratori, oltreché il rispetto del

- contratto di lavoro di categoria.
- le norme di prevenzione incendi;
- le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
- l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;

Ai sensi delle suindicate norme, i soggetti destinatari di concessioni edilizie, all'atto della comunicazione di inizio dei lavori devono dimostrare di avere inviato agli Enti Istituzionali (INPS, INAIL, Cassa Edile o Edil Cassa, ASL, Direzione Provinciale del Lavoro, Servizio Ispezione) i dati relativi all'Impresa esecutrice e, quando ricorrono le condizioni, la notifica preliminare prevista dall'art. 11 del D.lgs. 494/96.

ART. 33

PRESCRIZIONI GENERALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI FORMAZIONE DEI CANTIERI

Quando debba procedersi alla demolizione, costruzione, ricostruzione o riparazione di un fabbricato o di un muro di cinta dell'altezza di oltre due metri dal livello stradale prospiciente una via o altro spazio pubblico, occorre adoperare tutti quei mezzi necessari per salvaguardare l'incolumità pubblica, oppure recingere la zona ove dovrà svolgersi il lavoro mediante assito di sufficiente robustezza o mediante congruo riparo, la cui natura e le cui dimensioni potranno essere indicate dal Sindaco all'atto del rilascio dell'autorizzazione ad occupare il suolo pubblico ovvero, in caso non necessiti tale occupazione, prima che siano iniziati i lavori, restando tuttavia il proprietario unico responsabile dei danni che potranno derivare alle persone ed alle cose.

Sarà consentito derogare da detta norma solo quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità (o quando alle osservanze delle disposizioni stesse ostino ragioni di pubblico transito), per i quali può essere autorizzato che, in luogo dell'assito, si oppongano soli segnali luminosi con collocamento nella via sottostante di due o più idonei segnali che avvertano i passanti del pericolo.

Quando non sia prescritta la costruzione dell'assito, ed il ponte sia del tipo a sbalzo, il primo ponte di servizio verso il suolo pubblico non può essere costruito ad altezza minore di m. 4,50 misurati dal punto più elevato del suolo al punto più basso dell'armatura del ponte e deve avere il piano eseguito in modo tale da riparare con assoluta sicurezza lo spazio sottostante.

I serramenti delle aperture d'ingresso di tali recinti debbono aprirsi all'interno, essere muniti di serratura o catenacci ed essere mantenuti chiusi nelle ore di sospensione di lavoro.

Tutti i materiali e i mezzi d'opera debbono essere disposti nell'interno del recinto, essendo vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche.

Gli assiti od altri ripari devono essere provvisti, ad ogni angolo, di lanterna rossa collocata in modo e di dimensioni tali da essere facilmente visibile.

Le lanterne debbono essere mantenute accese durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, a cura di chi fabbrica.

ART. 34

TABELLA DA ESPORRE ALL'INGRESSO DEL CANTIERE

All'ingresso dei cantieri deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile (delle dimensioni non inferiori a cm. 80 x 40) nella quale siano indicati:

- il nome ed il cognome del titolare della concessione edilizia o le indicazioni della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- il nome ed il cognome del progettista e del direttore dei lavori;

- il nome ed il cognome del costruttore che ha assunto l'esecuzione dell'opera ed, eventualmente, quello dell'assistente;
- il nome ed il cognome del calcolatore delle eventuali opere in cemento armato o a struttura metallica.
- il numero e la data della concessione o autorizzazione edilizia ovvero gli estremi di presentazione (n. di prot. e data) della denuncia di inizio attività.

ART. 35

NORME PER L'OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO E PER OPERE DI CHIUSURA

Quando le opere di chiusura comportino delle occupazioni di suolo pubblico, il titolare della concessione deve prima ottenere l'autorizzazione del Sindaco, presentando domanda con l'indicazione della località, estensione e durata presumibile dell'occupazione, e provvedendo, in concorso con i funzionari municipali, alla constatazione dell'area, marciapiede o strada, nonché dei materiali stradali che verranno compresi nell'assito e comunque occupati o manomessi.

Se il recinto venisse a racchiudere manufatti che interessano servizi pubblici, si dovranno adottare disposizioni per il pronto e libero accesso degli agenti e funzionari comunali.

Il titolare della concessione deve, prima dell'impianto di chiusura, eseguire il pagamento della tassa relativa e del canone che verrà fissato dall'Amministrazione Comunale.

Ove sia necessario prolungare il termine stabilito dalla concessione, il titolare della concessione stessa deve presentare in tempo utile e cioè almeno dieci giorni prima, nuova domanda, indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione e riportare ulteriore autorizzazione.

Il Comune ha sempre facoltà di servirsi, senza corrispondere compenso alcuno, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze della costruzione, degli assiti concessi verso vie o spazi pubblici, per il servizio di affissioni e pubblicità.

ART. 36

COLLAUDI

- a) *Collaudo statico.* Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico.
- b) *Collaudo di opere pubbliche.* Tutte le opere pubbliche costruite con finanziamento o con contributo dello Stato o della Regione sono soggette all'obbligo di collaudo qualora superino i limiti di importo specificati nelle relative leggi statali e regionali.
- c) *Collaudo delle opere di urbanizzazione.* Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni realizzate da privati nell'ambito di interventi attuativi o esecutivi, che vengono acquisite al pubblico demanio sono soggette a collaudo, da eseguirsi con collaudatore nominato dal Comune, ma a cura ed a spese del privato richiedente.
- d) *Collaudo dell'impianto termico.* Tutti gli impianti termici (sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti preesistenti modificati) con potenza termica del focolare uguale o superiore alle 100.000 Kcal/h, debbono essere sottoposti a collaudo al fine di verificarne la conformità alla L. 373/1976.

Il certificato di collaudo deve essere redatto in duplice copia e depositato in Comune. Il Comune restituisce una delle copie, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, al titolare della concessione.

Le visite di collaudo debbono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa o un suo rappresentante.

TITOLO VI VIGILANZA E CONTROLLO

ART. 37

VIGILANZA E CONTROLLO SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale.

L'accertamento delle opere abusive è effettuato da funzionari degli uffici tecnici comunali e dai vigili urbani.

L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia in collaborazione con l'amministrazione comunale.

Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Sindaco, all'autorità giudiziaria competente per territorio, ed all'assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.

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

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

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

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

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

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Responsabile del Servizio Tecnico ne dà notizia all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

Il rifiuto ingiustificato di eseguire i lavori da parte di Imprese iscritte all'Albo Regionale degli Appaltatori di OO.PP., comporta la sospensione dall'Albo per un anno.

ART. 38

OPERE ESEGUITE IN TOTALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE

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

ART. 39

VARIAZIONI ESSENZIALI

Sono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato quelle che si realizzano quando si verifica il mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi, o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dal presente regolamento edilizio e dalle altre norme urbanistiche, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

E' considerata altresì variazione essenziale l'aumento superiore al 10 per cento della cubatura prevista nel progetto approvato.

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

ART. 40

SANZIONI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

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

La diffida di cui al comma precedente è disposta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione d'uso originaria da attuarsi entro il termine perentorio di novanta giorni.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, qualora accerti la prosecuzione dei lavori da parte del proprietario dell'opera abusivamente iniziata, nonostante l'ordinanza di sospensione, può disporre d'ufficio la demolizione ed il ripristino dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

In caso contrario, alla scadenza del termine di cui al secondo comma e con effetto da tale data, ove vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, acquisite gratuitamente al patrimonio del comune.

Sono altresì, di diritto, contestualmente acquisite al patrimonio del comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata, occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima, nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno tre volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a metri 5.

Qualora la parte residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal privato, può essere acquisita in tutto od in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.

L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico predispone quindi tutti gli atti per la definitiva acquisizione al patrimonio comunale del bene edificato abusivamente in ottemperanza al dettato dell'art. 6 della L. R. 11.10.1985 n. 23.

ART. 41

OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ

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

In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso, ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

L'accertamento del valore di cui al comma precedente è stabilito secondo le modalità indicate dall'art. 7 della L. R. 11.10.1985 n. 23.

ART. 42

OPERE ESEGUITE SENZA AUTORIZZAZIONE

L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a lire cinquecentomila.

In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa di lire un milione quando l'autorizzazione è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di autorizzazione onerosa.

ART. 43

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

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

A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al sindaco prima della scadenza dei termini indicati dallo stesso sindaco per la demolizione e/o per la rimessa in pristino.

La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro sessanta giorni.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

ART. 44

LOTTIZZAZIONI ABUSIVE - SANZIONI

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengano iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione alle 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 ed 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, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Nel caso in cui il Responsabile dell'Ufficio Tecnico accerti l'effettuazione di lottizzazioni abusive di terreni a scopo edificatorio ne dispone la sospensione con ordinanza da trascriversi nei registri immobiliari e da notificare ai proprietari delle aree.

Trascorsi 90 giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate vengono acquisite di diritto al patrimonio del comune con effetto dalla data del provvedimento della sospensione.

TITOLO VII

DEFINIZIONI – INDICI – PARAMETRI

ART. 45

OSSERVANZA DELLE NORME DI PIANO DI FABBRICAZIONE, PIANI PARTICOLAREGGIATI, LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

Salvo diverse prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale o piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, nella progettazione dovranno osservarsi le norme del presente titolo.

ART. 46

DEFINIZIONI - INDICI - PARAMETRI

- **SUPERFICIE TERRITORIALE (St):** è la superficie comprendente le aree incluse dallo strumento urbanistico vigente entro uno stesso perimetro di intervento attuativo e comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria agli insediamenti;
Vanno esclusi, ai fini del computo della St, le aree già conteggiate come di pertinenza di altri interventi edificatori.
- **SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) :** è la superficie costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It):** è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili nella zona e la superficie complessiva della zona stessa.
- **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (If):** è il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie dei soli lotti edificabili al netto delle superfici da destinare alla viabilità, alla sosta pubblica, al verde pubblico, ai servizi sociali ed ad ogni spazio di uso pubblico necessario.
- **RAPPORTO DI COPERTURA (Rc):** è il rapporto tra la proiezione sul terreno della superficie lorda dei vari piani sovrapposti e la superficie del lotto edificabile.
Nel valutare tale rapporto non vengono considerati sporti agli effetti del calcolo, gronde, balconi e pensiline non collegati verticalmente tra di loro ed a terra, quando l'aggetto non superi m. 1,50, nonché le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici.
Quando le strutture hanno un aggetto maggiore di m. 1,50, la misura eccedente deve essere considerata sporto nel calcolo della superficie coperta.
Sempre agli effetti del calcolo della superficie coperta, nelle zone agricole non vengono considerate le serre. Per superficie disponibile si intende la superficie del lotto edificabile, al netto delle sedi stradali e degli spazi pubblici adiacenti.
La superficie del piano interrato o seminterrato non contenuta entro la sagoma del fabbricato non può eccedere di un terzo della superficie coperta.
- **DENSITA' EDILIZIA (De):** va distinta fra territoriale e fondiaria, ed è determinata dal rapporto dei volumi realizzati e le superfici (St o Sf).
- **VOLUMI UTILI – METODI DI CALCOLO** - I volumi utili, agli effetti del calcolo della densità edilizia, sono quelli risultanti dalla superficie coperta di ciascun piano al lordo di murature, sporti, cavedi e chiostrine.
Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore a 35%, sempre che si tratti di tetti a padiglione, con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di $\frac{1}{5}$ della lunghezza della falda maggiore; nel caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Ugualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati, sovrastanti fino a m. 1,00 il piano definitivo, sempre che essi siano adibiti a cantine, garages, depositi, locali caldaie e simili; qualora i vani interrati e/o seminterrati siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, detti vani partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna o stradale.

Sempre ai fini del computo dei volumi, saranno esclusi quelli dei cavedi di larghezza massima 0,80 m. e dei passi carrai coperti per accesso ad aree di parcheggio.

Da detto computo saranno inoltre esclusi i volumi relativi a portici e gallerie, purché aperti al pubblico, quello dei piani terreni costruiti, per almeno il 70% della superficie coperta, su pilastrate aperte (pilotis) e quelli relativi ai vespai dei locali al piano terreno fino ad un'altezza massima di m. 1,00.

Qualsiasi costruzione situata su terreno acclive non può sviluppare volume fuori terra maggiore di quello realizzabile su un terreno di uguale estensione ma pianeggiante; qualora la differenza di quota tra le parti estreme di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la costruzione dovrà svilupparsi a gradoni seguendo l'andamento del terreno in modo tale da non superare mai l'altezza massima prevista.

E' consentito detrarre dalla cubatura i volumi tecnici non abitabili.

La quota superiore della gronda o del parapetto di coronamento non potrà superare i m. 1,00 rispetto alla quota di estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile. Le superfici dei sottotetti saranno assoggettate agli oneri di concessione qualora si riscontri una delle seguenti condizioni: l'accesso avvenga tramite struttura fissa salvo che l'altezza minima non superi i cm. 30; l'altezza minima ecceda comunque i m. 1,00.

Le verande saranno escluse dal computo dei volumi quando avranno almeno due fronti completamente aperti, in ogni caso la loro superficie non dovrà superare il 30% della superficie coperta massima realizzabile sul lotto, per la parte eccedente il 30% saranno computate come volume edilizio ai fini dell'indice di edificabilità; in agro la superficie delle verande non dovrà superare il 50% della superficie coperta realizzata, per la parte eccedente saranno computate come volume edilizio ai fini dell'indice di edificabilità.

• **ALTEZZA AI FINI DEL CALCOLO DEI VOLUMI** - Per il computo dei volumi si assume come altezza h di un edificio il segmento verticale che ha per estremi:

1. il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Ufficio Tecnico Comunale;

2. il punto di incontro con la linea di intersezione tra il piano d'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete, valutando lo spessore dei solai nella misura minima di cm. 25.

I prospetti interni dei fabbricati potranno anche raggiungere un'altezza maggiore di quelle indicate sopra, quando ciò avvenga a causa di una depressione del terreno e quando il fabbricato costituisca un blocco unico con quello in fregio alla strada, ferme in ogni caso le disposizioni relative alle distanze.

La maggiore altezza consentita dalla depressione del terreno non potrà essere utilizzata per realizzare piani abitabili, i quali dovranno avere la quota del pavimento al di sotto della quota 0,00 di riferimento.

Nel caso in cui manchi il marciapiede o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota sarà stabilita dal Comune.

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

Ai soli fini del computo dei volumi, l'altezza sarà determinata per fabbricato o porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato con lato di m. 12.

Qualora le disposizioni di zona fissino altezze massime per le costruzioni, queste altezze devono essere verificate su tutti i prospetti.

Per gli edifici ad angolo tra strade di diversa larghezza l'altezza massima consentita sulla strada di maggior larghezza è consentita anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore per una estensione massima di m. 10.

- **DISTACCO TRA FABBRICATI (Df):** è la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata tra i punti di massima sporgenza, escludendo le strutture a sbalzo.
- **LARGHEZZA STRADALE (Ls):** per essa s'intende la somma della larghezza delle sedi stradali, delle eventuali aiuole spartitraffico e dei marciapiedi.
- **RAPPORTO VOLUMETRICO PER ABITANTE:** è il rapporto tra cubatura ed abitanti ed è fissato in: 232 mc/ab per le zone A e B1; 190 mc/ab per le zone B; 176 mc/ab per le zone C. Di tale volumetria il 70% è destinato alla residenza, il 20% per servizi strettamente connessi con la residenza e il 10% per servizi pubblici.

ART. 47

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

In ottemperanza al disposto dell'Art. 3 del Decreto dell'Assessore agli enti locali, finanze ed urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983, il territorio comunale è suddiviso in zone e l'edificazione deve avvenire secondo quanto dettano le prescrizioni di esse zone, i cui limiti appaiono nelle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale del comune di Olmedo, di cui fa parte integrante il presente Regolamento, tenendo conto che ai fini delle prescrizioni regionali il Comune di Olmedo è classificato di classe III.

Sono considerate Zone territoriali omogenee:

- **Zone A** - Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale: sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi.
- **Zone B** - Completamento residenziale: sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A.
- **Zone B1** - Intensiva di risanamento: Zona in continuità spaziale con la Zona A, anch'essa è sottoposta a Piano Particolareggiato.
- **Zone C** - Espansione residenziale: sono le parti di territorio destinate a nuovi complessi residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata delle zone B.
- **Zone D** - Industriali, artigianali e commerciali: sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali di conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e/o della pesca.
- **Zone Dm** - Industriale mineraria: Individua la zona destinata ad attività estrattiva mineraria, finalizzata alla produzione e trasformazione della bauxite di Olmedo.
- **Zone E** - Agricole: sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro pastorale, a quello della pesca ed alla valorizzazione dei loro prodotti.
- **Zone F** - Turistiche: sono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti residenziali di tipo prevalentemente stagionale.
- **Zone G** - Servizi generali: sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività

ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

- **Zone H** - Salvaguardia: sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono un particolare interesse speleologico, archeologico, paesaggistico, o di particolare interesse per la collettività quali fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali, zone a pericolo di esondazione o di ristagno d'acqua.
- **Zone S** - Aree per servizi. Sono suddivise in *S1: Aree per l'istruzione*, destinate ad asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; *S2: Aree per attrezzature di interesse comune*, destinate a centri religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi ed altre; *S3: Aree per il verde pubblico*, destinate a spazi pubblici attrezzati a parco o per il gioco e lo sport; *S4: Aree per parcheggio*.

ART. 48

LIMITI DI DENSITA' EDILIZIA PER LE DIVERSE ZONE

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 di abitanti insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc ad abitante per le zone A, B e C, dei quali: 70 mc per la residenza, 20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde; 10 mc per servizi pubblici.

