



Comune di Porto Torres

Provincia di Sassari

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 21 del 23.03.1993
così come integrata dalla Deliberazione del Consiglio comunale n. 103 del 23.11.1994
approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio comunale n. 63 del 30.06.1995

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL PROGETTISTA
Dott. ing. Mario Mela

INDICE

CAPITOLO I° ATTIVITÀ EDIFICATORIA

- ARTICOLO 1 Oggetto e natura del regolamento
- ARTICOLO 2 Durata efficacia e validità del regolamento
- ARTICOLO 3 Obbligo di concessione od autorizzazione o denuncia
- ARTICOLO 4 Opere soggette a concessione
- ARTICOLO 5 Soggetti aventi diritto alla concessione
- ARTICOLO 6 Concessioni edilizie in deroga
- ARTICOLO 7 Contributo per il rilascio della concessione
- ARTICOLO 8 Validità della concessione
- ARTICOLO 9 Revoca e decadenza della Concessione Edilizia
- ARTICOLO 10 Trasferimento della concessione
- ARTICOLO 11 Procedura per l'esame della richiesta di esame progetto
- ARTICOLO 12 Domanda di esame del progetto
- ARTICOLO 13 Documenti da allegare alla domanda di esame di progetto
- ARTICOLO 14 Determinazioni del Sindaco sul rilascio della concessione
- ARTICOLO 15 Rilascio della concessione edilizia
- ARTICOLO 16 Rilascio della concessione - pubblicità
- ARTICOLO 17 Conservazione della Concessione Edilizia
- ARTICOLO 18 Varianti al progetto autorizzato
- ARTICOLO 19 Opere soggette ad autorizzazione
- ARTICOLO 20 Domanda di autorizzazione
- ARTICOLO 21 Documenti da allegare alla domanda di autorizzazione
- ARTICOLO 22 Rilascio delle autorizzazioni
- ARTICOLO 23 Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

CAPITOLO II° ORGANO PER L'ESAME DEI PROGETTI

- ARTICOLO 24 Commissione Edilizia
- ARTICOLO 25 Funzionamento della Commissione Edilizia
- ARTICOLO 26 Compiti della Commissione Edilizia
- ARTICOLO 27 Esame dei progetti e parere della Commissione Edilizia

CAPITOLO III° ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- ARTICOLO 28 Inizio dei lavori e formalità da esperire
- ARTICOLO 29 Cautele contro danni e molestie
- ARTICOLO 30 Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori
- ARTICOLO 31 Interruzione dei lavori
- ARTICOLO 32 Denuncia di ultimazione della costruzione e dei lavori
- ARTICOLO 33 Inadempienza alle disposizioni regolamentari
- ARTICOLO 34 Ispezioni a fabbricati esistenti
- ARTICOLO 35 Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

CAPITOLO IV° COORDINAMENTO URBANISTICO

- ARTICOLO 36 Osservanza delle norme di piano regolatore, dei piani particolareggiati, delle lottizzazioni convenzionate
- ARTICOLO 37 Destinazioni d'uso nelle zone omogenee del P.R.G.C.
- ARTICOLO 38 Rapporto di copertura
- ARTICOLO 39 Calcolo dei volumi
- ARTICOLO 40 Criteri di misurazione delle distanze
- ARTICOLO 41 Esecuzione dei piani particolareggiati
- ARTICOLO 42 Lottizzazioni
- ARTICOLO 43 Mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare o di stipula della convenzione
- ARTICOLO 44 Proposta di convenzione
- ARTICOLO 45 Svincolo della cauzione di garanzia
- ARTICOLO 46 Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione
- ARTICOLO 47 Strade private
- ARTICOLO 48 Prescrizioni per le strade private e di lottizzazione
- ARTICOLO 49 Concessioni nell'ambito di lottizzazioni