In tutte le zone omogenee, per gli interventi edificatori ammessi dagli strumenti urbanistici, i volumi sono computati secondo quanto indicato all'art. 46 del presente Regolamento.

Gli indici massimi di fabbricabilità per le singole zone sono definiti come segue:

- **Zone A:** Qualunque intervento in tali zone deve essere eseguito in ottemperanza alle norme dettate dal Piano Particolareggiato.
- **Zone B1:** valgono le stesse prescrizioni dettate per le zone A
- **Zone B:** l'indice fondiario massimo è di 3 mc/mq; in tali zone, per trasformazioni di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti quando non eccedano il 70 per cento dei volumi preesistenti.
- **Zone C:** l'indice territoriale massimo è di 1,00 mc/mq. L'edificazione sarà disciplinata dalla formazione di Piani di Lottizzazione.
- **Zone D:** l'indice territoriale e fondiario sono liberi. L'edificazione sarà disciplinata dalla formazione di Piani di Lottizzazione.
- **Zone Dm:** l'indice territoriale massimo è stabilito in 0,50 mc/mq. Gli interventi dovranno esser predisposti su superfici minime di 10.000 mq. L'edificazione sarà disciplinata dalla formazione di Piani di Lottizzazione.
- **Zone E:** l'indice fondiario massimo è di 0,03 mc/mq per le residenze e 0,20 mc/mq. per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di 0,03 mc/mq può essere elevato fino a 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee; lo stesso indice può essere elevato fino ad 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili. Sempre con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di 0,20 mc/mq può essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di 500 m.

- Zone F: l'indice fondiario massimo non potrà superare i 0,50 mc/mq; l'indice di fabbricabilità territoriale massimo non potrà superare i 0,35 mc/mq, salvo che per gli insediamenti residenziali che non potranno superare, per tipologie isolate, l'indice fondiario di 0,25 mc/mq. L'edificazione sarà disciplinata dalla formazione di piani attuativi di iniziativa pubblica.
- Zone G: l'indice territoriale massimo è fissato in 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa disposizione di apposito piano attuativo.
- Zone H: l'indice territoriale massimo è fissato in 0,001 mc/mq con possibilità di deroga limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

ART. 49

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE ED ULTERIORI NORME EDILIZIE PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

NORME RIGUARDANTI LE ZONE PER EDILIZIA RESIDENZIALE.

Nelle zone con destinazione edilizia residenziale, A, B e C saranno ammessi edifici destinati ad abitazione ed ai servizi interessanti esclusivamente l'insediamento residenziale, quali negozi, autorimesse pubbliche o private, laboratori artigiani di modeste dimensioni, con non più di 6 dipendenti e le cui installazioni non producano esalazioni nocive o rumori molesti e limitatamente ai piani terreno e seminterrato, depositi e magazzini limitatamente ai piani terreni e seminterrati, sale da spettacolo e di ritrovo, banche, alberghi, luoghi di divertimento e di svago, sale di spettacolo preferibilmente in edifici a se stanti od anche in edifici polifunzionali, uffici, studi professionali e commerciali, conformemente a quanto indicato nel Piano del commercio.

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE A E B1.

Le zone A e B1 sono identificate con il centro storico esistente del Comune. Gli interventi consentiti, le superfici ed i volumi ammessi sono quelli indicati nel Piano Particolareggiato della zona A e B1 del Comune di Olmedo.

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE B

Nelle zone B, di completamento residenziale, l'area massima edificabile non può superare il 70% della superficie del lotto, per le ricostruzioni si potrà utilizzare il 100% della superficie coperta esistente; i fabbricati possono essere edificati a qualunque distanza dal filo strada, in aderenza o distanti almeno m. 8,00 dai fabbricati limitrofi; qualora la Commissione Edilizia lo richieda, l'edificazione potrà avvenire a filo strada od in allineamento con i fabbricati limitrofi; la distanza tra pareti finestrate deve essere di almeno m. 8,00; la distanza minima dai confini deve essere per pareti finestrate, pari a m. 4,00; l'indice di fabbricabilità fondiario ammissibile è di 3 mc/mq con concessione ordinaria, elevabile a mc. 5 per metro quadrato di superficie del lotto mediante piano particolareggiato o di recupero; l'altezza massima delle costruzioni non può superare i m. 9,50; il lotto minimo per nuove costruzioni è di mq. 100; saranno tollerati lotti di dimensioni inferiori per sole ricostruzioni o ristrutturazioni.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE C.

Sono zone prevalentemente destinate ad insediamenti di edilizia economica e popolare.

L'edificazione sarà disciplinata dalla formazione di Piani di Lottizzazione con superficie minima di intervento di mq. 5.000.

L'indice di fabbricabilità territoriale non potrà superare 1,00 mc/mq, le altezze massime, le distanze dall'asse stradale e gli indici di copertura saranno stabiliti dalle Norme di attuazione. E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 8,00. I lotti dovranno avere le dimensioni minime di mq. 200 e lato minimo di m. 12,00.

Le norme di attuazione dovranno assicurare per ogni abitante da insediare la dotazione minima di 12,00 mq. per spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- Aree per istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo: 4,00 mq;
- Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc.) ed altre: 2,00 mq.;
- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco, lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade: 5,00 mq.;
- Aree per parcheggi, che, in casi particolari potranno essere distribuite su diversi livelli: 1,00 mq.

NORME PARTICOLARI RIGUARDANTI LA ZONA D.

La zona D è destinata a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e/o della pesca.

Sono zone per insediamenti produttivi quelle destinate alle attività artigianali, industriali, ecc., e ai servizi connessi.

Gli interventi saranno subordinati alla redazione di apposito piano attuativo o di utilizzo, di iniziativa privata o pubblica. Sono ammesse in generale le seguenti destinazioni d'uso: residenziale abitativa (limitatamente all'abitazione del custode), deposito attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza dell'attività agricola, esercizi commerciali, esercizi commerciali all'ingrosso, grandi strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati), esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive, centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale, laboratori artigianali, laboratori scientifici, laboratori artigianali e tecnico scientifici compatibili con la residenza, laboratori artigianali e tecnico scientifici non compatibili con la residenza, industria, depositi, depositi industriali, depositi commerciali ed a servizio dell'agricoltura, capannoni, depositi, attrezzature connesse con la valorizzazione e la vendita dei prodotti dell'agricoltura, attrezzature varie (stazioni di servizio, ecc.).

L'indice territoriale e fondiario sono liberi, la superficie destinata ad alloggio del custode non potrà superare i 50 mq.

Il limite massimo di altezza, valutata secondo quanto indicato all'art. 46 è di m. 12,00.

La superficie coperta deve essere contenuta entro il 50% della superficie globale del lotto.

La superficie minima del lotto non potrà essere inferiore a 300 mq., sono eventualmente consentiti, in casi di particolari esigenze, gli accorpamenti di due o più lotti.

La distanza minima tra i confini di proprietà non potrà essere inferiore a m. 6,00, per quanto riguarda le distanze dalle strade, dovranno essere rispettate le norme dettate dal Nuovo Codice della Strada (DPR 147/93).

Per gli insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, compresi nella zona D, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata agli insediamenti.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a cento metri quadrati di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi. Nell'individuazione delle aree destinate a standards, dovrà tenersi conto della effettiva fruizione di

dette aree da parte dell'Amministrazione Comunale, che pertanto, in mancanza di tali requisiti, potrà rigettare la lottizzazione al completo.

NORME PARTICOLARI RIGUARDANTI LA ZONA DM: INDUSTRIALE MINERARIA.

La zona Dm individua l'area destinata ad attività estrattiva mineraria, finalizzata alla produzione e trasformazione della bauxite di Olmedo.

Vi potranno essere localizzate tutte le strutture produttive, i servizi, ecc., connessi allo sviluppo dell'attività mineraria.

Gli interventi dovranno essere predisposti su superfici minime di 10.000 mq e saranno subordinata alla redazione di apposito piano attuativo o di utilizzo, di iniziativa privata o pubblica esteso all'intero comparto.

L'indice territoriale massimo è stabilito in 0,50 mc/mq.

Il progetto di intervento dovrà essere corredato da una planimetria che oltre all'ubicazione delle strutture in progetto, individui il collegamento viario dell'area interessata alla viabilità generale esistente.

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE E

Sono le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale abitativa, (limitatamente all'abitazione del conduttore del fondo), deposito attrezzi e vani appoggio di stretta pertinenza all'attività agricola, depositi commerciali ed al servizio dell'agricoltura, attrezzature varie connesse ad attività agricole e simili, stalle, silos, serre, capannoni e simili connessi con l'attività agricola, la zootecnia, la silvicoltura, capannoni, depositi, attrezzature connesse con la valorizzazione e la vendita dei prodotti dell'agricoltura, attrezzature tecnologiche (depuratori, serbatoi idrici, ecc.).

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino

a:

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.
- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500.

La realizzazione di punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m. 500, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

L'altezza massima per le costruzioni residenziali è di m. 6,50.

La distanza minima tra i confini di proprietà non potrà essere inferiore a m. 6,00. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone del medesimo abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a m. 6,00. Per interventi con indici superiori a quelli sopra indicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiore a venti unità o con numero di capi ovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere

favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Nelle zone E saranno ammesse costruzioni, rifacimenti, trasformazioni, sopralzi, ecc., che interessino prevalentemente la produzione agricola e l'insediamento degli addetti all'agricoltura ed ai servizi relativi; in allegato al progetto dovrà essere trasmessa apposita relazione agronomica a giustificazione di eventuali insediamenti abitativi. Saranno pure ammesse costruzioni quali laboratori ed industrie interessanti prevalentemente il trattamento e la trasformazione dei prodotti dell'agricoltura per uso alimentare.

Le zone E sono suddivise in cinque sottozone, la cui zonizzazione, le specifiche tecniche e gli interventi realizzabili sono rilevabili dai grafici, dalla relazione generale e dalla relazione agronomica del P.U.C. In tutte le sottozone agricole è consentita, anche in assenza dell'azienda agricola e della superficie minima di intervento, la realizzazione di manufatti per il ricovero esclusivo di attrezzi agricoli, di volume non superiore a mc. 50, purché realizzati su un'area accorpata di superficie non inferiore a mq. 1000.

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme, valgono le disposizioni del D.A. 22.12.1983 n. 2266/U e quanto indicato nelle direttive per le zone agricole approvate dal Consiglio Regionale nella seduta del 13.04.1994.

NORME PARTICOLARI PER LA SOTTOZONA E1*

La sottozona E1* individua porzioni di zona Agricola, ubicate in continuità spaziale alla zona F turistica, destinate a servizio, filtro e complemento delle zone F; in essa potranno essere localizzate tutte le strutture produttive, i servizi e quanto altro connesso allo sviluppo dell'attività turistica, nonché attività di supporto quali agriturismo, Bed & Breakfast, e strutture assimilate.

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,20 mc/mq per punti di ristoro, strutture produttive, servizi, e quanto altro connesso allo sviluppo dell'attività turistica, nonché attività di supporto quali agriturismo, Bed & Breakfast, e strutture assimilate.
- c) 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Nella sottozona E1* non è consentita la realizzazione di stalle, silos ed altre strutture od attività (allevamento, ecc...) che possano essere di disturbo o in contrasto con le attività della adiacente zona F.

L'altezza massima per le tutte le costruzioni è di m. 4,00, con le stesse prescrizioni date per le altezze dei fabbricati delle zone F.

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE F

Sono le parti di territorio di interesse turistico ricettivo con possibilità di insediamenti residenziali di tipo prevalentemente stagionale. Sono previsti gli insediamenti turistici ricettivi; l'edificazione sarà disciplinata dalla formazione di Piani attuativi di iniziativa pubblica. Della volumetria complessiva realizzabile la percentuale minima dell'80% sarà destinata obbligatoriamente a strutture turistico ricettive di carattere alberghiero o assimilato e relativi servizi, comprese le strutture sportive e per il tempo libero.

Potrà essere destinata a residenze private, salvo quanto verrà indicato nella prescrizione dei piani attuativi, la percentuale massima del 20% della volumetria complessiva realizzabile.

Sono prescritte le seguenti norme:

- la superficie minima di intervento è di mq. 25.000;
- l'indice di fondiario massimo non potrà superare i 0,50 mc/mq;

- l'indice di fabbricabilità territoriale massimo non può superare i 0,35 mc/mq, salvo che per gli insediamenti residenziali che non potranno superare, per tipologie isolate, l'indice fondiario di 0,25 mc/mq;
- l'altezza massima non potrà superare i 4,00 m., le parti comuni e di servizio delle strutture turistiche, ivi comprese le strutture sportive, potranno avere altezza massima fino a 6,00 m.; qualora sia dimostrata la necessità di altezze maggiori, la parte dell'edificio eccedente l'altezza di 6 m. dovrà essere realizzata interrata, ma il volume sarà comunque computato come volume fuori terra;
- le distanze dall'asse stradale e gli indici di copertura saranno stabiliti dalle norme di attuazione del Piano attuativo;
- tra pareti finestrate la distanza minima dovrà essere pari a m. 8,00. —

Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche. Nel calcolo dei volumi saranno computati tutti quelli esistenti, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili di altezza inferiore a m. 2,40. Il numero di abitanti presumibilmente insediabile è pari a 1 abitante ogni 60 mc., dei quali 50 mc. per residenze e 10 mc. per servizi pubblici.

Le norme di attuazione dei piani attuativi potranno individuare parametri più restrittivi di quelli imposti dalle presenti norme ed indicheranno norme specifiche di carattere ambientale o tipologico degli interventi.

NORME GENERALI PER LE ZONE G

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale abitativa con limitazione di alloggio per custodia; uffici pubblici a livello urbano; esercizi commerciali all'ingrosso; grandi strutture di vendita (centri commerciali, grandi magazzini, supermercati); esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive; alberghi, pensioni e simili; ristoranti, pizzerie, tavole calde e simili; circoli privati per svolgimento di attività sociali, educative, culturali e sportive; cinema e teatri; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale; discoteche e locali similari; attrezzature per l'assistenza e la sanità; attrezzature tecnologiche (depuratori, serbatoi idrici, ecc.); attrezzature varie.

Sono prescritte le seguenti norme generali:

- la superficie minima da assoggettare a pianificazione deve coincidere con l'intero comparto;
- l'indice territoriale massimo è fissato in 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa disposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

NORME PARTICOLARI PER LE SOTTOZONE G

Sono previste le seguenti sottozone:

Sottozona G1 – Chiesa N.S. di Talia

Interessa terreni di proprietà Comunale adiacenti alla Chiesa Parrocchiale.

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale; attrezzature per l'assistenza e la sanità; attrezzature varie.

Si prescrivono le seguenti norme:

- la superficie minima da assoggettare a pianificazione deve coincidere con l'intero comparto;
- l'indice territoriale massimo è fissato in 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa disposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Sottozona G2 – AIAS - Fondazione Stefania Randazzo

Interessa terreni di proprietà della Fondazione Stefania Randazzo situati alla periferia sud est del paese.

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: residenziale abitativa con limitazione di alloggio per custodia; attrezzature per l'assistenza e la sanità.

Si prescrivono le seguenti norme:

- la superficie minima da assoggettare a pianificazione deve coincidere con l'intero comparto;
- l'indice territoriale massimo è fissato in 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa disposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Sottozona G3 – Parco Urbano - RSA

Interessa terreni di proprietà Comunale situati alla periferia sud est del paese.

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: residenziale abitativa con limitazione di alloggio per custodia; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale; attrezzature per l'assistenza e la sanità, con specifica destinazione per Residenza Sanitaria Assistenziale; attrezzature tecnologiche (depuratori, serbatoi idrici, ecc...); attrezzature varie.

Si prescrivono le seguenti norme:

- la superficie minima da assoggettare a pianificazione deve coincidere con l'intero comparto;
- l'indice territoriale massimo è fissato in 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa disposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Sottozona G4 – Cimitero

Riguarda le superfici occupate dal Cimitero Comunale.

Sono ammessi esclusivamente interventi di realizzazione di costruzioni e manufatti funerari e per sepoltura.

Sottozona G1 extraurbana – Parco Monte Baranta

Interessa i terreni di proprietà comunale, in ambito extraurbano, di primaria importanza in relazione alla loro estensione, destinati alla fruizione pubblica con valorizzazione delle emergenze archeologiche e contestuale salvaguardia del patrimonio boschivo, della flora e fauna esistente; e valorizzazione degli stessi a fini turistici.

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: residenziale abitativa con limitazione di alloggio per custodia; esercizi pubblici, di interesse pubblico ed attrezzature collettive; alberghi, pensioni e simili; ristoranti, pizzerie, tavole calde e simili; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale; attrezzature varie.

Si prescrivono le seguenti norme:

- la superficie minima da assoggettare a pianificazione deve coincidere con l'intero comparto;
- l'indice territoriale massimo è fissato in 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa disposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Sottozona G2 extraurbana – Bacino Consorzio di Bonifica della Nurra

Interessa i terreni di proprietà del Consorzio di Bonifica della Nurra, in ambito extraurbano.

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: residenziale abitativa con limitazione di alloggio per custodia; attrezzature tecnologiche (depuratori, serbatoi idrici, ecc...); attrezzature varie.

Si prescrivono le seguenti norme:

- la superficie minima da assoggettare a pianificazione deve coincidere con l'intero comparto;
- l'indice territoriale massimo è fissato in 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa disposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE H

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono un particolare interesse speleologico, archeologico, paesaggistico, o di particolare interesse per la collettività, quale fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali, zone a pericolo di esondazione o di ristagno d'acqua.

Sono prescritte le seguenti norme:

- in tali aree può essere conservata l'attuale consistenza edilizia;
- l'indice territoriale massimo è fissato in 0,001 mc/mq con possibilità di deroga limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi: opere connesse a servizi pubblici o di rilevante interesse collettivo; opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse a complessi produttivi esistenti; opere di consolidamento, manutenzione, restauro e ristrutturazione senza alterazione di volume e superfici utili, rispetto a preesistente stato delle costruzioni; completamento di costruzioni e di opere tendenti a rendere omogenei e funzionali le costruzioni ed i tessuti edilizi limitrofi alle zone H od in esse preesistenti.

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE S

- Aree per l'istruzione (S1): sono destinate ad asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo. L'edificazione è disciplinata dal D. I. 21.3.1970 e dal D.M. 18.12.1975 modificato dal D.M. 13.9.1977.
- Aree per attrezzature di interesse comune (S2): sono destinate a centri religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi (PT, protezione civile, ecc.) ed altre.
- Aree per il verde pubblico (S3): sono destinate a spazi pubblici attrezzati a parco o per il gioco e lo sport. Nelle aree a verde attrezzato devono essere previste alberature di nuovo impianto, devono essere inoltre oggetto di accurata progettazione esecutiva, onde ottenere la massima fruibilità. Sono consentiti soltanto chioschi per la vendita di giornali o bevande, servizi igienici e strutture inerenti all'attività sportiva e ricreativa.
- Aree per parcheggio (S4): Devono essere oggetto di accurata progettazione esecutiva, onde ottenere la massima funzionalità ed agibilità.

Le aree S1 possono essere ricavate anche nelle aree S3, secondo le esigenze che si prospettano nel tempo all'Amministrazione.

ART. 50

DISTANZE DA STRADE E FERROVIE

Per quanto riguarda le distanze dalle strade, dovranno essere rispettate le norme dettate dal Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 147/93).

Lungo il tracciato delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, salvo deroghe consentite.

ART. 51

STRUTTURE DI COPERTURA – ONEROSITA' – VOLUMI TECNICI

Nel caso in cui la costruzione raggiunga l'altezza massima consentita, le strutture di copertura dovranno essere contenute nel massimo di pendenza del 35%.

Limitatamente alle zone omogenee "A" e "B" dell'aggregato urbano, dove le tipologie edilizie preesistenti e circostanti all'intervento non consentano l'esecuzione di due falde di copertura, è consentita la realizzazione di una falda unica, limitando in tal caso la tolleranza della altezza di imposta di cui all'art. 46 del R.E. a cm. 50; tale estensione si ritiene applicabile anche alle nuove costruzioni di limitata entità a uso rurale, in zona "E" agricola, purché la falda unica non ecceda la dimensione di ml. 6,00 sulla proiezione orizzontale.

Le superfici dei sottotetti verranno assoggettate agli oneri di concessione qualora si riscontri una delle seguenti condizioni:

- L'accesso ai sottotetti avvenga tramite struttura fissa, salvo che la quota superiore della gronda o del parapetto di coronamento non superi i 30 cm. rispetto alla quota di estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile.
- La quota di cui al comma precedente ecceda comunque i m. 1,00.

Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

In particolare devono:

- avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
- essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

ART. 52 DISTACCHI TRA GLI EDIFICI E DAI CONFINI CARATTERISTICHE EDILIZIE

I distacchi fra gli edifici o fra pareti opposte non potranno essere inferiori a m. 8,00, salva diversa indicazione delle norme di attuazione del Piano di Fabbricazione, dei Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Non devono considerarsi opposte le pareti formanti un angolo superiore a 75°.

Nelle pareti formanti angolo inferiore a 75° non è consentita l'apertura di finestre se queste non hanno una visuale libera di almeno 8 m., misurata normalmente alla parete su cui apre la finestra, a partire dallo stipite più vicino al vertice dell'angolo.

Agli effetti delle distanze fra pareti opposte non vengono considerate le rientranze con profondità non superiore a m. 2,50, purché il lato aperto sia almeno il doppio della profondità.

I distacchi degli edifici dai confini di proprietà non potranno essere inferiori a m. 4.

In assenza di fabbricati, è vietata l'edificazione sul confine salvo che anche il confinante si impegni a farlo con apposita convenzione.

Qualora il vicino abbia già edificato sul confine, la nuova costruzione potrà essere realizzata anche solo parzialmente in aderenza, ovvero potrà superare l'edificio già realizzato sia in estensione che in altezza, purché vengano osservate le norme di legge e del presente regolamento, con particolare attenzione alle norme sulle distanze tra i fabbricati.

Si potrà costruire sul confine laterale alle vie anche in assenza di fabbricati purché si provveda a convenzionare l'obbligatoria edificazione in confine da parte del vicino salvo il rispetto delle distanze minime fra gli edifici.

Si potrà imporre lungo le vie la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti sui confini laterali.

Nel centro storico tutti gli interventi dovranno rispettare le norme dettate dal Piano Particolareggiato per la zona A.

ART. 53
COSTRUZIONI IN ARRETRAMENTO - OBBLIGHI E FACOLTA' INERENTI -
DEROGHE

Nel caso di zone a fabbricazione chiusa, è obbligatoria la costruzione a filo della linea stradale o dell'allineamento previsto dal Piano di Fabbricazione quando non si stipuli convenzione tra tutti i frontisti di una strada o parte di essa e con l'intervento del Comune per arretrare la linea di fabbricazione dalla linea stradale.

Dovranno in ogni caso adottarsi tutti i provvedimenti necessari per evitare che rimangano scoperti muri nudi di prospetto, risolvendo adeguatamente il raccordo con i fianchi delle case contigue che per effetto dell'arretramento rimarrebbero esposte alla pubblica vista.

Nel rispetto dei concetti informatori del P.U.C. si può disporre caso per caso un diverso allineamento.

Il proprietario dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona antistante il fronte arretrato.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendano sul fronte stradale od in profondità per una lunghezza inferiore a m. 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, l'Amministrazione Comunale può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

ART. 54
ALLINEAMENTI TORTUOSI

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, si potrà disporre la rettifica di allineamenti tortuosi.

TITOLO VIII
CARATTERISTICHE EDILIZIE
ASPETTO ESTERNO E DECORO DEGLI EDIFICI
SISTEMAZIONE SPAZI ESTERNI

ART. 55
DECORO 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 cittadino e dei valori panoramici.

I prospetti esterni di ciascun edificio, spettino ad uno o più proprietari, devono rispondere ad una precisa unità di concetto non solo nell'architettura, ma anche nelle tinte.

Tutti i prospetti degli edifici di cui al comma precedente che prospettino su spazi pubblici o comunque siano visibili da spazi pubblici, dovranno avere un'architettura dignitosa, affinché non rechino nocumento al decoro cittadino. In particolare, non saranno ammessi prospetti ciechi, se non per pareti costruite sul confine interno di proprietà.

Si potrà ingiungere la sistemazioni di prospetti (intonacature, tinteggiature) e la rimozione di elementi (rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere) che non si trovino nelle condizioni prescritte dal precedente comma del presente articolo.

ART. 56
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, salvo nel caso che, per il loro genere di costruzione non richiedano intonaco.

I muri intonacati devono anche essere tinteggiati. L'aspetto esterno dei fabbricati deve essere tale che non disturbi l'estetica dell'abitato o del paesaggio circostante.

Non si possono costruire né conservare latrine o condutture di latrine, di camini, di stufe e simili sporgenti dai muri, quando siano visibili da spazi pubblici e neppure costruire latrine esterne nei cortili.

Non si possono modificare parte degli elementi architettonici o strutturali degli edifici, creando contrasti e difformità fra le parti nuove e quelle esistenti rimaste inalterate.

ART. 57
DECORO DEGLI SPAZI

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

Non è ammesso realizzare rilevanti riporti di terreno, in corrispondenza dei lati degli edifici, con pendenze superiori al 7%, misurate tra la quota media del marciapiede interno all'edificio e la quota media del marciapiede stradale adiacente il lotto.

A tal riguardo, si potrà imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati

dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Si potrà imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

L'Amministrazione, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 58

ACCESSI AI CORTILI

Nel caso di passaggi coperti che servano di comunicazione fra la strada e la corte tergale o giardino e dai quali prendono aria e luce i locali di abitazione, anche temporanea, la larghezza di detti passaggi non dovrà essere minore di m. 3,00 misurati entro i muri che determinano il passaggio stesso e ciò quando la lunghezza del passaggio non superi i m. 12,50.

Per i passaggi più lunghi di m. 12,50 la larghezza, misurata come sopra, non dovrà essere minore di m. 4,50.

In ogni modo la lunghezza dei passaggi non può oltrepassare i m. 20.

ART. 59

ACCESSI CARRABILI

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente e realizzate nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.

I proprietari debbono sistemare le soglie degli accessi carrabili in modo tale che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada e che il piano del marciapiede esistente o da costruire non debba, per quanto possibile, essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi.

Di norma i cancelli debbono essere posti ad almeno m. 4 dal ciglio del marciapiede e comunque in posizione tale che le operazioni di apertura e chiusura siano possibili tenendo i veicoli fuori della carreggiata.

A tal fine si potrà imporre la modifica degli accessi esistenti, mediante apposita ordinanza nella quale sarà fissato anche il termine per la esecuzione.

Le rampe di autorimesse con numero di autoveicoli superiore a 9 dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 20-11-81.

ART. 60

PAVIMENTAZIONE DEI CORTILI E DELLE AREE TRA I FABBRICATI

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 m. 0,80 e la rimanente superficie conveniente sistemata.

Deve inoltre provvedersi al regolare scolo delle acque meteoriche.

ART. 61

TINTEGGIATURE

Per tutte le murature di nuove costruzioni comprese le murature di nuove costruzioni

comprese le murature di recinzione, devono presentare finiture a "vista" o dovranno essere intonacate e tinteggiate. {TC "Tinteggiature"}

Le tinteggiature devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e con il paesaggio.

Il campione dei materiali di rivestimento e delle tinte deve essere preventivamente approvato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

E' vietato colorare le parti in pietra degli edifici, portali, balconi ecc. qualora ciò rappresenti manomissione dei caratteri originali dell'edificio.

Salvo il caso in cui sia sufficiente la rinnovazione della tinteggiatura del solo pianterreno, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbricato, devono essere sempre colorate integralmente.

Negli edifici esistenti, con le operazioni di tinteggiatura, non è ammessa la rimozione o l'alterazione di qualsiasi decorazione.

ART. 62

AGGETTI E SPORGENZE DEI FABBRICATI

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo di uso pubblico sono vietati:

- a) gradini esterni, che occupino cioè parte della carreggiata o del marciapiede;
- b) aggetti e sporgente superiori a cm. 20 dall'allineamento stradale sino all'altezza di m. 3,00 dal piano del marciapiede o sino alla altezza di m. 3,50 dal piano stradale, se la strada è sprovvista di marciapiede. Lo zoccolo non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico. E' facoltà del Sindaco consentire speciali concessioni in deroga;
- c) Porte, persiane, sportelli o chiusure che si aprono da una altezza inferiore a m. 3,00 dal piano stradale, se la strada è con marciapiede ed a m. 3,50 se la strada è senza marciapiede. Le persiane e gli altri infissi giranti all'esterno, i quali abbiano un'altezza maggiore di m. 1,20, debbono essere fissati almeno in tre punti;
- d) I balconi non possono collocarsi ad altezza minore di m. 3,00 sopra il piano del marciapiede e di m. 3,50 a quello stradale, quando non esiste il marciapiede. Tale altezza va misurata dal piano del marciapiede, o dal piano stradale, alla linea d'imposta delle mensole, o quando queste non esistano, nella soletta a sbalzo.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di un decimo della larghezza della strada e comunque non più di metri 1,50.

Per le strutture aggettanti in genere è fissata un'altezza minima, per il punto più basso, di metri 3,00 dal piano del marciapiede, rimanendo invariata l'altezza minima di m. 3,50 per le strutture aggettanti su strade sprovviste di marciapiede.

Per le costruzioni in aggetto valgono le norme sopra fissate per i balconi.

ART. 63

PARAPETTI, BALAUSTRE, RINGHIERE

I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m. 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.

I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza di almeno m. 0,90 misurata alla parte fissa e continua più alta (es. telaio fisso del serramento).

Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m. 1,00.

La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve

essere superiore a m. 0,10.

Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno ml. 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.

Il parapetto per dislivelli non superiori a ml. 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore da 1,00 ml.

ART. 64

CANALI E TUBI PER IL CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

I condotti per le acque di scarico dei tetti devono essere in numero sufficiente e diametro conveniente per smaltire le acque meteoriche.

Nel caso che siano applicati esternamente ai muri perimetrali, devono avere la parte terminale, per l'altezza di ml. 2,50 dal suolo, in ghisa o altro materiale con adeguate caratteristiche di resistenza.

I condotti non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso. Tutte le giunzioni dei tubi di scarico devono risultare perfettamente stagne.

I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato i canali di gronda, quanto i tubi di scarico.

Le acque piovane dei tetti, e quelle provenienti dalle corti e giardini, devono essere incanalate e convogliate (radunate in innesto unico), a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, nelle apposite fognature pubbliche.

I fognoli debbono essere costruiti in tubo di materiale impermeabile e con giunture ermetiche, secondo le disposizioni, forma e pendenza che verranno prescritti dal Comune.

Per la loro costruzione, anche se resa obbligatoria dal Comune, deve essere ottenuta la speciale autorizzazione, da richiedersi nelle forme stabilite dal Comune stesso.

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

Nei canali e nei tubi di scarico è vietato immettere acque luride. Nelle vie ove manchi la fogna stradale, ma si trovino solamente cunette e fognoli laterali, possono essere immessi in questi le acque meteoriche dei tetti e dei cortili, mentre deve provvedersi diversamente allo smaltimento delle acque luride in base a disposizioni che, caso per caso, sono impartite dal comune.

I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi di scarico.

ART. 65

CONDUTTURE AEREE

Le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica, in modo che non siano deturpate le facciate degli edifici, le vie e le piazze.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può dettare speciali cautele e prescrizioni.

ART. 66

COMIGNOLI E SOVRASTRUTTURE VARIE

I comignoli o fumaiole non possono essere collocati a distanza minore di un metro dal prospetto della casa verso la strada e devono essere solidamente costruiti.

Essi saranno, inoltre, possibilmente raggruppati, per il loro migliore aspetto e sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, o di quelle maggiori altezze prescritte in casi speciali da altre disposizioni o giudicate necessarie dal Sindaco, in modo di evitare in ogni caso che le esalazioni di fumo abbiano ad arrecare danno o molestia agli edifici vicini.

I camini industriali devono essere muniti di protezione alle scariche atmosferiche e collocati ad una distanza uguale almeno alla metà della loro altezza dai confini della proprietà su cui sorgono.

E' vietato collocare e fare sboccare esternamente alla facciata dei fabbricati i condotti di scarico dei prodotti della combustione di camini, caloriferi, ecc. e del vapor d'acqua.

Inoltre, tutte le colonne montanti per distribuzione di gas, acqua potabile e corrente elettrica debbono, salvo casi di constatata impossibilità, essere incassate nei muri, e collocate nell'interno dei fabbricati e nei cortili.

ART. 67

SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE

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

Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.

Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a ml. 1.00, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, su parere conforme della Commissione edilizia, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.

Ove ragioni di decoro o di sicurezza lo rendano consigliabile, il Sindaco può ordinare che siano recintate anche aree sgombre da fabbricati.

I divisorii dei giardini o dei cortili, visibili da aree pubbliche, devono avere altezza non inferiore a m. 2,20, né superiore a m. 3,00, comprensiva dalla parte muraria e delle eventuali cancellate o reti metalliche sovrastanti e devono essere rispondenti alle esigenze del decoro cittadino.

Le aree fabbricabili e tutte le aree recintate visibili all'esterno devono essere tenute in perfetto ordine e pulizia, ben sistemate.

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

ART. 68

TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

La collocazione di tende mobili aggettanti nello spazio pubblico è soggetta ad autorizzazione dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà di imporre nei singoli casi; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità.

Le tende, le loro appendici, ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezze inferiori a m. 2,50 dal marciapiede.

Sono proibite le appendici verticali, anche di tela o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m. 2,20 dal suolo.

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in ottimo stato o perfettamente pulite, o quando ostacolino il libero transito.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è la presenza del marciapiede.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presentati più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il Comune può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

ART. 69

APPOSIZIONE DI INSEGNE O MOSTRE

L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, anche luminose, vetrine di botteghe e cartelli indicanti la denominazione di ditte e l'esercizio di arti, mestieri, professioni o industrie, nonché l'apposizione di qualunque oggetto che, a qualsiasi scopo, voglia esporsi od affiggere all'esterno di fabbricati, è subordinata all'autorizzazione del Sindaco e al pagamento delle relative tasse.

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.

Gli aggetti delle mostre non sono di regola permessi nelle strade di larghezza inferiore a m. 4,00; nelle altre zone non debbono oltrepassare i cm. 20 dall'allineamento stradale.

Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal livello del marciapiede.

Le insegne a bandiera sono vietate in assenza del marciapiede.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori di segnaletica stradale o comunale, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.

Può essere consentito di apporre insegne, di limitata sporgenza, solo quando queste siano luminose, non rechino disturbo alla viabilità e non turbino il decoro dell'ambiente.

Le domande di permesso per l'apposizione di insegne e simili dovranno essere corredate da un'adeguata documentazione fotografica in duplice esemplare dell'edificio interessato, oltre che dai disegni di dettaglio in scala non minore di 1:20.

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 luminose non funzionino regolarmente.

Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui il Sindaco ne ravvisi la necessità.

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

ART. 70

APPROVAZIONE DI CARTELLI E DI OGGETTI DI PUBBLICITA'

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

E' in facoltà del Sindaco concedere la concessione 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 di circolazione, è vietata nelle zone panoramiche.