CAPITOLO V° CARATTERISTICHE EDILIZIE

- ARTICOLO 50 Pavimentazione, illuminazione, manutenzione dei portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio
- ARTICOLO 51 Distacchi tra gli edifici e dai confini
- ARTICOLO 52 Costruzioni in arretramento: obblighi e facoltà inerenti
- ARTICOLO 53 Autorimesse e posteggi a corredo degli edifici
- ARTICOLO 54 Autorimesse a corredo di edifici esistenti
- ARTICOLO 55 Costruzioni accessorie
- ARTICOLO 56 Locali interrati
- ARTICOLO 57 Strutture di copertura - volumi tecnici
- ARTICOLO 58 Cortili, pozzi luce o chiostrine
- ARTICOLO 59 Sistemazione e recinzione delle aree scoperte
- ARTICOLO 60 Spazi di gioco e verde nei cortili
- ARTICOLO 61 Accessi carrabili
- ARTICOLO 62 Posizionamento pali e insegne
- ARTICOLO 63 Caratteristica dei prospetti
- ARTICOLO 64 Obblighi di manutenzione
- ARTICOLO 65 Balconi, aggetti e sporgenze
- ARTICOLO 66 Canali e tubi per la raccolta delle acque meteoriche
- ARTICOLO 67 Tabelle stradali e numeri civici
- ARTICOLO 68 Condutture aeree
- ARTICOLO 69 Comignoli e sovrastrutture varie
- ARTICOLO 70 Contorni delle aperture
- ARTICOLO 71 Classificazione dei locali

ARTICOLO 72 Altezze dei locali - Soppalchi

ARTICOLO 73 Superfici dei locali

ARTICOLO 74 Prescrizioni particolari di carattere igienico

ARTICOLO 75 Sottotetti

ARTICOLO 76 Scale

ARTICOLO 77 Ascensori

CAPITOLO VI° CANTIERI DI LAVORO

ARTICOLO 78 Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

ARTICOLO 79 Scarico dei materiali-Demolizioni-Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

ARTICOLO 80 Responsabilità degli esecutori di opere

ARTICOLO 81 Campioni delle tinte e dei rivestimenti

ARTICOLO 82 Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

ARTICOLO 83 Ponti e scale di servizio

CAPITOLO VII° STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

ARTICOLO 84 Stabilità delle costruzioni

ARTICOLO 85 Provvedimenti per le costruzioni che minacciano pericolo

ARTICOLO 86 Manutenzione e restauri

ARTICOLO 87 Salubrità del terreno

ARTICOLO 88 Orientamento e riscontro d'aria

ARTICOLO 89 Isolamento dalla umidità

ARTICOLO 90 Isolamento termico

ARTICOLO 91 Isolamento fonico

ARTICOLO 92 Impianti igienici

ARTICOLO 93 Impianti idrici

ARTICOLO 94 Impianti termici e di condizionamento

ARTICOLO 95 Impianti di areazione e di ventilazione

ARTICOLO 96 Impianti elettrici, telefonici, TV

ARTICOLO 97 Impianti di gas o petrolio liquefatto per usi domestici

CAPITOLO VIII° NORME PARTICOLARI RIGUARDANTI OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

ARTICOLO 98 Installazione di strutture trasferibili precarie e gonfiabili tendoni e manufatti simili

ARTICOLO 99 Depositi di materiali su aree scoperte

ARTICOLO 100 Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

ARTICOLO 101 Uso di acque e scarichi pubblici trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

ARTICOLO 102 Allaccio alla rete fognaria

ARTICOLO 103 Impianti per la captazione di energia elettrica

ARTICOLO 104 Strade e parcheggi non soggetti a concessione

ARTICOLO 105 Antenne radio televisive

ARTICOLO 106 Vetrine, insegne e tabelle in genere

ARTICOLO 107 Tende, tettoie, pensiline

ARTICOLO 108 Passi carrabili

CAPITOLO IX° DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ARTICOLO 109 Applicabilità delle norme del presente regolamento

ARTICOLO 110 Interpretazione delle norme del presente regolamento

ARTICOLO 111 Pagamento di canoni od altre somme

ARTICOLO 112 Deroghe

ARTICOLO 113 Esecuzione coattiva

ARTICOLO 114 Commissione Edilizia

ARTICOLO 115 Entrata in vigore del Regolamento

CAPITOLO I° ATTIVITÀ EDIFICATORIA

ARTICOLO 1 Oggetto e natura del regolamento

Il presente regolamento detta le norme e stabilisce le condizioni che devono essere osservate nell'esercizio di attività urbanistica sul suolo e sottosuolo del territorio comunale diretta alla realizzazione di nuove costruzioni, conservazione e modificazione del patrimonio urbanistico esistente, formazione di piani urbanistici e di lottizzazione 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 fatta eccezione per le normali opere di trasformazione agricola.

ARTICOLO 2 Durata efficacia e validità del regolamento

Il presente regolamento ha vigore a tempo indeterminato.
Esso potrà essere integrato con le eventuali modifiche apportate successivamente alla sua approvazione.
A decorrere dalla sua entrata in vigore è abrogato il precedente Regolamento.

ARTICOLO 3 Obbligo di concessione od autorizzazione o denuncia

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 dal presente regolamento, darne preventiva comunicazione scritta al Sindaco.

ARTICOLO 4 Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui ai successivi articoli, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento e secondo le disposizioni di legge.

In particolare sono soggetti a concessione onerosa o convenzionata oppure gratuita, secondo quanto disposto dalle norme vigenti le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi anche a seguito di demolizione di manufatti esistenti, sia con metodi costruttivi tradizionali sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- c) qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, e che comunque non sia oggettivamente precario e temporaneo;
- d) ampliamenti e sopraelevazioni;
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli quali capannoni, cisterne, ponti, silos, tettoie, ecc.;

- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (quali strade soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio di uso pubblico, fognature ed impianti di depurazione delle acque, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, ecc.);
- h) scavi, reinterri, modificazioni del suolo nonché opere e costruzioni sotterranee, ancorché non ricadano nella fattispecie previste dall'art. 19;
- i) costruzioni e modificazioni di pensiline di porticati di elementi e volumi aggettanti stabilmente incorporati negli edifici di muri di sostegno, (di muri di cinta, autorizzazione di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o no;
- j) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- k) installazione di campeggi permanenti ed altre attrezzature similari;
- l) stazioni di servizio carburanti.

ARTICOLO 5

Soggetti aventi diritto alla concessione

Hanno titolo per richiedere la concessione edilizia:

- a. il proprietario dell'area edificatoria;
- b. il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile);
- c. il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile);
- d. l'enfiteuta (ai sensi degli artt. 959 e 960 del Codice Civile il quale 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;
- e. l'usufruttuario ed il titolare del diritto d'uso di abitazione, i quali, ai sensi degli artt. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025, 1026 del Codice Civile, hanno il diritto di effettuare interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e di restauro;
- f. i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrodotti, acquedotti, teleferiche etc.) i quali, ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile hanno diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo.

Tutti i soggetti elencati nei precedenti sei punti per attestare il loro diritto ad ottenere la concessione edilizia, nei limiti di competenza, devono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio immobiliare competente, ovvero la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio.

Possono inoltre presentare domanda di concessione;

- g. il locatario, per la sola manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- h. l'affittuario agricolo ed il concessionario di terre incolte, limitatamente ai miglioramenti dei fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

I soggetti descritti ai punti g ed h, per ottenere la concessione, nei limiti del loro diritto, devono presentare insieme alla domanda il contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile.

Può ancora richiedere la concessione edilizia:

- i. il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè procura, 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:

- 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 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 c.p.c.;
- j. 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 necessitanti di concessione ed interventi di restauro conservativo.
- Per tutti i soggetti elencati ai punti i ed j, il documento attestante il titolo è la copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

ARTICOLO 6

Concessioni edilizie in deroga

È ammesso l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico, tale interesse pubblico dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, dal perseguimento di un interesse pubblico ed inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipo dei servizi, di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.

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

Per il rilascio della concessione in deroga si pronunzia il Consiglio Comunale, sentito il parere e/o le proposte della Commissione Edilizia, che indicherà il contenuto normativo da dare al caso specifico.

ARTICOLO 7

Contributo per il rilascio della concessione

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

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

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

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

Tale cauzione sarà svincolata a collaudo avvenuto delle opere stesse, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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

A garanzia di tale versamento, prima del rilascio della concessione, il concessionario deposita una fidejussione bancaria o altra garanzia similare concordata con il Comune pari all'importo dovuto ai sensi della L.R.23/85.

Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

ARTICOLO 8

Validità della concessione

La concessione decade se entro un anno dalla data del rilascio non sono stati iniziati i lavori (articolo 4 legge n° 10/1977).

La concessione decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con la concessione stessa, qualora i lavori non siano ancora stati iniziati, se invece, i lavori sono iniziati, la concessione resta valida sino al termine stabilito nell'atto di rilascio.