E' facoltà, del Sindaco estendere tale divieto anche a zone non vincolate ai sensi del comma precedente, ove ne ravvisi l'opportunità per la tutela di particolari aspetti panoramici.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie, esposti senza autorizzazione, ovvero senza la osservanza delle prescrizioni, salve ed impregiudicate le sanzioni penali, sono rimosse d'ufficio a spese dei trasgressori e, ove questi non siano noti, a spese dei proprietari dell'immobile su cui sono state apposte, previa diffida.

ART. 71

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 viabilità ed alla sicurezza pubblica, nonché:

- a) piastrine o capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- b) mensole, ganci, tubi e sostegni per illuminazione pubblica, orologi elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- c) quanto altro di pubblica utilità.

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

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 quant'altro, essendo vietato di coprirli e di nasconderli; qualora vengano distrutti o danneggiati per fatto imputabile ai privati stessi, questi sono tenuti a ripristinarli entro dieci giorni dall'intimazione.

Trascorso tale termine, vi provvederà il Comune a totale spesa del responsabile.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte del prospetto di un fabbricato sul quale sia apposto uno degli indicatori od apparati di cui sopra, dovrà darne avviso al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, 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 dagli Uffici Comunali, 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 totale spese del proprietario.

In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di aperture 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 dagli Uffici Comunali.

ART. 72

TETTOIE E PENSILINE

Per collocare tettoie e pensiline sulle facciate, occorre una concessione speciale e devono essere osservate le prescrizioni che, di volta in volta, sono stabilite dal Sindaco.

Tali tettoie o pensiline devono essere costruite con le stesse norme fissate per i balconi; devono inoltre essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli della toponomastica stradale o quanto altro di interesse pubblico.

Le autorizzazioni rilasciate sono revocabili in ogni tempo per ragioni di pubblico interesse; il Sindaco stabilisce caso per caso le prescrizioni in ordine alla qualità e natura dei materiali, tenuto conto dell'architettura e dell'ubicazione del fabbricato e, per la forma, la sporgenza ed ogni altro particolare.

ART. 73

CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE E PENSILINE, ARMADIETTI DELLE AZIENDE EROGATRICI DI SERVIZI PUBBLICI

Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti ad autorizzazione.

ART. 74

ANTENNE RADIOTELEVISIVE E COLLETTORI SOLARI

Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

Per quanto riguarda gli impianti anche trasmettenti debbono essere rispettate le procedure autorizzative in materia. Per le installazioni esterne connesse a tali impianti deve essere richiesta apposita autorizzazione e così anche per i collettori solari.

I collettori solari dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto della concessione edilizia.

ART. 75

FINESTRE DEI SOTTERRANEI

Le finestre dei sotterranei devono essere aperte nello zoccolo del fabbricato e nelle soglie delle aperture e, se realizzate sul filo strada, munite di adeguata protezione.

ART. 76

OCCUPAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO

Il Sindaco può consentire per ragioni di pubblico interesse la occupazione di suolo per costruzioni, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona e sempre che lo consentano le condizioni della proprietà confinante e le esigenze della viabilità.

Il Sindaco può inoltre consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale, come può consentire l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto e con canalizzazioni idriche, elettriche e simili.

Il concessionario è tenuto ad osservare tutte le cautele e norme che gli saranno prescritte.

In ogni caso, è dovuto un canone per l'uso del suolo e del sottosuolo, nonché l'eventuale tassa di occupazione degli spazi e delle aree pubbliche.

ART. 77

MANOMISSIONE DEL SUOLO STRADALE

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, per immettere o restaurare condutture del sottosuolo, per costruire o restaurare fogne e per qualsiasi altro motivo, senza speciale autorizzazione del Sindaco, il quale indicherà le norme ed i tempi di da osservarsi nella esecuzione dei lavori, che non potranno superare comunque i giorni trenta, salvo casi particolari appositamente autorizzati, pena l'incameramento della cauzione.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al deposito di garanzia, valutati dall'Ufficio Tecnico Comunale, sul quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione è eseguito dal Comune, a spese del titolare stesso.

TITOLO IX

LOTTIZZAZIONI DI AREE

ART. 78

LOTTIZZAZIONI DI AREE

Il Piano Urbanistico Comunale indica le zone da assoggettare a lottizzazione convenzionata. Allo stesso strumento si può ricorrere, in genere, anche oltre le previsioni del P.U.C., ove l'entità dell'intervento in progetto lo richieda e lo consigli.

Le lottizzazioni redatte da un professionista abilitato a termini di legge devono interessare una superficie, senza soluzione di continuità, di estensione non inferiore a quella compresa, nella cartografia, all'interno delle linee che definiscono le zone per le quali l'intervento deve essere unitario, ed in mancanza di dette delimitazioni non inferiore a 5.000 mq.

L'amministrazione comunale potrà comunque richiedere che il piano di lottizzazione sia esteso a comparti maggiori, con le procedure previste dalla Legge Reg.le n. 20 del 01.07.1991.

Sono consentite lottizzazioni di terreni di estensione inferiore qualora, in una zona già tutta lottizzata, essi rappresentino la parte residua di lottizzazioni regolari.

Non potrà essere rilasciata concessione edilizia per civili abitazioni in aree non dotate dei servizi e degli impianti pubblici primari che dovranno dunque essere ultimati ed eseguiti a regola d'arte prima dell'inizio della costruzione degli edifici destinati a civile abitazione.

La domanda di autorizzazione alla lottizzazione, redatta in carta bollata, deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del proprietario richiedente (o dei proprietari richiedenti) e deve indicare il nominativo e recapito del progettista, oltreché il suo numero di iscrizione all'albo professionale, e deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) Relazione tecnica illustrativa.
- b) Norme di attuazione con le prescrizioni edilizie e le eventuali indicazioni dei materiali da impiegare, dei tipi di recinzioni, dei colori, delle essenze arboree da porre a dimora nelle aree verdi ecc.;
- c) Estratto del Piano di Fabbricazione in scala 1:2000;
- d) Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala adeguata (1:200 o almeno 1:500) con l'indicazione dei capisaldi di riferimento o di orientamento;
- e) Planimetria della lottizzazione disegnata su mappa catastale o equivalente, con la indicazione delle strade e la precisazione degli eventuali allineamenti;
- f) Planimetria in scala 1:500 (in casi di particolare estensione della lottizzazione potrà essere consentito l'uso della scala 1:1000), comprendente anche le zone limitrofe aggiornate di edifici e strade nuove, ecc., degli schemi planivolumetrici dei fabbricati e relativi computi (superfici coperte, disponibili, altezze, volumi, densità di fabbricazione), nonché tutti gli altri elementi caratterizzanti la lottizzazione, come aree private, spazi pubblici, percorsi pedonali e veicolari, strade, parcheggi, zone a verde, attrezzature pubbliche, ecc.;
- g) Documentazione fotografica della località interessata dal piano di lottizzazione.
- h) Schema di massima della rete di fognatura sia delle acque bianche che nere, della rete idrica, della rete di illuminazione pubblica, di distribuzione dell'energia elettrica e della rete telefonica, con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- i) Tipologie edilizie previste.
- j) Particolari costruttivi degli interventi.
- k) Schema di convenzione ai sensi della legge 1150/42 e successi ve modificazioni.
- l) Preventivo sommario della spesa occorrente.
- m) Eventuali necessari pareri (Soprintendenza, Ferrovie, ecc)
- n) Relazione geologica e geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11.03.1988.

I documenti allegati alla domanda, debitamente firmati dal proprietario o dai proprietari e dai tecnici che li hanno redatti nei limiti delle proprie competenze professionali, devono essere presentati in 4 copie.

In casi particolari il Responsabile del Servizio potrà richiedere l'integrazione della documentazione in relazione alle esigenze dell'istruttoria.

ART. 79 PROPOSTA DI CONVENZIONE

In particolare, nella convenzione dovranno essere precisati gli oneri ed i termini da porre a carico del proprietario secondo le seguenti indicazioni di massima:

A) LOTTIZZAZIONI IN ZONE RESIDENZIALI:

- a) il lottizzante dovrà eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti come indicate negli allegati grafici e precisate dall'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847. Il lottizzante può anche proporre il pagamento del controvalore al comune in via anticipata. Il progetto esecutivo delle opere rimane comunque a carico del lottizzante.
- b) I richiedenti le concessioni edilizie dovranno inoltre corrispondere al Comune, in via anticipata un contributo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria e cedere gratuitamente, entro un termine prestabilito, la quota parte delle aree relative, nella misura fissata con deliberazione dell'Amministrazione Comunale.
- c) il termine, non superiore ai 10 anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) impegno a effettuare a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria, vincolato a favore del Comune per un valore pari al costo stimato a preventivo delle opere di urbanizzazione, compresa l'I.V.A. nei termini di Legge, per una durata di anni dieci. E' concessa la possibilità di produrre polizze di durata inferiore ai dieci anni, da rinnovarsi, proporzionalmente all'importo delle opere ancora da realizzare.
- e) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della legge n. 847/1964 e per le opere di urbanizzazione secondaria.

Nel caso in cui il lottizzante esegua direttamente le suddette opere, dovrà richiedere le necessarie autorizzazioni presentando i relativi progetti esecutivi ed osservando le prescrizioni che il comune riterrà di dettare in merito.

Nella convenzione potrà essere stabilita la trasformazione dei suddetti contributi e cessioni di aree nell'esecuzione diretta, da parte del lottizzante, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come pure la cessione di aree potrà essere sostituita dal versamento del controvalore in denaro.

B) LOTTIZZAZIONI IN ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI.

- a) Il lottizzante dovrà eseguire, o pagare al Comune in via anticipata, tutte le opere di urbanizzazione primaria sotto elencate:
- b) strade di servizio perimetrali ed interne alla zona (strade di lottizzazione);
- c) spazi di sosta e parcheggio interni alla zona o ad essa contigui;
- d) rete per la fognatura di acque bianche e nere in tutta la zona;
- e) rete idrica;
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica;

- g) illuminazione pubblica;
- h) spazi verdi.

Il lottizzante dovrà inoltre cedere gratuitamente al Comune, entro termini prestabiliti, le aree relative alle urbanizzazioni primarie sopradette ed inoltre altre aree che complessivamente siano pari al 10% dell'intera superficie dell'insediamento, da destinarsi a verde e parcheggio pubblico, quest'ultimo nella misura non inferiore al 5%.

Egli dovrà inoltre corrispondere, sempre in via anticipata, un contributo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita con deliberazione dall'Amministrazione Comunale.

Quando l'esecuzione delle opere di urbanizzazione viene affidata al lottizzante, lo stesso dovrà prestare congrue garanzie finanziarie, anche mediante fidejussione; l'importo della fidejussione sarà valutato su apposito computo metrico estimativo delle opere da eseguirsi, da redigere a cura e spese del lottizzante, resta inteso che tale stima dovrà essere approvata dall'Ufficio tecnico Comunale.

Le strade previste nei piani di lottizzazione devono essere collegate alla pubblica rete stradale esistente, la loro larghezza dovrà essere proporzionata agli edifici che vi dovranno prospettare od al traffico che dovrà svolgersi. Comunque, detta larghezza, compresi i marciapiedi, non dovrà in nessun caso risultare inferiore a m. 12. I marciapiedi dovranno avere una larghezza non inferiore a 1/6 della larghezza stradale per lato.

L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, nelle strade di non forte traffico veicolare, o vicoli chiusi e comunque su strade secondarie, può accettare la riduzione della larghezza delle stesse in misura non inferiore a m. 10, con larghezza dei marciapiedi di m. 1,50 per lato.

Su tutti i marciapiedi dovranno essere previste aiuole debitamente piantumate, alla distanza non superiore a m. 15.

Dovrà in ogni caso assicurarsi la dotazione di spazi pubblici per abitante previsto dal D.A. R.A.S. 2266/U del 20.12.1983.

Indipendentemente dalla formazione del Piano Particolareggiato di esecuzione del Programma di Fabbricazione, il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, è facoltà del Comune provvedere alla compilazione d'ufficio.

ART. 80 **ULTERIORI PRESCRIZIONI PER LE LOTTIZZAZIONI** **DIMENSIONI MINIME DEI LOTTI**

Nelle lottizzazioni per l'edilizia residenziale, i lotti dovranno avere superficie minima di mq. 200, e lato minimo di m. 12.

Nel caso lo studio del Piano di Lottizzazione comporti la realizzazione di lotti con misure dei lati inferiori a quella prevista, l'Amministrazione, sentita la Commissione Edilizia, potrà consentirne la realizzazione, purché la tipologia abitativa permetta una regolare fruibilità dell'alloggio da realizzare.

Tali aree, derivanti dallo studio di comparti di forme irregolari, dovranno comunque essere in numero irrilevante rispetto all'intero Piano.

Nelle lottizzazioni in zona D il lotto minimo dovrà essere di 300 mq.

Nella individuazione delle aree destinate a standards dovrà tenersi conto della effettiva fruizione di dette aree da parte dell'Amministrazione Comunale, che pertanto, in mancanza di tali requisiti potrà rigettare la lottizzazione al completo.

ART. 81
AUTORIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
ITER DI APPROVAZIONE E VALIDITÀ

L'autorizzazione alla lottizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Urbanistica, a seguito del completamento del seguente iter di approvazione:

- a) Esame del piano da parte della Commissione Edilizia Comunale.
- b) Adozione del progetto e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale.
- c) Pubblicazione di avvenuto deposito su un quotidiano locale, ed affissione all'albo pretorio del medesimo avviso per 30 giorni consecutivi, nei successivi trenta giorni sarà possibile formulare le eventuali osservazioni;
- d) esame delle osservazioni dal Consiglio Comunale;
- e) Approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione dal Consiglio Comunale;
- f) Stipulazione della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del lottizzante.

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di dieci anni. Può convenirsi anche un termine più breve, nel caso di P.d.L. di modesta entità, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato dal Consiglio Comunale, abbia motivo di richiedere la riduzione di tale termine.

L'approvazione di varianti che non incidono sul dimensionamento globale del piano e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi di uso pubblico, sono approvate ai sensi dell'art. 34 della Legge n. 865 del 22.10.1971.

ART. 82
OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI
PROGETTI RELATIVI - ESECUZIONE - CONTROLLI

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere sottoposti a richiesta di autorizzazione o concessione edilizia.

Gli uffici comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto.

ART. 83
SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE
DI URBANIZZAZIONE

Lo svincolo della cauzione può avvenire su provvedimento del responsabile dell'ufficio competente in concomitanza con la realizzazione, anche per fasi funzionali, delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo delle stesse.

In caso di svincolo parziale, allegata alla domanda, deve prodursi duplice copia della seguente documentazione:

- Verbale di collaudo delle opere eseguite per le quali si richiede lo svincolo della cauzione;
- Nuovo computo metrico estimativo delle opere ancora da eseguire.

Il responsabile dell'ufficio tecnico, con proprio provvedimento, autorizza la presentazione di una nuova polizza, di importo pari alle opere da eseguire, stabilendone la nuova durata comunque non inferiore a 2 anni.

ART. 84
CONCESSIONI EDILIZIE NELLA LOTTIZZAZIONE

Per la domanda e il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel presente regolamento.

Il contributo concessorio di cui all'art. 5 della L. 10/77 è determinato dal conguaglio ai sensi dell'art. 11 della stessa legge.

ART. 85
COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, e presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la redazione di un progetto d'ufficio.

Il Sindaco è tenuto a disporre la lottizzazione d'ufficio, nei modi stabiliti dai due ultimi commi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, entro il termine di 60 giorni dalla data in cui un numero di proprietari corrispondenti almeno alla metà dell'estensione dell'ambito da lottizzare ne abbia fatto richiesta.

ART. 86
TIPI PLANIMETRICI NELLE ZONE FRAZIONATE

Nella redazione dei progetti dei fabbricati da erigersi nelle zone destinate a tale uso, debbono adottarsi le stesse aree tracciate nel piano di lottizzazione approvato. In caso di occupazione parziale di aree fabbricabili isolate, è necessario riprodurre tutto il piano Planivolumetrico cui risulti che la parte rimanente di ciascuna area, tenuti presenti i bisogni della zona, sia sufficiente per un altro fabbricato e per la zona di parcheggio.

Per il frazionamento di più parti di aree fabbricabili isolate, ogni progetto dovrà riprodurre il tipo di planimetria di tutta l'estensione di dette aree alla scala 1/1000.

ART. 87
ARMONIA DELLE FACCIATE NELLE AREE FRAZIONATE

In caso di fabbricati addossati, la Commissione Edilizia terrà presente che l'estetica di ogni edificio non contrasti con le masse di tutto l'isolato.

In casi speciali, l'Autorità Comunale potrà imporre l'uniformità architettonica fra i piccoli fabbricati confinanti, che dovessero erigersi sulla stessa area.

TITOLO X

REALIZZAZIONE DI STRADE

ART. 88

APERTURE DI STRADE PRIVATE

Chiunque intenda aprire strade private dovrà presentare il progetto, onde ottenere la concessione edilizia, dimostrando l'avvenuto accordo fra tutti i confinanti, qualora la strada sia a cavaliere fra le proprietà.

Le strade a fondo cieco dovranno avere opportuno allargamento, onde permettere l'inversione di marcia di un automezzo.