La concessione decade qualora i lavori non vengano ultimati nel termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Prima dello scadere del termine di cui sopra, il concessionario può richiedere una proroga, della durata massima di mesi 12, per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà durante il corso dei lavori stessi.

La proroga è concessa dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale con un provvedimento motivato.

Nell'atto di concessione possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data del rilascio solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche e costruttive, oppure ancora nel caso di opere pubbliche.

La decadenza della concessione comporta la necessità di chiedere nuovamente la concessione.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale può rilasciare la nuova concessione solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

Nel caso di decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga, il titolare deve richiedere una nuova concessione relativa alla parte di opere non eseguite.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale rilascia la nuova concessione solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano richiedendo al concessionario la eventuale differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base a delibere comunali in materia di oneri, limitatamente alla parte dell'opera non ultimata.

In caso di mancata utilizzazione della concessione, i contributi relativi agli oneri concessori già versati, vengono restituiti.

La concessione viene rilasciata facendo salvi i diritti vantati da terzi.

La concessione sarà revocata o annullata qualora si riscontrasse irregolarità nella documentazione o nella procedura di approvazione.

ARTICOLO 9

Revoca e decadenza della Concessione Edilizia

La concessione edilizia viene revocata quando:

- risultano alterati, sottaciuti o non rispondenti ai veri dati della domanda, della documentazione o del progetto;
- il progetto approvato risulta non conforme a norme di legge o di regolamento od a previsioni urbanistiche, anche se entrate in vigore successivamente al rilascio della concessione, semprechè alle opere autorizzate non sia stato dato effettivo inizio sul posto.

La concessione edilizia deve ritenersi decaduta, oltre che nelle ipotesi previste dalla legge, in caso di inosservanza dei termini di cui all'articolo 8.

ARTICOLO 10

Trasferimento della concessione

La concessione non è negoziabile in se e per se e può essere trasferita sola per "mortis causa" o per atto tra vivi.

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

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico deve essere ugualmente richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione salvo la possibilità di richiedere proroga per i casi precedentemente indicati.

Per ottenere la modifica dell'intestazione, l'interessato dovrà inoltrare apposita domanda indirizzata al Sindaco e contenente oltre alle indicazioni, relative al subentrante, elencate all'art. 12, la sottoscrizione del cedente e del concessionario.

Tutti gli adempimenti, gli oneri e le responsabilità relative all'esecuzione dei lavori e delle opere oggetto della concessione saranno a carico del precedente intestatario fino a che non sia stata effettuata la voltura.

ARTICOLO 11

Procedura per l'esame della richiesta di esame progetto

La domanda diretta ad ottenere l'esame del progetto deve essere redatta in appositi modelli distribuiti dal Comune essendo escluse domande presentate in copie fotostatiche degli stessi, corredata dagli elaborati e dai documenti necessari ai sensi di quanto specificato negli articoli seguenti del presente regolamento, la domanda è indirizzata al Sindaco.

L'Ufficio tecnico comunale istruisce le domande di esame progetto in ordine di presentazione, con le modalità di cui al successivo art. 27, verificando la conformità del progetto alle prescrizioni del P.R.G.C., del R.E., dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo; alle disposizioni legislative e regolamentari generali ed a quelle che riguardano particolarmente l'intervento.

Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti, l'Ufficio ne fa richiesta scritta all'interessato.

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

Se i documenti integrativi non vengono presentati entro 60 giorni dalla data della richiesta, la domanda perde ogni validità, senza che si debba dare ulteriore comunicazione all'interessato.

Conclusa l'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale, è necessario che venga espresso in merito al progetto od alla richiesta il parere della Commissione Edilizia Comunale, e del sanitario della U.S.L. salvo che per le varianti in corso d'opera che non incidono sul dimensionamento globale e non modificano i prospetti dell'edificio (varianti interne).

Prima dell'esame della Commissione Edilizia, l'Ufficio può verificare, se necessaria, l'esistenza della seguente documentazione tecnica:

- 1) copia degli elaborati di progetto con nullaosta da parte del Comando Provinciale VV.F.;
- 2) documentazione relativa all'isolamento termico;
- 3) autorizzazione dell'Ufficio Regionale di tutela del paesaggio;
- 4) autorizzazione della Provincia, dell'A.N.A.S. o delle FF.SS.;
- 5) ogni altra autorizzazione dipendente da organi esterni all'Amministrazione Comunale necessaria in rapporto alle caratteristiche del progetto.
- 6) ogni altra documentazione ritenuta necessaria dall'Ufficio Tecnico Comunale a chiarimento della richiesta.

ARTICOLO 12

Domanda di esame del progetto

Essa deve contenere:

- a) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale nei limiti delle rispettive competenze), iscritto all'albo professionale.

ARTICOLO 13

Documenti da allegare alla domanda di esame di progetto

Alla domanda di esame del progetto, oltre alla ricevuta attestante il versamento dei diritti e delle tasse eventualmente dovute, devono essere allegati in triplice copia i seguenti elaborati e/o documenti:

- 1) planimetria in scala idonea con stralcio dello strumento urbanistico vigente estesa per un raggio tale da rendere possibile l'individuazione del lotto interessato con riferimento alle strade statali, provinciali o comunali più vicine. Il lotto interessato deve essere evidenziato con opportuna grafia.

Per gli interventi in zona "E" agricola del P.R.G.C., corografia in scala non inferiore a 1:5000 estesa per un raggio tale da rendere possibile l'individuazione del lotto interessato con riferimento alle strade statali provinciali e/o comunali più vicine. Il lotto interessato dovrà essere evidenziato con opportuna grafia.

- 2) Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico.
- 3) Copia della mappa catastale.
- 4) Planimetria quotata dello stato reale del lotto, in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:500, nella quale devono essere indicate, con esatta grafia, le opere progettate, le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria relativa agli edifici, le proprietà confinanti e le strade o altri spazi pubblici adiacenti recante:

- a) Estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
- b) Indicazione delle strade e degli spazi pubblici immediatamente adiacenti;
- c) Altezze e le distanze degli edifici circostanti, e distanze dai confini;
- d) Indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
- e) Andamento altimetrico dell'area (se necessario);
- f) Ubicazione prevista per le opere progettate;
- g) Indicazione del tipo di recinzione;
- 5) Piante quotate in scala non inferiore a 1:100 dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;
- 6) Almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in senso ortogonale alla strada pubblica nella medesima scala delle piante di cui al precedente punto 5, secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno ml 12 con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 7) Prospetti esterni nella medesima scala delle piante di cui al punto 5 con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e/o alle più basse sistemazioni esterne, nel caso di costruzioni in aderenza ad altri fabbricati dovranno essere indicati anche gli attacchi dei prospetti di questi ultimi;
- 8) Eventuali progetti degli impianti tecnologici in conformità alle norme delle leggi vigenti e del presente regolamento;
- 9) Tabelle con l'indicazione delle superfici utili ed accessorie di ogni singolo vano per la determinazione degli oneri di concessione e tabella riepilogativa delle superfici e dei volumi;
- 10) Relazione illustrativa sommaria contenente, ove necessario, la descrizione delle opere con particolare riferimento alla destinazione d'uso, alle strutture portanti, a materiale e colori da impiegare nella finitura degli esterni dei fabbricati, al sistema di rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere, luride, ed inquinanti, e all'impianto di riscaldamento;
- 11) Tabelle planovolumetriche con indicazione delle superfici utili, di quelle coperte, dei volumi richiesti e di quelli consentiti;
- 12) Relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

I disegni, in copia eliografica piegata secondo le norme UNI, devono essere a semplice tratto e devono contenere le indicazioni relative ai lati interni ed esterni delle piante, agli spessori dei muri, alla larghezza e altezza delle aperture, alle altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

In caso di divergenze grafiche e indicazioni numeriche fanno fede le seconde.

Per quanto riguarda le modifiche le trasformazioni gli ampliamenti le sopraelevazioni, i restauri, e le opere similari, dagli elaborati deve risultare in modo inequivocabile anche quale è il reale stato di fatto al momento della richiesta di concessione, allegando inoltre idonea documentazione fotografica.

Nel caso che le acque luride debbano essere allontanate utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, è necessario allegare alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente (V.L. 10/05/1976 N.319), ed approvato dall'ufficio sanitario.