Il progetto da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia sarà in triplice copia e dovrà constare di:

- planimetria della zona, in scala non inferiore ad 1/1000, aggiornata con tutti i fabbricati e le strade esistenti o in corso di realizzazione, sulla quale dovrà essere indicato il tracciato della strada in progetto;
- profilo longitudinale delle varie livellette, dei raccordi verticali delle livellette stesse e con le strade pubbliche o private con le quali si collega;
- sezioni-tipo, in scala non inferiore ad 1:200, corredate dalle relative quote indicanti chiaramente il dimensionamento della strada stessa;
- particolari costruttivi degli eventuali cancelli e recinzioni visibili da vie e spazi pubblici;
- relazione completa e dettagliata sulle opere da eseguire, sulle qualità dei materiali da impiegare e sulla destinazione della strada costruenda.

ART. 89

MARCIAPIEDI, PORTICATI E PERCORSI PEDONALI

La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Nel caso che gli spazi suddetti prospettino su zone a quota inferiore di almeno 30 cm., valgono le norme di cui al quinto comma dell'art. 90.

Lungo le strade centro urbano, dove prevalgono marciapiedi pavimentati in porfido, pietra o pietra artificiale, nella costruzione di nuovi marciapiedi o nel ripristino di quelli esistenti, è vietato l'uso di tappeto bituminoso; in questi casi il materiale di pavimentazione del nuovo marciapiede o del marciapiede ripristinato dovrà essere uniformato a quello precedente nella stessa strada.

I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50.

Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o opere alberature la larghezza transitabile non dovrà essere inferiore a 1,20 ml.

In casi particolari il Sindaco può consentire di ridurre la larghezza minima a 1,20, su parere conforme della Commissione edilizia.

E' vietato, salvo casi del tutto eccezionali o per l'eliminazione delle barriere architettoniche, abbassare la quota del piano del marciapiede in corrispondenza di accessi privati o pubblici.

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo

rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm.; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali, le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed è comunque vietato l'uso di materiali bituminosi e cementizi.

È prescritta la preventiva autorizzazione della competente soprintendenza come per legge.

L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 3,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

ART. 90

PERCORSI CICLABILI

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e dovranno possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole.

TITOLO XI
NORME DI BUONA COSTRUZIONE
REQUISITI DEI LOCALI

ART. 91
NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE

In ogni costruzione debbono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture in elevazione degli edifici, nonché di sicurezza e rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnologici.

In particolare dovranno essere osservate le norme stabilite dalla legge 25 novembre 1962, n. 1684, della legge 2 febbraio 1974, n. 64 nonché dal D.M. 16 gennaio 1996 relativo alle norme tecniche per le zone sismiche e le norme del D.M. 20 novembre 1987 inerente le norme per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

Per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate dovranno essere osservate le norme tecniche di cui al D.M. 3 dicembre 1987.

Per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione dovranno essere osservati i criteri generali e le prescrizioni di cui alla legge 4 agosto 1984, n. 464 e al D.M. 11 marzo 1988.

Le costruzioni con struttura in cemento armato e/o metallica sono soggette alle norme del D.M. 9 gennaio 1996.

Dovranno in ogni caso essere applicate le norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza nella costruzioni di cui al D.M. 16 gennaio 1996.

ART. 92
LOCALI A PIANO TERRENO

I locali posti a piano terreno potranno essere adibiti ad abitazione, o soggiorno temporaneo, solo quando esista una sottostante cantina od un vespaio aerato dell'altezza minima di m. 0,50 direttamente ventilato con bocchette d'aerazione che si aprono all'esterno.

I locali destinati a negozio dovranno avere un'altezza minima di m. 2,70 ed essere dotati di in locale "retro" o altro ambiente idoneo per deposito e servizi igienici.

Sono ammessi anche i soppalchi purché la superficie degli stessi non sia superiore a $\frac{2}{3}$ della superficie libera e l'altezza del negozio non sia inferiore a m. 4,50.

ART. 93
ALTEZZA DEGLI AMBIENTI

L'altezza media di ciascun locale non deve essere inferiore a m. 2,70; la distanza tra pavimento e soffitto non deve comunque scendere sotto i m. 2,20.

Nel caso di soppalchi, l'altezza tra pavimento e soffitto finito, sia per la parte inferiore che per quella superiore, non deve essere minore di m. 2,10.

L'affaccio deve essere libero, non impedito cioè da tramezzi in muratura, vetro o altro materiale.

Altezze interne minori di quelle stabilite nel precedente comma sono consentite per vani che non comportino presenza continua di persone, con un minimo di:

TITOLO XI
NORME DI BUONA COSTRUZIONE
REQUISITI DEI LOCALI

ART. 91
NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE

In ogni costruzione debbono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture in elevazione degli edifici, nonché di sicurezza e rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnologici.

In particolare dovranno essere osservate le norme stabilite dalla legge 25 novembre 1962, n. 1684, della legge 2 febbraio 1974, n. 64 nonché dal D.M. 16 gennaio 1996 relativo alle norme tecniche per le zone sismiche e le norme del D.M. 20 novembre 1987 inerente le norme per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

Per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate dovranno essere osservate le norme tecniche di cui al D.M. 3 dicembre 1987.

Per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione dovranno essere osservati i criteri generali e le prescrizioni di cui alla legge 4 agosto 1984, n. 464 e al D.M. 11 marzo 1988.

Le costruzioni con struttura in cemento armato e/o metallica sono soggette alle norme del D.M. 9 gennaio 1996.

Dovranno in ogni caso essere applicate le norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza nella costruzioni di cui al D.M. 16 gennaio 1996.

ART. 92
LOCALI A PIANO TERRENO

I locali posti a piano terreno potranno essere adibiti ad abitazione, o soggiorno temporaneo, solo quando esista una sottostante cantina od un vespaio aerato dell'altezza minima di m. 0,50 direttamente ventilato con bocchette d'aerazione che si aprono all'esterno.

I locali destinati a negozio dovranno avere un'altezza minima di m. 2,70 ed essere dotati di in locale "retro" o altro ambiente idoneo per deposito e servizi igienici.

Sono ammessi anche i soppalchi purché la superficie degli stessi non sia superiore a 2/3 della superficie libera e l'altezza del negozio non sia inferiore a m. 4,50.

ART. 93
ALTEZZA DEGLI AMBIENTI

L'altezza media di ciascun locale non deve essere inferiore a m. 2,70; la distanza tra pavimento e soffitto non deve comunque scendere sotto i m. 2,20.

Nel caso di soppalchi, l'altezza tra pavimento e soffitto finito, sia per la parte inferiore che per quella superiore, non deve essere minore di m. 2,10.

L'affaccio deve essere libero, non impedito cioè da tramezzi in muratura, vetro o altro materiale.

Altezze interne minori di quelle stabilite nel precedente comma sono consentite per vani che non comportino presenza continua di persone, con un minimo di:

- 2,40 m. per cucine con superficie inferiore ai mq. 5, per servizi igienici, spogliatoi e corridoi;
- 2,10 per disimpegni con superficie minore di mq. 4, ripostigli, depositi, cantine e autorimesse private fuori terra.

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, possono essere ammessi locali con requisiti di altezza minore di quelli elencati ai precedenti punti.

ART. 94

ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI

Tutti gli ambienti per abitazione devono essere abbondantemente aerati ed illuminati e comunicare, almeno con una finestra, direttamente con l'esterno, ai sensi del D.M. 5 Luglio 1975.

Le finestre devono avere una superficie non inferiore ad 1/8 di quella del pavimento; quando vi sia una sola finestra, questa non deve avere luce inferiore a mq. 1,50.

I locali di servizio potranno ricevere aria e luce anche da cavedi e chiostrine, in particolari casi potranno essere aerati da canne di aerazione, sempre che sia assicurato un adeguato ricambio.

Di volta in volta, in relazione a particolari destinazioni degli edifici, potrà ammettersi che alle esigenze igieniche connesse con l'aerazione e l'illuminazione si provveda con impianti di condizionamento d'aria, di ventilazione, d'illuminazione, salvo accertamento delle caratteristiche tecniche e funzionali, purché venga assicurato un ricambio medio orario di almeno cinque volte la cubatura degli ambienti stessi; l'accertamento funzionale sarà dimostrato mediante indicazione del modello e delle caratteristiche del macchinario che si intende adottare e del dimensionamento del condotto di aspirazione ed allontanamento dell'aria.

ART. 95

SUPERFICIE DEGLI AMBIENTI

I locali di abitazione sono quelli destinati allo svolgimento della vita familiare, lavorativa e sociale degli individui.

Nella nuova edificazione e negli interventi di recupero dovranno essere osservati per gli alloggi e per i singoli locali i valori minimi di superficie netta di seguito indicati, ai sensi dell'art. 3 - D.M. 5 Luglio 1975:

- | | |
|--|---------|
| - alloggi monostanza (1 persona): | mq. 28; |
| - alloggi monostanza (2 persone): | mq. 38; |
| - per abitante e per non più di quattro componenti: | mq. 14; |
| - per abitante, per ogni componente oltre i primi quattro: | mq. 10; |
| - soggiorno: | mq. 14; |
| - camere ad un letto: | mq. 9; |
| - camere a due letti: | mq. 14. |

Ogni unità immobiliare con funzioni residenziali dovrà disporre come minimo di un locale da mq. 14.

ART. 96 CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE

I locali interrati potranno essere isolati dal terreno circostante in alternativa a vespai o simili, da parti cave realizzate tra muro di contenimento e parete esterna del locale, per una sezione libera non superiore a mt,0,80.

Tali cavedi potranno essere ispezionabili mediante unico accesso, e aerati e/o illuminati tramite inserimento di griglie e/o vetrocemento o similari a struttura fissa.

I cavedi non potranno comunque fuoriuscire oltre una quota di cm. 20 dal livello del terreno sistemato.

Quando nel riattare vecchi edifici non sia possibile provvedere altrimenti all'aerazione ed all'illuminazione dei locali interni, e in circostanze speciali da apprezzarsi dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario, potranno essere permessi i pozzi luce e le chiostrine purché destinati a dare aria e luce alle scale, gabinetti, stanze da bagno, corridoi, ripostigli, dispense, esclusa ogni altra destinazione di ambienti anche nei piani terreni.

Ogni pozzo luce e chiostrina deve avere un'area libera uguale almeno ad un decimo della somma delle superfici dei muri che lo limitano e un lato minimo non dovrà essere inferiore a m. 3,00.

I pozzi luce e le chiostrine dovranno essere aerati dal basso e direttamente dall'esterno attraverso un'apertura senza serramenti della superficie minima pari a un decimo di quella del pozzo luce, quando l'altezza dei muri perimetrali e delle chiostrine è maggiore a m. 3,50.

Dovranno essere inoltre facilmente accessibili per la pulizia e garantire lo smaltimento delle acque meteoriche all'esterno.

ART. 97 AUTORIMESSE PRIVATE E PARCHEGGI

I nuovi edifici ad uso abitazione o promiscuo (abitazione e ufficio) dovranno essere dotati di un metro quadrato di parcheggio ogni dieci metri cubi di costruzione così come quelli destinati esclusivamente ad uso ufficio.

Per gli alberghi, i pensionati, le case albergo e simili, la dotazione sarà di un posto macchina ogni 5 letti; per i grandi magazzini ed i centri di vendita, di un posto macchina ogni 40 mq. di superficie di vendita, per i locali di spettacolo e per i ristoranti, di un posto macchina rispettivamente ogni 10 posti a sedere e ogni 10 coperti.

Inoltre in tutte le zone industriali, nell'ambito di ciascuna proprietà, dovranno essere previste aree di parcheggio in ragione di un posto macchina ogni 10 addetti e, in ogni caso non meno di 5 posti macchina.

Ogni altro edificio, infine, la cui destinazione comporti un notevole afflusso di pubblico, dovrà essere dotato di un adeguato parcheggio coperto o scoperto, le cui dimensioni saranno stabilite di volta in volta in relazione anche all'ubicazione dell'immobile.

Ciascun posto macchina deve avere le dimensioni minime di 2,50 x 5 m. più gli spazi di manovra.

Le aree da destinare a parcheggi ed i relativi spazi di manovra dovranno essere vincolate per sempre a tale destinazione con atto notarile ovvero mediante dichiarazione di vincolo da rendere davanti al Segretario Comunale; le spese conseguenti sono a carico di chi richiede la Concessione Edilizia, che non potrà essere rilasciata in mancanza di tale vincolo.

Sono fatte salve, in ogni caso, le ulteriori previsioni rientranti negli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 98 LOCALI SOTTERRANEI

E' vietato adibire ad uso abitazione i locali che sono, anche parzialmente, sotterranei e così pure i vani adibiti a retrobottega.

L'uso di sotterranei per il soggiorno, esclusivamente diurno (laboratori e simili) è consentito solo quando essi abbiano un'altezza netta di m. 3 e siano adeguatamente areati, se necessario, anche con mezzi meccanici.

I pavimenti e le pareti devono essere efficacemente difesi contro l'umidità e dotati di finestre aprentisi all'aria libera, delle dimensioni complessive di almeno 1/8 della superficie del pavimento.

Si deve anche efficacemente provvedere allo scolo delle acque di rifiuto.

E' in facoltà dell'Ufficiale Sanitario, autorizzare l'abitabilità dei locali seminterrati, qualora possiedano i seguenti requisiti:

- a) altezza minima tra il pavimento e il soffitto: m. 3,00;
- b) sopraelevazione minima pari ai due terzi della loro altezza, dal piano dei marciapiedi o dal livello del cortile;
- c) intercapedine, ventilata o fognata, larga non meno di cm. 50 intorno ai muri esterni, a partire da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno;
- d) vespaio ventilato sotto il pavimento, di un'altezza minima di m. 40;
- e) vani di finestra di una superficie minima di aria-luce pari ad 1/10 della superficie del vano.

ART. 99 SCALE, CORRIDOI E CANTINATI

Le scale, escluse quelle di servizio, devono avere una larghezza minima di m. 1,00 per uso abitazione e di m. 1,20 per edifici con altra destinazione, ed in tal caso, un ripiano intermedio di sosta per ogni piano.

Tutte le scale devono essere sufficientemente aerate ed illuminate dall'esterno con serramenti apribili.

Per le scale che servono due soli piani oltre il terreno, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto mediante lucernario agevolmente apribile, di superficie sufficiente a dare l'aerazione e la luce necessaria alla scala.

Possono prendere luce ed aria dalle gabbie delle scale soltanto gli ingressi, i corridoi ed i passaggi.

I corridoi ed i disimpegni devono avere una adeguata possibilità di aerazione e riscontro d'aria ed essere di larghezza non inferiore a m. 1,10 con opportuno ampliamento in corrispondenza dell'ingresso, qualora il corridoio sia della larghezza minima.

I cantinati dovranno avere una altezza minima di m. 2,00 sotto le strutture portanti. Dovranno essere adeguatamente illuminati ed aerati con porte parzialmente provviste di graticciate e pavimento in cemento almeno fratazzato su sottofondo in conglomerato cementizio.

La superficie netta delle finestre dei locali cantinati dovrà essere idonea a garantire una sufficiente aerazione.

ART. 100 BAGNI E GABINETTI

Ogni alloggio avente superficie non superiore a mq. 100, anche se costituito da un solo locale, deve avere un gabinetto dotato dei necessari apparecchi igienici compresa la vasca da

bagno o la doccia in ceramica od altro materiale idoneo, oltre al lavabo ed al bidet fisso ad acqua corrente.

Per gli alloggi aventi superficie superiore, deve essere previsto un gabinetto per ogni mq. 100 di superficie o porzione di essa, dotato di tutti gli apparecchi igienici descritti nel comma precedente.

I locali destinati a dormitorio per più persone od a convitti, collettività in genere, anche negli edifici esistenti, avranno almeno un gabinetto ogni dieci persone, separati per uomini e donne, con adeguato numero di bagni, docce e lavabi.

Per ogni negozio è obbligatorio almeno un gabinetto, che non dovrà essere di uso promiscuo con le abitazioni.

I teatri o gli altri luoghi destinati a pubblici spettacoli o divertimenti od a riunioni numerose, anche se già esistenti saranno provvisti di gabinetti ed orinatoi in quantità sufficiente, forniti di lavabi per uso del pubblico, separati per uomini e donne.

I sopradetti vani per servizi igienici, dovranno essere ricavati nell'intero dei fabbricati, restando escluso che possano sporgere dai muri.

I gabinetti che non immettano su locali di disimpegno dovranno essere dotati di antigabinetto.

Tutti i vasi dei gabinetti e degli orinatoi dovranno essere forniti di chiusura idraulica e saranno dotati di apparecchi a cacciata d'acqua in quantità sufficiente.

Le colonne di scarico dovranno essere prolungate fin sopra la copertura dell'edificio e collegate ad ogni piano con le tubazioni dell'aerazione secondaria, di diametro interno non inferiore a cm. 4, anch'esse prolungate fin sopra la copertura dell'edificio.

Nella cucina di ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale, deve essere collocato un lavandino.

Ogni acquaio ed ogni altro apparecchio per l'evacuazione di acqua deve avere lo scarico provvisto di chiusura idraulica.

La superficie dei gabinetti non deve essere inferiore a mq. 1,20 con il lato minimo di m. 0,80 qualora si tratti di gabinetti annessi a negozi o locali con destinazione affine; a mq. 2,00 con il lato minimo di m. 1,00 qualora si tratti di gabinetti annessi ad unità abitative.

Il pavimento deve essere di materiale facilmente lavabile, non assorbente e con l'esclusione del cemento semplice.

Le pareti devono essere rivestite con piastrelle in ceramica o con materiali altrettanto impermeabili e facilmente lavabili almeno per un'altezza di m. 1,50 dal pavimento; le rimanenti parti ed il soffitto saranno intonacate al civile o rifinite con altri materiali non impermeabili.

I gabinetti devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno a mezzo di finestre o lucernari di superficie non inferiore ad 1/8 della superficie del locale se prospettano su cortili o spazi pubblici e di almeno 0,80 mq. se prospettano su cavedi; non devono inoltre comunicare con cucine od altre stanze di abitazione, salvo con camere da letto quando di uso esclusivo.