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

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nullaosta del comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli uffici regionali competenti, nonché dell'autorizzazione, ove nel caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

Per le concessioni relative ad opere ricadenti nella zona "A" o nel P.P. di San Gavino devono essere presentate inoltre eventuali documentazioni richieste dalle norme di Attuazione dei suddetti Piani Particolareggiati.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda di concessione lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il comune (V. ART.10 L. 10/77); tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nelle forme di legge nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

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

ARTICOLO 14

Determinazioni del Sindaco sul rilascio della concessione

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

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita il Sindaco a pronunciarsi nei successivi 15 giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, l'assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica 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.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso che vengano apportate varianti tali da giustificare un nuovo esame della pratica.

ARTICOLO 15

Rilascio della concessione edilizia

Per il ritiro della concessione edilizia l'interessato dovrà presentare:

- Richiesta in carta libera indirizzata al Sindaco e sottoscritta dal tecnico incaricato della Direzione Lavori;
- moduli debitamente compilati per la determinazione degli oneri concessori (qualora dovuti);
- le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento (totale o parziale) delle quote di contributi di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28.01.1977 N° 10 o, in alternativa, la fidejussione a garanzia della realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione da eseguirsi secondo le modalità indicate dal Comune;

- l'eventuale atto d'impegno, trascritto a favore del Comune, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- certificato attestante il titolo di proprietà dell'area o titolo equipollente e, in caso di utilizzazione di aree non coerenti, un atto d'asservimento trascritto nella conservatoria immobiliare;
- Modello ISTAT debitamente compilato;
- Atto notarile di vincolo di inedificabilità registrato e trascritto del terreno oggetto dell'intervento edificatorio per la quota di volumetria impegnata;
- relazione tecnica contenente i risultati dello studio geologico del terreno ai sensi del D.M. 11.03.1988;
- progetto e relazione tecnica dell'impianto di riscaldamento ai sensi dell'art. 28 della legge 9.01.1991 n° 10, ove previsto;
- ogni altro documento necessario e richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 16

Rilascio della concessione - pubblicità

L'avente diritto dovrà provvedere a ritirare la concessione e a dare inizio ai lavori, previo adempimento degli obblighi di legge e di regolamento, nel termine di un anno dal rilascio della concessione.

Insieme alla concessione verranno rilasciate dall'ufficio comunale due copie del progetto e dell'altra documentazione allegata alla domanda, debitamente vistata.

Dell'avvenuto rilascio verrà data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 gg. nell'albo pretorio del comune.

Chiunque può prendere visione della concessione e dei relativi allegati ed ottenere copia della concessione medesima previo versamento delle spese necessarie (art. 31 L.U. artt. 22 e 25 L. 07.08.1990 N° 241).

Presso l'ufficio tecnico comunale sarà conservata una copia delle mappe catastali vigenti che verranno aggiornate a cura dell'ufficio sulla base delle costruzioni realizzate.

Per l'aggiornamento l'ufficio si servirà delle indicazioni contenute nella documentazione allegata alla domanda di concessione ed in particolare delle copie delle mappe catastali di cui al n.3 del precedente art. 13.

Al momento del rilascio della concessione edilizia, le costruzioni e le aree alla quale la medesima si riferisce verranno indicate con segno a matita, a cura dell'ufficio sulle mappe; una volta ultimati i lavori le indicazioni verranno rese definitive con segno indelebile.

Le mappe avranno pieno valore per il rilascio o il diniego delle concessioni soprattutto ai fini del computo delle aree interessate che dovranno risultare in ogni caso prive da vincoli derivanti da precedenti costruzioni.

ARTICOLO 17

Conservazione della Concessione Edilizia

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

ARTICOLO 18

Varianti al progetto autorizzato

Per eventuali varianti (essenziali) al progetto autorizzato, dovranno essere presentati i relativi elaborati che verranno assoggettati alla stessa procedura di approvazione del progetto originario.

L'esecuzione dei lavori in variante dovrà essere successiva al rilascio della relativa autorizzazione.