Negli edifici destinati ad uffici e studi professionali, commerciali e simili, si potrà ammettere che i gabinetti siano aerati mediante canne di ventilazione a tiraggio naturale o artificiale purché le stesse assicurino un ricambio orario di 5 volumi d'aria, secondo le indicazioni stabilite al precedente art. 94.

Tale facoltà è estesa al secondo gabinetto a servizio dei locali di abitazione.

Le canne di ventilazione dovranno essere superiormente aperte e comunicare in basso, se a ventilazione naturale, con spazi aperti.

I gabinetti situati in stabili destinati ad abitazioni collettive quali alberghi, pensioni, ospedali, cliniche, collegi, ecc., ed i gabinetti di negozi, uffici studi, magazzini, locali di pubblico spettacolo, situati in qualunque tipo di edificio, potranno essere ventilati da canna di aspirazione invece che da cortili, chiostrine e cavedi.

Il dimensionamento delle canne e le caratteristiche degli aspiratori meccanici devono essere calcolati in modo che negli ambienti da ventilare si ottengano almeno quattro ricambi d'aria l'ora.

Tutti i gabinetti, inoltre, indipendentemente dalla destinazione degli edifici, potranno essere realizzati senza aperture dirette all'aria libera; in tal caso, dovranno essere previsti efficienti sistemi elettromeccanici di aerazione che assicurino almeno quattro ricambi d'aria all'ora.

Sono esclusi da tale facoltà i negozi e gli esercizi sottoposti alla vigilanza igienico sanitaria.

Nei gabinetti per uffici, negozi, opifici e simili, dovrà essere collocato un bidet fisso ad acqua corrente.

ART. 101

CUCINE

Nelle cucine, le pareti, almeno in corrispondenza dell'acquaio e dei fornelli e per un'altezza non inferiore a m. 1,50 dal pavimento, dovranno essere rivestite in piastrelle con margine laterale di almeno 15 cm.; le eventuali rimanenti porzioni devono essere rivestite di idoneo materiale lavabile. Il pavimento dovrà essere realizzato con materiale impermeabile e lavabile.

I prodotti gassosi della combustione ed i fumi dovranno essere eliminati dall'ambiente mediante cappe con apposito condotto, o mediante aspiratori meccanici o altri sistemi idonei allo scopo che dovranno rispondere alle indicazioni del precedente art. 100.

Il "posto cottura" eventualmente annesso al locale di soggiorno, dovrà comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente fornito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli ad impedire la diffusione dei fumi, vapori ed esalazioni dal punto di produzione.

ART. 102

SOTTOTETTI

I sottotetti saranno di massima adibiti a ripostiglio ed in ogni caso non potranno essere accessibili direttamente dai sottostanti appartamenti, salvo quanto indicato all'art. 46; potranno essere resi abitabili, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario e la Commissione Edilizia, purché siano forniti di adeguati servizi, abbiano cubatura minima di mc. 25 per locale ed abbiano tra il piano del pavimento ed il soffitto un'altezza non minore di m. 2,20, purché l'altezza media non sia inferiore a m. 2,70. Non sarà considerata la volumetria del sottotetto abitabile qualora l'altezza della quota superiore della gronda non superi i limiti stabiliti dall'art. 46. In tal caso la pendenza del tetto deve essere inferiore al 35% e la copertura realizzata a padiglione o con almeno due falde simmetriche.

Il rapporto aeroilluminante non dovrà essere inferiore ad 1/12.

I sottotetti abitabili dovranno avere l'accesso a mezzo di scale normali, essere muniti di controsoffitto con camera d'aria alta non meno di cm. 20 o altro sistema equivalente ai fini del comfort ambientale.

Qualora la copertura sia a terrazza, sotto lo strato impermeabilizzante dovrà porsi un conveniente substrato coibente.

ART. 103

COSTRUZIONI ACCESSORIE

Le costruzioni accessorie (autorimesse, ripostigli, serre o simili) ammesse nelle aree libere circostanti i fabbricati dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- a) avere un'altezza netta non superiore a m. 2,50 e superficie in pianta per ogni singolo locale non superiore a mq. 30 senza comunicazione con gli altri locali;

- b) essere costruiti in aderenza al fabbricato principale ovvero trovarsi ad una distanza di almeno 5 m. dal fabbricato circostante, quando l'altezza in gronda non superi l'altezza del davanzale dei locali di abitazione più bassi prospicienti la costruzione accessoria; nel caso in cui la gronda superi l'altezza di detto davanzale la distanza di m. 5 sarà aumentata del supero di altezza oltre il davanzale;
- c) è possibile edificare un fabbricato ausiliario sul confine anche quando non persistano altri fabbricati e senza che sia necessario l'obbligo di convenzione con il vicino, purché il fabbricato abbia un'altezza netta non superiore a m. 2,50.

TITOLO XII

IGIENE

ART. 104

IGIENE DELL'AMBIENTE

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

Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere diligentemente dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati o colmate è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma di questo articolo.

E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle strutture sovrastanti.

ART. 105

ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio. Tale solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.). I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.

L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quella della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili, coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in modo particolare tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

ART. 106 ISOLAMENTO ACUSTICO

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

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

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

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

Devono comunque essere rispettate le vigenti norme di leggi in materia.

In particolare deve essere garantita un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di impianti o di apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali e spazi destinati a servizi comuni e da locali destinati a pubblici esercizi;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

Per i serramenti e per le cassette degli avvolgibili debbono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, canne di scarico ecc.) debbono essere adottati specifici accorgimenti per ottenere l'attenuazione dei rumori e per impedirne la trasmissione.

ART. 107 CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI

La legge 9 gennaio '91, n. 10 e il relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 26-8-93, n. 412 regolamentano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 31 della legge l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme citate è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia edilizia individuata dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Progettazione di edifici e messa in esercizio di impianti

Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano ai fini dell'onerosità le disposizioni di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel rispetto

delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui al 1° comma in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui agli articoli 31 e 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457. L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati di pertinenza, va considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge 10/91, sono valide le relative deliberazioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo al loro servizio devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo i consumi di energia termica ed elettrica in conformità alle conoscenze tecniche e tecnologiche.

Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo la data di entrata in vigore della legge 10/91 (1° febbraio 1991) devono essere progettati e realizzati in modo da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni della legge 10/91

Il proprietario dell'edificio (o chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la d.i.a.) deve depositare in comune, in doppia copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge citata.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, il responsabile del servizio comunale competente a ciò incaricato dal Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando sia stato rispettato il suddetto adempimento.

La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

Una copia della documentazione va conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche.

La seconda copia della documentazione va restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito e deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio (o di chi ne ha titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere o a presentare la d.i.a.) al direttore dei lavori ovvero, ove non vi sia direttore dei lavori, all'esecutore dei lavori. Il direttore (ovvero l'esecutore dei lavori) sono responsabili della conservazione della documentazione in cantiere.

Certificazione delle opere e collaudo

Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica la legge 5 marzo 1990, n. 46.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 98 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

Controlli e verifiche

Il comune procederà al controllo dell'osservanza delle norme della legge in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del

committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il responsabile del servizio a ciò incaricato dal sindaco ordina la sospensione dei lavori.

In caso di accertamento di difformità su opere già terminate il responsabile del servizio a ciò incaricato dal sindaco ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge.

ART. 108 RIFORNIMENTO IDRICO

1) USI CIVILI

Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi purché derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento privato, speciale (refrigerazione di edifici), commerciale, comunitario, industriale (per uso potabile degli addetti).

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia, pari ad un minimo di 90 mc. per anno, come indicato nel provvedimento C.I.P. n. 45/1974.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, essendo gli usi civili prioritari ed insopprimibili, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, ma in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dalla Regione e comunque dichiarata potabile degli organi competenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costituiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili col pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

2) USI INDUSTRIALI

Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto 1).

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della L. n. 319/1976.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, la terebrazione del pozzo è soggetta ad autorizzazione della Regione.

Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle leggi 319/1976 e 650/1979.

ART. 109 IMPIANTI ELETTRICI

In qualunque costruzione l'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto della legge 1-3-68, n. 186.

Tutti gli impianti tecnologici in genere ed elettrici in particolare devono inoltre rispettare le disposizioni di cui alla legge 5-3-90, n. 46 e relativo Regolamento di attuazione.

Tutti i materiali ed apparecchi impiegati devono essere conformi alle norme del D.P.R. 447/91 e muniti di marchio di qualità rilasciato da istituti autorizzati o comunque costruiti in rispondenza alla regola d'arte (art. 7 della L. 46/90) e certificati tali dal costruttore; inoltre a seconda della destinazione d'uso dei locali dovranno essere rispettate le normative e prescrizioni

specifiche sia nell'esecuzione che nella scelta dei materiali.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20-2-92, e degli allegati previsti dall'art. 9 della legge n. 46 del 5-3-90 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6-12-91, n. 447.

ART. 110

VENTILAZIONE MECCANICA

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. {TC "

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti."}

I locali destinati a servizi igienici e bagni le scale ed i relativi disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati ed aerati artificialmente, nel rispetto delle norme di cui agli artt. 18-19 L. 166/1975.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione.

La ventilazione artificiale dei locali soggetti a specifica norma di legge o regolamentare deve essere realizzata nel rispetto di tali normative.

In particolare per i locali destinati ad edilizia scolastica la ventilazione dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni del D.M. 18-12-1975, punto 5.3.12.

ART. 111

ELIMINAZIONE DELLE EMISSIONI ATMOSFERICHE

Negli edifici civili, tutti i locali classificati come cucine devono essere dotati di canne per l'eliminazione di funi e vapori opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura dell'edificio; tutti i locali destinati a servizi igienici, se sprovvisti di apertura verso l'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura.

Gli impianti di riscaldamento di qualsiasi tipo, nonché gli apparecchi a fiamma libera (camini, stufe ecc.) devono essere muniti di canne fumarie costruite in materiale idoneo resistente al fuoco ed impermeabili ai gas, qualora siano prevedibili temperature elevate, le strutture aderenti alle canne fumarie dovranno essere protette con materiali isolanti: in questi casi sono da evitare i contatti col vano ascensore.

Il Sindaco può richiedere, qualora lo ritenga opportuno, al CRIA, gli accertamenti del contributo all'inquinamento atmosferico, da parte di qualsiasi stabilimento industriale esistente nel territorio comunale.

ART. 112

DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

I fabbricati nuovi, ampliati o ristrutturati possono disporre di un deposito per i contenitori dei rifiuti.

Tali depositi devono trovarsi, il più possibile vicino agli ingressi pedonali o carrai, delle

singole proprietà e comunque a distanza non superiore a m. 10,00 dagli accessi stessi ed in posizione tale da essere facilmente accessibili agli addetti per la raccolta rifiuti.

Il manufatto per il deposito bottini dovrà essere costruito in muratura possibilmente in nicchia, chiuso da porte metalliche. Le aperture per l'aerazione dovranno essere adeguatamente protetto con reticelle anti mosca.

Il pavimento del deposito dovrà avere una platea impermeabile con piletta di scarico; in adiacenza dovrà essere installata una presa d'acqua.

E' vietata la costruzione e l'uso delle canne di raccolta o caduta delle immondizie.

Per ottenere la necessaria autorizzazione per la costruzione di tali depositi a servizio di edifici esistenti, il richiedente deve presentare domanda all'Ufficio tecnico comunale, per ottenere la necessaria autorizzazione.

ART. 113

DEPOSITI DI MATERIALE ED ESPOSIZIONE DI MERCI A CIELO LIBERO

I depositi di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero dovranno essere sistemati in modo appropriato ed in conformità alle prescrizioni che il Comune dovrà fornire in sede di rilascio dell'autorizzazione.

Tali prescrizioni riguardano le recinzioni, gli accessi alla viabilità, la salvaguardia ambientale.

TITOLO XIII

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 114

NORME DI SICUREZZA ANTINCENDIO PER GLI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE

PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

Nella costruzione di edifici civili destinati ad abitazione di altezza in gronda superiore a 12 m. dovranno essere rispettate le norme di sicurezza antincendio di cui al Decreto del Ministero dell'Interno 16 maggio 1987, n. 246.

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per tutte le attività che rientrano nei punti di cui all'elenco allegato al D.M. 16-2-1982.

Lo stesso Comando procederà al collaudo delle relative costruzioni prima del rilascio del permesso di abitabilità o di esercizio.

ART. 115

CENTRALI TERMICHE

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni della legge 26-7-1965, n. 996 ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia; le centrali termiche dovranno rispettare prescrizioni differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

1) Centrali termiche a combustibile liquido

Valgono le prescrizioni di cui alla circolare del Ministero Interni 29-7-1971, n. 73 e successivi aggiornamenti ed integrazioni.

2) Centrali termiche alimentate da combustibili gassosi

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 35 Kw (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locali), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda per edifici civili, a forni da pane e forni di altri laboratori artigiani, a cucine e lavaggio stoviglie, al lavaggio biancheria e sterilizzazione, ad incenerimento di rifiuti (fino ad 1 tonnellata/giorno) devono osservare le disposizioni di cui al D.M. Interni 12-4-1996.

ART. 116

AUTORIMESSE

Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 1-2-1986, alla Circolare del Ministero dell'Interno 01-02-1988, n. 1800/4108 e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti.

TITOLO XIV

BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART. 117

REQUISITI DELLE STRUTTURE EDILIZIE PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli edifici e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere sociale, le strutture ricettive alberghiere nonché i locali pubblici e le banche debbono essere costruiti in conformità alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 27 della legge n. 118/1971, D.P.R. n. 384/1978, della legge 9-1-89, n. 13 e del D.M. 14-6-1989, n. 236 in quanto applicabili secondo le disposizioni citate e della circolare esplicativa 22 giugno 1989, n. 1669/U.L..

ART. 118

ACCESSIBILITÀ - VISITABILITÀ - ADATTABILITÀ DEGLI EDIFICI

In relazione alla qualificazione dell'edificio, dell'uso cui è adibito e delle opere che si eseguono devono essere perseguiti i livelli di accessibilità, visitabilità, adattabilità così come definiti dalle norme richiamate al precedente articolo.

L'ufficio comunale competente, in sede di rilascio dell'atto dovuto per l'esecuzione delle opere, accerta il rispetto della normativa vigente in materia.

TITOLO XV

NORME SUI FABBRICATI RURALI E ANNESSI

ART. 119

OBBLIGO DI CONCESSIONE ELEMENTI DA PRECISARE NEL PROGETTO

Chiunque intenda costruire una casa rurale, o ricostruire, o modificare sostanzialmente una casa rurale già esistente, dovrà richiedere e ottenere la prescritta concessione in relazione al disposto degli articoli del presente Regolamento, presentando all'uopo i disegni in triplice copia dei lavori da eseguire, come già prescritto agli articoli precedenti e dai quali risultino anche rappresentati i sistemi di provvista dell'acqua potabile e di allontanamento dei rifiuti domestici e di quelli di animali stallini.

ART. 120

UBICAZIONE E SISTEMAZIONE

Qualunque nuova abitazione rurale dovrà essere costruita possibilmente sopra un terreno bene asciutto e con falda profonda.

Quando non sia possibile una tale condizione, il sottosuolo della casa dovrà essere munito di mezzi atti ad eliminare l'umidità.

In qualunque nuova abitazione rurale il pavimento dei locali destinati ad abitazione e quello delle stalle saranno elevati almeno di m. 0,25 sul piano di campagna ed inoltre di almeno un metro sul livello massimo delle acque del sottosuolo.

Per i luoghi sottoposti ad inondazioni, l'autorità comunale stabilirà, caso per caso, quanto debbono essere elevati detti pavimenti.

I cortili, le aie, gli orti, ecc., annessi alla casa rurale, dovranno essere provvisti di adatte pendenze o di adatta canalizzazione, affinché non si verifichino impaludamenti.

Nel costruire abitazioni rurali contro rilievi montuosi o terrapieni, gli ambienti, che rimangono interrati anche parzialmente, non potranno essere destinati ad uso di abitazione permanente; potranno essere adibiti ad abitazione diurna, quando tali locali siano fuori terra per un terzo della loro altezza libera.

Qualora alcuni dei locali su accennati debbano essere adibiti ad abitazione permanente, la scarpata o il muro di sostegno dovrà distare m. 3 dal muro perimetrale del fabbricato ed il pavimento di tali ambienti essere elevato di m. 0,20 sul piano esterno.

In ogni caso si faranno opportuni canali di drenaggio per smaltire le acque meteoriche o di infiltrazione ed i muri della casa dovranno essere difesi da convenienti zanelle.

Il pavimento di tutti i locali terreni destinati ad abitazione dovrà essere protetto dall'umidità del suolo con ben aerati vespai aventi le bocche di presa convenientemente protette da reti metalliche o da altri mezzi atti ad impedire in essi l'accesso di animali capaci di ostruire o comunque danneggiare i vespai medesimi.

Le coperture e i pavimenti dovranno essere costruiti con laterizi ben cotti o con altri materiali poco permeabili e per il piano di posa dei pavimenti dovrà usarsi esclusivamente calcestruzzo di cemento e ghiaia naturale di fiume.

ART. 121

LOCALI DI ABITAZIONI RURALI

Per i locali di abitazione in nuove costruzioni rurali e per quelle da ricavarsi in costruzioni già esistenti, valgono le norme di carattere igienico e costruttivo previste in ogni altra costruzione.

ART. 122

STALLE, PORCILAIE, POLLAI, OVILI, ALVEARI, ECC.

Nelle case rurali di nuova costruzione le stalle, gli ovili, i porcili e i pollai dovranno essere costruiti distanti dalle abitazioni di pertinenza di almeno 30 metri e non dovranno prospettare sulla pubblica via.

E' quindi proibito costruire abitazioni nei locali soprastanti alla stalla.

Qualora i locali soprastanti alla stalla dovessero essere adibiti ad abitazione, anche diurna, fra i solai e il pavimento di tali ambienti dovrà essere interposto uno strato di smalto di cemento o altro materiale impermeabile.

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

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

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Dovranno altresì essere costruiti ad angoli lisci ed arrotondati. Sarà assolutamente vietato l'impiego di pagliericci domestici usati per fare lettiera.

Ove sia possibile, saranno alimentati da acqua corrente od almeno sarà disposto che l'acqua vi scorra e vi si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento. Gli abbeveratoi non saranno mai alimentati dallo stesso rubinetto che fornisce l'acqua per le persone.

Le vasche per la lavatura del bucato debbono essere isolate dagli abbeveratoi, dei quali non devono raccogliere le acque che sopravanzano o di vuotatura.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

STALLE E OVILI

Le stalle dovranno avere dimensioni, sia planimetriche che altimetriche, adeguate al tipo di allevamento insediato con particolare riferimento alla dimensione dei capi di bestiame.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml. 30,00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ai venti dominanti, non minore di ml. 40,00 dalle strade, non minore di ml. 50,00 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di ml. 10,00 dalle altre stalle. Le urine, qualora non siano raccolte in depositi di conveniente ampiezza e costruiti secondo le prescrizioni del presente Regolamento, verranno convenientemente allontanate dalla stalla avviandole alla concimaia mediante tubi impermeabili, oppure smaltite in superficie a distanza non minore di 30 metri dai fabbricati. Le pareti delle stalle dovranno essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di metri 2 dal pavimento.

In ogni stalla dovrà essere installato un abbeveratoio per ogni due capi di bestiame ed una presa d'acqua con porta-gomma.

PORCILAIE

Le porcilaie devono distare dalle abitazioni di almeno 30 m. Quando contengono oltre venti animali, saranno distanti non meno di 50 metri.

Esse devono avere un'altezza minima di m. 2,50 ed una cubatura di mc. 6 per ogni capo.

Devono avere il pavimento facilmente lavabile e disinfettabile; anche le pareti intonacate si devono poter pulire e disinfettare.

In ogni porcilaia dovrà essere installato un abbeveratoio per ogni due capi di bestiame ed una presa d'acqua con porta-gomma.

POLLAI

I pollai devono avere un'altezza minima di m. 2,50, avere adiacente un recinto chiuso e distare dalle abitazioni di almeno 10 m.

Devono avere il pavimento facilmente lavabile e disinfettabile; anche le pareti intonacate si devono poter pulire e disinfettare.

ALVEARI

Non potranno essere impiantati alveari ad una distanza inferiore dalle case di abitazione circostanti di metri 50.

Gli allevamenti avicoli non potranno essere autorizzati se situati nei centri abitati o se situati a distanza inferiore a m. 200 dalla più vicina casa di abitazione.

ART. 123 CONCIMAIE

Le concimaie sono ammesse solo nelle zone agricole.

Essi saranno costruiti possibilmente a valle dei pozzi d'acqua e devono distare non meno di ml. 25 da questi e così pure dai depositi, dalle condutture dell'acqua potabile, serbatoi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

Le concimaie nelle case coloniche dovranno essere costruite con il fondo e le pareti impermeabili, munite di pozzetto, pure a pareti e fondo impermeabili, per la raccolta dei liquidi scolanti.

Dovranno inoltre corrispondere alle condizioni stabilite dal T.U. delle leggi sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265 e a quelle prescritte dal Prefetto.

Sarà permessa la costruzione di concimaie a distanza minore rispetto alle case coloniche ed altre abitazioni, purché sia dimostrato trattarsi di un nuovo tipo di concimaia che, per la sua costruzione e per la sicurezza del funzionamento, offra le maggiori garanzie dal punto di vista igienico.

Nel rilasciare il permesso, l'Autorità Comunale in seguito al parere dell'Ufficiale Sanitario determinerà, di volta in volta, e per ogni tipo di concimaia, la distanza minima dalla casa colonica o da qualsiasi altra abitazione.

ART. 124 ACQUA POTABILE

Ogni casa rurale dovrà essere provvista di acqua potabile.

Questa dovrà essere, secondo il giudizio dell'Ufficiale Sanitario, di buona qualità ed in quantità sufficiente al numero delle persone ed ai bisogni della casa.

Ove non sia possibile approvvigionare la casa con buona acqua potabile di sorgente o quando questa sia troppo lontana per essere utilizzata, si ricorrerà secondo i casi allo scavo di pozzi o alla costruzione di cisterne che dovranno corrispondere alle migliori condizioni di sicurezza igienica.

In ogni stalla o porcilaia dovrà essere installata almeno una presa d'acqua potabile.

ART. 125 POZZI NERI

I depositi di pozzo nero per uso agricolo e gli ammassi di letame fuori della concimaia non saranno permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e purché siano collocati a non meno di metri 50 dai pozzi d'acqua potabile, acquedotti, serbatoi e pubbliche vie.

TITOLO XVI

STRUTTURE PRECARIE

ART. 126

STRUTTURE PRECARIE

Sono qualificate strutture precarie quelle di dimensioni contenute e che hanno caratteristica peculiare di provvisorietà e temporaneità e pertanto non siano stabilmente fondate sul terreno.

L'installazione e lo spostamento di tali strutture (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 Sindaco, anche nel caso che tali strutture vengano localizzate su aree private.

Possono essere autorizzate strutture precarie, secondo quanto meglio specificato più avanti, solamente dietro motivata giustificazione di urgenza o momentaneo bisogno e quando comunque sia impossibile per questioni temporanee la realizzazione di un volume regolare, la destinazione della struttura dovrà comunque essere compatibile con le destinazioni consentite nella zona.

La massima superficie coperta che potranno avere le strutture precarie sarà:

- per le zone A, B e C: il 10% della superficie coperta consentita;
- per le zone D: il 30% della superficie coperta consentita, purché abbiano una parete completamente aperta.
- per le zone E: 150 mq su lotto minimo di 1500 mq, purché abbiano una parete completamente aperta.

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti comunque non superiori ad anni due, a seconda del tipo di installazione richiesta, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e dell'Autorità Sanitaria Locale.

Il rinnovo potrà essere rilasciato solo dietro motivate giustificazioni di cause indipendenti dalla volontà del richiedente.

L'autorizzazione è subordinata alla presentazione da parte del richiedente della seguente documentazione:

- atto di rinuncia al plusvalore, 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'A.C. in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa
- computo metrico estimativo delle opere;
- idonea fideiussione a garanzia della rimozione della struttura stessa al termine del tempo autorizzato; il valore di tale fideiussione sarà stabilito in un terzo del valore della struttura, ma comunque non inferiore al costo stimato dall'Ufficio Tecnico per la rimozione ed il trasporto a deposito, che sarà individuato attraverso apposito computo metrico estimativo predisposto dal progettista e che dovrà essere approvato dall'ufficio tecnico comunale.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele.

ART. 127
CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI

I campeggi occasionali di 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.

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

ART. 128
**SOSTA CONTINUATA DI ROULOTTES 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 Sindaco.

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 Sindaco 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.

TITOLO XVII
STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI
NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 129
STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Coloro che dirigono e seguono lavori di costruzione o di modifica di 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, eseguiti in ottemperanza a tutte le leggi vigenti in materia edilizia e siano infine atti alle loro rispettive destinazioni.

Debbono fra l'altro essere osservate le seguenti norme:

- a) E' vietato costruire sul ciglio o al piede di dirupi, su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura, detritici o franosi o comunque atti a scoscendere.
- b) Le fondazioni delle nuove costruzioni debbono posare su 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.
- c) 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 presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni e due filari o da fasce continue di calcestruzzo di cemento dello spessore non inferiore a cm. 12 estese a tutta larghezza del muro, e la distanza reciproca dell'interasse di tali corsi o fasce non dovrà essere superiore a ml. 1,50.

Nelle fondazioni dovranno essere sempre impiegate malte cementizie normali e idrauliche, e queste dovranno essere preferite anche nella muratura in elevazione.

Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti, si dovrà tenere conto nei calcoli anche 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 ove non siano muniti di robuste catene. I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

Le travi di ferro dei solai a voltine o tavelloni, debbono essere resi solidali con i muri per almeno due terzi dello spessore dei muri stessi. Nei corpi di fabbrica multipli, le travi degli ambienti contigui debbono essere, almeno ogni metri 2,50, rese solidali fra loro in corrispondenza dei muri di appoggio.

In tutti i fabbricati a più piani dovranno eseguirsi ad ogni piano ad 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 a quello della 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 zero gradi centigradi. Quando il gelo si verifica soltanto per alcune ore della notte, le opere di muratura ordinaria possono

essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purché al distacco dai 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'accettazione degli agglomerati idraulici e per la esecuzione delle opere di conglomerato cementizio semplice od armato o precompresso vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

ART. 130

PROVVEDIMENTI PER LE COSTRUZIONI CHE MINACCIAANO PERICOLO

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, 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 a chi per esso, di adottare i necessari provvedimenti oppure il Sindaco ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere necessarie, in danno del proprietario, salvo ogni altro provvedimento di legge.

ART. 131

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 proprietari 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 affissi ed infissi ed alle vernici.

Il Comune può provvedere alle riparazioni necessarie per eliminare gli inconvenienti ai prospetti dei fabbricati 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 tinte che offendano l'estetica e il decoro civico, avuto riguardo alla natura dell'edificio da tinteggiare ed alle caratteristiche della località nella quale esso sorge.

Nelle ricostruzioni, trasformazioni e restauri dei fabbricati devono essere applicate le disposizioni relative alle nuove costruzioni, salvo le eccezioni espressamente previste dal presente regolamento.

ART. 132

CAUTELE DA ADOTTARE DURANTE I LAVORI E LE DEMOLIZIONI

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio 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, possono 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, deve essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il gestore del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediatamente vicinanze.

ART. 133

PONTI E SCALE DI SERVIZIO

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

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

Le impalcature dei ponti e delle andatoie devono essere munite, a mo' di riparo, da mancorrente o barriera solida fissa all'altezza di un metro circa dall'impalcatura.

Tali difese devono essere collocate anche in tutte le altre parti dove possa esservi pericolo.

Le impalcature debbono essere solidamente ancorate nella muratura e collegate con i ponti di servizio.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolari autorizzazioni comunali.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART. 134

SCAVI E CAUTELE CONTRO I DANNI A 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 dell'Ufficio Tecnico 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. 135

SGOMBERO E TRASPORTO DEI MATERIALI

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

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

I mezzi impiegati nel trasporto del materiale dovranno essere caricati e condotti in maniera tale che nessuna quantità del materiale stesso venga sparso durante il tragitto.

Quando si verifichi uno spandimento e spargimento di materiale, il costruttore deve immediatamente provvedere al nettamento della parte dell'area pubblica su cui esso si è verificato.

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

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve togliere gli steccati, i ponti e le barriere poste per il servizio dei lavori medesimi e restituire alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro.

Eventuali opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite a cura 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 quindici giorni dall'avviso del pagamento.

Il proprietario che interrompa per qualsiasi ragione l'esecuzione delle opere, deve far 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 puntellature.

ART. 136

ACQUA DEFLUENTE DA FONTANELLE O FOSSI

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

TITOLO XVIII

ABITABILITÀ - AGIBILITÀ - UTILIZZO

ART. 137

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni o restauri non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione.

La stessa autorizzazione è prescritta anche nel caso di cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esse rispetto all'uso autorizzato.

La domanda di autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione nel momento in cui i lavori risultino ultimati.

La domanda, redatta in carta bollata ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione che ha realizzato l'opera;
- estremi della suddetta concessione;
- esatta ubicazione e identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

Alla domanda vanno *obbligatoriamente* allegati i seguenti documenti in originale o copia conforme:

- a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971, con l'attestazione da parte del Genio Civile o dell'ufficio regionale competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso;
- b) dichiarazione di avvenuta presentazione dell'accatastamento restituita dagli uffici catastali competenti col visto di avvenuta presentazione;
- c) dichiarazione del direttore dei lavori, attestante, sotto la propria personale responsabilità, la conformità dell'opera al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti intesa come assenza di cause pregiudiziali per la salute dei futuri utilizzatori dell'immobile.
- d) Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Deve essere inoltre allegata (*se dovuta per legge*) la seguente documentazione:

- 1) certificato di collaudo dell'impianto termico per potenzialità superiori alle 100.000 kcal/ora;
- 2) dichiarazione congiunta di cui all'art. 17 della legge n. 373/1976;
- 3) autorizzazione all'esercizio degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici industriali costruiti in base ad autorizzazione comunale a sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 322/1961 su parere del C.R.I.A. così come previsto dall'art. 9 del sesto comma, del D.P.R. 17 marzo 1988, n. 175;
- 4) certificato rilasciato dal Genio Civile o dall'ufficio regionale competente attestante, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 64/1974, la perfetta rispondenza delle opere eseguite alle norme di edilizia antisismica;
- 5) nulla-osta dei VV.FF. per gli edifici soggetti al controllo per la prevenzione incendi;
- 6) certificato di autorità esterne all'Amministrazione comunale necessaria ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità della costruzione a destinazione normale o speciale, ivi compresi attestati di rispetto alle norme di sicurezza delle costruzioni.

ART. 138

**PROCEDURE, CONTROLLI ED ACCERTAMENTI PER IL RILASCIO
DELL'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ O DI UTILIZZO**

A costruzione ultimata e comunque prima che possano essere immesse persone nel fabbricato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere sia l'indicazione del numero civico sia il permesso di abitabilità, se trattasi di fabbricato ad uso di abitazione, ovvero di agibilità, se trattasi di fabbricato destinato ad altro uso (art. 38 D.P.R. 31 gennaio 1958, n. 136).

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda il responsabile dell'ufficio competente rilascia il certificato di abitabilità eventualmente disponendo sopralluogo per accertare la sussistenza dei requisiti richiesti.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità è subordinato:

- a) all'esistenza di regolare concessione o autorizzazione per le opere realizzate;
- b) alla conformità della costruzione al progetto approvato;
- c) alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni eventualmente apposte nella concessione;
- d) alla conformità delle destinazioni d'uso dei locali a quelle stabilite dal progetto approvato;
- e) al fatto che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno. Quanto sopra è attestato nella relazione del direttore dei lavori che risulta obbligatoriamente allegata alla domanda di abitabilità.

Trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, completa di tutti gli allegati previsti dal precedente articolo 53, comma 5, lettere a) e b) e degli altri documenti eventualmente richiesti da norme di legge, l'abitabilità si intende rilasciata tacitamente per silenzio-assenso qualora il Comune non abbia notificato il diniego o l'interruzione dei termini o il rigetto della domanda per incompletezza della documentazione.

Nei 180 giorni successivi il Comune può disporre sopralluogo per accertare l'esistenza dei requisiti necessari all'abitabilità/agibilità attestati nella dichiarazione del direttore dei lavori.

In caso di mancanza dei requisiti richiesti il responsabile dell'ufficio competente dichiara la non abitabilità dell'immobile.

Ove siano riscontrate false o infedeli attestazioni del direttore dei lavori nella dichiarazione allegata alla domanda si procede alla segnalazione all'autorità giudiziaria.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e il costruttore debbono essere preavvertiti delle visite mediante apposita comunicazione e potranno essere presenti.

E' ammesso anche il rilascio di un'autorizzazione di abitabilità o di agibilità limitata ad una sola parte dell'opera, purché siano rispettate le seguenti due condizioni:

- 1) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- 2) sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato.

Il documento con il quale il responsabile dell'ufficio competente rilascia l'autorizzazione all'abitabilità, all'agibilità o di utilizzo deve contenere:

- le generalità del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- gli estremi della concessione e delle eventuali varianti;
- gli estremi di tutti gli atti e i certificati di autorità esterna all'Amministrazione comunale presentati a corredo della domanda;
- la data delle visite effettuate dall'Ufficio Tecnico comunale per l'accertamento della conformità alla concessione e per le eventuali verifiche concernenti l'isolamento termico e la salubrità;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità o l'agibilità.

In caso di diniego dell'abitabilità, il responsabile dell'ufficio competente deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni.

Tale notifica fa decorrere i tempi per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

ART. 139

UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONE

I proprietari che abitano o usino personalmente oppure i proprietari che consentano a titolo gratuito o a titolo oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni di cui al 1° comma dell'art 53, prive dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, sono denunciati all'autorità giudiziaria.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine il responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

In assenza dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, illuminazione ecc. di effettuare le relative forniture.

ART. 140

DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti, il responsabile dell'ufficio competente, può dichiarare inabitabile un fabbricato o una parte di esso.

Eventuali trasgressori saranno denunciati all'autorità giudiziaria.

TITOLO XIX

COSTRUZIONI AVENTI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 141

CONVITTI, OSPIZI, ALBERGHI

I convitti, gli ospizi, le caserme ed in genere tutti gli edifici destinati alla convivenza continua di molte persone, dovranno soddisfare a tutte le condizioni richieste dal presente regolamento per le case adibite ad abitazione e dovranno avere locali appositi per dormitori, per infermerie, per camere d'isolamento, per gabinetti, docce e bagni e per la preparazione e la cucinatura delle vivande proporzionatamente al numero di conviventi.

I dormitori dovranno avere la cubatura di almeno mc. 18 per letto per ciascuno adulto e mc. 12 per ciascun fanciullo fino a 10 anni di età e, nel calcolo della cubatura, al fattore "altezza" del locale, non si darà mai un valore superiore a m. 4,50, anche se la sua misura reale superi questo limite; dovranno essere ben ventilati, avere le pareti ed il soffitto senza tappezzerie ed avere ampiamente arrotondati gli angoli delle pareti fra loro e fra queste e d il pavimento ed il soffitto.

Negli alberghi e locande il volume d'aria assegnato a ciascun letto non sarà inferiore a mc. 20.

ART. 142

MAGAZZINI E DEPOSITI

Per i magazzini ed i depositi di derrate o di depositi pericolosi o molesti per le esalazioni, la Commissione Edilizia, sentito l'Ufficiale Sanitario, stabilirà se il deposito possa essere incluso nell'abitato od a quale distanza da questo debba essere posto.

ART. 143

LOCALI PER LAVAGGIO AUTOMEZZI

I locali che servono anche per il lavaggio degli automezzi devono avere il pavimento e le pareti, almeno fino all'altezza di m. 2,00 dal pavimento, rivestiti con piastrelle in ceramica o con materiali altrettanto impermeabili e facilmente lavabili e devono essere provvisti di scoli per le acque di lavaggio, nonché di apparato disoleatore per la separazione ed il recupero degli oli minerali prima del convogliamento delle acque residue del lavaggio alla fognatura pubblica.

ART. 144

LABORATORI E FABBRICHE INDUSTRIALI

I laboratori, le fabbriche e le installazioni industriali o artigianali dovranno essere conformi alle leggi ed ai regolamenti sulla sicurezza e sull'igiene del lavoro.

Per le attività insalubri, pericolose o rumorose, il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia, si pronuncerà di volta in volta riguardo all'ubicazione prescelta e stabilirà tutte le cautele da adottarsi per salvaguardare la salute, l'incolumità e la quiete pubbliche, tenendo peraltro presente la zonizzazione stabilita dal Piano di Fabbricazione.

TITOLO XX
PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 145
TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI

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

ART. 146
OPERE DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE
CONSERVAZIONE DI STEMMI, ISCRIZIONI LAPIDARIE E OGGETTI D'ARTE
COLLOCAZIONE DI STATUE, LAPIDI, ECC., ALL'ESTERNO DEGLI EDIFICI

Per le opere di interesse storico monumentale o ambientale valgono le disposizioni della Legge 1 Giugno 1939, n. 1089.

La rimozione, temporanea o definitiva, di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti d'arte, dovrà essere sempre preventivamente denunciata al Sindaco che può intimarne la conservazione in luogo da determinarsi, o che può vietarla per riconosciuto valore storico e 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 autorizzazione dal Sindaco.

ART. 147
RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO

Oltre quanto prescritto dall'art. 43 e seguenti della legge 1 Giugno 1939, n. 1089, 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 Sindaco 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 Sindaco potrà disporre quei provvedimenti che ritenesse utile prendere, in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle Autorità competenti.

TITOLO XXI

OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA A NORME REGOLAMENTARI

ART. 148

OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale.

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

ART. 149

OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento edilizio.

L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

Andrà comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

ART. 150

OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n. 148, o ordinate dall'autorità giudiziaria.

ART. 151

DEROGHE

Il Responsabile del Servizio, nel rispetto del dettato dell'art. 41 quater della L. 17.8.1942 n. 1150, previa deliberazione della Giunta, può rilasciare la concessione edilizia in deroga alle norme del presente Regolamento edilizio per ragioni pubblica utilità ovvero a situazioni urbanistiche e architettoniche riguardanti edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, che chiaramente debbono essere risolte attraverso composizioni planovolumetriche.

Le procedure sono quelle fissate dall'art. 16 della legge 6-8-1967, n. 765 e dell'art. 3 della legge 21-12-1955, n. 1357 e successive modifiche ed integrazioni e dalle norme regionali in materia.

Tale deroga dovrà ovviamente ottenere il preventivo nullaosta dalla Regione Autonoma della Sardegna, previo parere della Sezione Urbanistica Compartimentale, in ottemperanza all'art. 3 della legge 21.12.1955, n. 1357.

TITOLO XXII
NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 152
COSTRUZIONI GIA' AUTORIZZATE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL
PRESENTE REGOLAMENTO

L'entrata in vigore del presente Regolamento comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ART. 153
VALIDITA' DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI PRIMA DELLA
ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Per i progetti di lottizzazione già approvati valgono le disposizioni di cui all'art. 28 della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

ART. 154
ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento applicabile a tutto il territorio comunale, entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all'art. 20 della Legge Regionale della Sardegna n. 45 del 22.12.1989.

ART. 155
ABROGAZIONE DELLE NORME INCOMPATIBILI COL REGOLAMENTO

Il precedente Regolamento Edilizio ed ogni altra disposizione che sia in contrasto o incompatibile col presente Regolamento, sono abrogati dal giorno della entrata in vigore del presente Regolamento.

SOMMARIO

TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO.....	1
ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO.....	1
ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE E AD ALTRI REGOLAMENTI LOCALI - ADEGUAMENTO A NUOVE DISPOSIZIONI	1
ART. 3 - RESPONSABILITA' DEI PROPRIETARI E DEI COMMITTENTI, REQUISITI E RESPONSABILITA' DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI DEI LAVORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI.....	1
TITOLO II - ATTIVITA' EDIFICATORIA	3
ART. 4 - INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE	3
ART. 5 - SOGGETTI AVENTI DIRITTO ALLA CONCESSIONE	3
ART. 6 - CONCESSIONI EDILIZIE SPECIALI: DEROGHE	4
ART. 7 - CONCESSIONI EDILIZIE SPECIALI: LOTTI INTERCLUSI	5
ART. 8 - RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA : MODALITA'	5
ART. 9 - DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE.....	5
ART. 10 - PROCEDURE PER L'ESAME DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE - PARERI.....	7
ART. 11 - DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE - ESPOSTI E RICORSI.....	9
ART. 12 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - PAGAMENTO DEGLI ONERI	9
ART. 13 - LIMITE DI VALIDITA' DELLA CONCESSIONE.....	10
ART. 14 - VARIANTI AL PROGETTO AUTORIZZATO	11
ART. 15 - VOLTURAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	11
ART. 16 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	12
ART. 17 - DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)	12
ART. 18 - INTERVENTI NON SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE NE' A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.....	12
ART. 19 - PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE.....	13
ART. 20 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - PROCEDURE	13
ART. 21 - PROCEDURE PER L'ESAME DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE	14
TITOLO III. - COMMISSIONE EDILIZIA E UFFICIO TECNICO COMUNALE	15
ART. 22 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	15
ART. 23 - FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	15
ART. 24 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	16
ART. 25 - UFFICIO TECNICO COMUNALE - COMPETENZE	16
TITOLO IV - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI	18
ART. 26 - TIPI DI INTERVENTO	18
ART. 27 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	19
ART. 28 - OPERE INTERNE	19
TITOLO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.....	20
ART. 29 - FISSAZIONE DEI PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO	20
ART. 30 - INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI.....	20
ART. 31 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE.....	21

Regolamento Edilizio del Comune di Olmedo

ART. 32 - PRESCRIZIONI DI SICUREZZA NEI CANTIERI	21
ART. 33 - PRESCRIZIONI GENERALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI - FORMAZIONE DEI CANTIERI	22
ART. 34 - TABELLA DA ESPORRE ALL'INGRESSO DEL CANTIERE	22
ART. 35 - NORME PER L'OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO E PER OPERE DI CHIUSURA	23
ART. 36 - COLLAUDI	23
TITOLO VI - VIGILANZA E CONTROLLO	24
ART. 37 - VIGILANZA E CONTROLLO SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA	24
ART. 38 - OPERE ESEGUITE IN TOTALE DIFFORMITA' DALLA CONCESSIONE	24
ART. 39 - VARIAZIONI ESSENZIALI	25
ART. 40 - SANZIONI PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI	25
ART. 41 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ	26
ART. 42 - OPERE ESEGUITE SENZA AUTORIZZAZIONE	26
ART. 43 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	26
ART. 44 - LOTTIZZAZIONI ABUSIVE - SANZIONI	26
TITOLO VII - DEFINIZIONI - INDICI - PARAMETRI	28
ART. 45 - OSSERVANZA DELLE NORME DI PIANO DI FABBRICAZIONE, PIANI PARTICOLAREGGIATI, LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE	28
ART. 46 - DEFINIZIONI - INDICI - PARAMETRI	28
ART. 47 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	30
ART. 48 - LIMITI DI DENSITA' EDILIZIA PER LE DIVERSE ZONE	31
ART. 49 - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE ED ULTERIORI NORME EDILIZIE PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	32
ART. 50 - DISTANZE DA STRADE E FERROVIE	38
ART. 51 - STRUTTURE DI COPERTURA - ONEROSITA' - VOLUMI TECNICI	38
ART. 52 - DISTACCHI TRA GLI EDIFICI E DAI CONFINI - CARATTERISTICHE EDILIZIE	39
ART. 53 - COSTRUZIONI IN ARRETRAMENTO - OBBLIGHI E FACOLTA' INERENTI - DEROGHE	40
ART. 54 - ALLINEAMENTI TORTUOSI	40
TITOLO VIII - CARATTERISTICHE EDILIZIE - ASPETTO ESTERNO E DECORO DEGLI EDIFICI - SISTEMAZIONE SPAZI ESTERNI	41
ART. 55 - DECORO DEGLI EDIFICI	41
ART. 56 - CARATTERISTICHE DEI PROSPETTI	41
ART. 57 - DECORO DEGLI SPAZI	41
ART. 58 - ACCESSI AI CORTILI	42
ART. 59 - ACCESSI CARRABILI	42
ART. 60 - PAVIMENTAZIONE DEI CORTILI E DELLE AREE TRA I FABBRICATI	42
ART. 61 - TINTEGGIATURE	42
ART. 62 - AGGETTI E SPORGENZE DEI FABBRICATI	43
ART. 63 - PARAPETTI, BALAUSTRATE, RINGHIERE	43
ART. 64 - CANALI E TUBI PER IL CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE METEORICHE	44
ART. 65 - CONDUTTURE AEREE	44
ART. 66 - COMIGNOLI E SOVRASTRUTTURE VARIE	45
ART. 67 - SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE	45
ART. 68 - TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO	45
ART. 69 - APPOSIZIONE DI INSEGNE O MOSTRE	46
ART. 70 - APPROVAZIONE DI CARTELLI E DI OGGETTI DI PUBBLICITA'	46
ART. 71 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI	47

ART. 72 - TETTOIE E PENSILINE.....	47
ART. 73 - CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE E PENSILINE, ARMADIETTI DELLE AZIENDE EROGATRICI DI SERVIZI PUBBLICI.....	48
ART. 74 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE E COLLETTORI SOLARI.....	48
ART. 75 - FINESTRE DEI SOTTERRANEI.....	48
ART. 76 - OCCUPAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	48
ART. 77 - MANOMISSIONE DEL SUOLO STRADALE.....	49
TITOLO IX - LOTTIZZAZIONI DI AREE.....	50
ART. 78 - LOTTIZZAZIONI DI AREE.....	50
ART. 79 - PROPOSTA DI CONVENZIONE.....	51
ART. 80 - ULTERIORI PRESCRIZIONI PER LE LOTTIZZAZIONI - DIMENSIONI MINIME DEI LOTTI.....	52
ART. 81 - AUTORIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE - ITER DI APPROVAZIONE E VALIDITÀ.....	53
ART. 82 - OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI - PROGETTI RELATIVI - ESECUZIONE - CONTROLLI.....	53
ART. 83 - SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	53
ART. 84 - CONCESSIONI EDILIZIE NELLA LOTTIZZAZIONE.....	54
ART. 85 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE.....	54
ART. 86 - TIPI PLANIMETRICI NELLE ZONE FRAZIONATE.....	54
ART. 87 - ARMONIA DELLE FACCIATE NELLE AREE FRAZIONATE.....	54
TITOLO X - REALIZZAZIONE DI STRADE.....	55
ART. 88 - APERTURE DI STRADE PRIVATE.....	55
ART. 89 - MARCIAPIEDI, PORTICATI E PERCORSI PEDONALI.....	55
ART. 90 - PERCORSI CICLABILI.....	56
TITOLO XI - NORME DI BUONA COSTRUZIONE - REQUISITI DEI LOCALI.....	57
ART. 91 - NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE.....	57
ART. 92 - LOCALI A PIANO TERRENO.....	57
ART. 93 - ALTEZZA DEGLI AMBIENTI.....	57
ART. 94 - ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI.....	58
ART. 95 - SUPERFICIE DEGLI AMBIENTI.....	58
ART. 96 - CAVEDI, POZZI LUCE E CHIOSTRINE.....	59
ART. 97 - TORIMESSE PRIVATE E PARCHEGGI.....	59
ART. 98 - LOCALI SOTTERRANEI.....	60
ART. 99 - SCALE, CORRIDOI E CANTINATI.....	60
ART. 100 - BAGNI E GABINETTI.....	60
ART. 101 - CUCINE.....	62
ART. 102 - SOTTOTETTI.....	62
ART. 103 - COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	62
TITOLO XII - IGIENE.....	64
ART. 104 - IGIENE DELL'AMBIENTE.....	64
ART. 105 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITÀ.....	64
ART. 106 - ISOLAMENTO ACUSTICO.....	65
ART. 107 - CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI.....	65
ART. 108 - RIFORNIMENTO IDRICO.....	67
ART. 109 - IMPIANTI ELETTRICI.....	67
ART. 110 - VENTILAZIONE MECCANICA.....	68

Regolamento Edilizio del Comune di Olmedo

ART. 111 - ELIMINAZIONE DELLE EMISSIONI ATMOSFERICHE.....	68
ART. 112 - DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI	68
ART. 113 - DEPOSITI DI MATERIALE ED ESPOSIZIONE DI MERCI A CIELO LIBERO	69
TITOLO XIII - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO	70
ART. 114 - NORME DI SICUREZZA ANTINCENDIO PER GLI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE - PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO.....	70
ART. 115 - CENTRALI TERMICHE.....	70
ART. 116 - AUTORIMESSE.....	70
TITOLO XIV - BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	71
ART. 117 - REQUISITI DELLE STRUTTURE EDILIZIE PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	71
ART. 118 - ACCESSIBILITÀ - VISITABILITÀ - ADATTABILITÀ DEGLI EDIFICI.....	71
TITOLO XV - NORME SUI FABBRICATI RURALI E ANNESSI.....	72
ART. 119 - OBBLIGO DI CONCESSIONE ELEMENTI DA PRECISARE NEL PROGETTO	72
ART. 120 - UBICAZIONE E SISTEMAZIONE.....	72
ART. 121 - LOCALI DI ABITAZIONI RURALI	73
ART. 122 - STALLE, PORCILAIE, POLLAI, OVILI, ALVEARI, ECC.....	73
ART. 123 - CONCIMAIE	74
ART. 124 - ACQUA POTABILE	74
ART. 125 - POZZI NERI	75
TITOLO XVI - STRUTTURE PRECARIE.....	76
ART. 126 - STRUTTURE PRECARIE.....	76
ART. 127 - CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI	77
ART. 128 - SOSTA CONTINUATA DI ROULOTTES E DI VEICOLI O RIMORCHI ATTREZZATI - PER IL PERNOTTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO.....	77
TITOLO XVII - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	78
ART. 129 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	78
ART. 130 - PROVVEDIMENTI PER LE COSTRUZIONI CHE MINACCIAANO PERICOLO.....	79
ART. 131 - MANUTENZIONE E RESTAURI	79
ART. 132 - CAUTELE DA ADOTTARE DURANTE I LAVORI E LE DEMOLIZIONI	79
ART. 133 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO.....	80
ART. 134 - SCAVI E CAUTELE CONTRO I DANNI A MANUFATTI DI SERVIZI PUBBLICI	80
ART. 135 - SGOMBERO E TRASPORTO DEI MATERIALI	80
ART. 136 - ACQUA DEFLUENTE DA FONTANELLE O FOSSI.....	81
TITOLO XVIII - ABITABILITÀ - AGIBILITÀ - UTILIZZO.....	82
ART. 137 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO	82
ART. 138 - PROCEDURE, CONTROLLI ED ACCERTAMENTI PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE - DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ O DI UTILIZZO.....	83
ART. 139 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONE.....	84
ART. 140 - DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ.....	84
TITOLO XIX - COSTRUZIONI AVENTI SPECIALE DESTINAZIONE.....	85
ART. 141 - CONVITTI, OSPIZI, ALBERGHI	85
ART. 142 - MAGAZZINI E DEPOSITI	85

Regolamento Edilizio del Comune di Olmedo

ART. 143 - LOCALI PER LAVAGGIO AUTOMEZZI.....	85
ART. 144 - LABORATORI E FABBRICHE INDUSTRIALI.....	85
TITOLO XX - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE.....	86
ART. 145 - TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI.....	86
ART. 146 - OPERE DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE - CONSERVAZIONE DI STEMMI, ISCRIZIONI LAPIDARIE E OGGETTI D'ARTE COLLOCAZIONE DI STATUE, LAPIDI, ECC., ALL'ESTERNO DEGLI EDIFICI.....	86
ART. 147 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO.....	86
TITOLO XXI - OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA A NORME REGOLAMENTARI.....	87
ART. 148 - OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO	87
ART. 149 - OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI	87
ART. 150 - OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI	87
ART. 151 - DEROGHE.....	87
TITOLO XXII - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	88
ART. 152 - COSTRUZIONI GIA' AUTORIZZATE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	88
ART. 153 - VALIDITA' DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI PRIMA DELLA ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	88
ART. 154 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO.....	88
ART. 155 - ABROGAZIONE DELLE NORME INCOMPATIBILI COL REGOLAMENTO.....	88