Sarà ammessa la realizzazione di varianti purché siano conformi agli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio, non comportino modifiche delle sagome né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

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

ARTICOLO 19

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo, con la procedura e nel rispetto delle disposizioni dettate dalle leggi, dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici vigenti, le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Sono altresì soggette ad autorizzazione le recinzioni dei terreni, le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del codice civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc.); le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico, i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee

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

Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta salvo espresso divieto notificato dal Sindaco al richiedente ed a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 01.06.1039 n. 1089.

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

ARTICOLO 20

Domanda di autorizzazione

Le domande dirette ad ottenere le autorizzazioni indicate nel precedente art. 20 devono essere redatte in carta da bollo secondo la formula indicata dal Comune ed indirizzate al Sindaco.

Esse devono contenere:

- a) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale, e firma del richiedente;
- b) elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;

- c) impegno da parte del richiedente a rispettare le disposizioni contenute nel presente regolamento, negli altri regolamenti comunali e in genere nella normativa vigente in materia;
- d) se necessario l'indicazione del periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

ARTICOLO 21

Documenti da allegare alla domanda di autorizzazione

A corredo della domanda deve essere allegata in triplice copia la seguente documentazione:

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

È facoltà dell'amministrazione comunale chiedere l'integrazione della documentazione con ulteriori elaborati (fotografie, disegni dei particolari, prospetti, ecc.).

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici nullaosta e/o autorizzazione.

Nel caso che la documentazione allegata alla domanda di autorizzazione risultasse incompleta o imperfetta, l'amministrazione comunale provvederà a richiedere la documentazione mancante o a comunicare gli eventuali rilievi.

Il richiedente dovrà fornire le integrazioni richieste nel termine di 60 gg. decorrenti dal ricevimento della comunicazione da parte del comune; in mancanza la richiesta verrà ritenuta abbandonata e la pratica sarà archiviata.

Nel caso fosse necessario integrare o regolarizzare la pratica, secondo quanto previsto nei commi precedenti, verrà considerata come data di presentazione della domanda quella in cui saranno state effettuate le integrazioni e le regolarizzazioni richieste.

ARTICOLO 22

Rilascio delle autorizzazioni

Il Sindaco, entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda o dalla data in cui siano state effettuate le integrazioni e le regolarizzazioni richieste, una volta completata l'istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico ed acquisito, nel caso fosse ritenuto necessario, il parere della Commissione Edilizia, accoglie o respinge la domanda.

In caso di mancato accoglimento devono essere indicati i motivi che lo hanno determinato. La decisione è comunicata al richiedente.

Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal sindaco al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n° 1089.

ARTICOLO 23

Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti al rilascio della concessione né ad autorizzazione del Sindaco le opere di manutenzione ordinaria e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, i 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 od approvati, non comportino modifiche della sagoma né aumento della superficie utile e del numero 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 e non siano in contrasto con il piano Particolareggiato.

Per le opere di cui al secondo comma, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato all'esercizio della professione, 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.

CAPITOLO II° ORGANO PER L'ESAME DEI PROGETTI

ARTICOLO 24 Commissione Edilizia

È istituita la Commissione Edilizia così composta:

- a) Membri di diritto:
 - Sindaco o Assessore all'Edilizia privata;
 - Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un suo delegato;
- b) Membri elettivi:
 - Quattro Consiglieri Comunali, due della maggioranza e due della minoranza nominati dal Consiglio Comunale;
 - Un Ingegnere, un Architetto, un Geometra, Agronomo ed un geologo, nominati dalla Giunta;
 - Un Esperto di Urbanistica e Pianificazione territoriale nominato dalla Giunta;
 - Un Esperto in Legislazione Urbanistica nominato dalla Giunta;
 - Un rappresentante dei costruttori nominato dalla Giunta.

ARTICOLO 25 Funzionamento della Commissione Edilizia

La commissione si riunirà in seduta ordinaria (secondo il calendario) ed in seduta straordinaria ogni qualvolta il Presidente lo riterrà necessario.

I membri dovranno essere convocati dal Presidente con invito scritto indicante la data, orario ed il luogo della riunione.

L'invito dovrà pervenire ai destinatari almeno tre giorni prima della riunione.

È facoltà del Presidente indicare nello stesso invito le date in cui si terranno più riunioni successive.

Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza del Sindaco o dell'Assessore da lui delegato, del Capo dell'Ufficio Tecnico o un suo delegato, e di almeno la metà dei membri elettivi.

In assenza del numero legale si terrà un secondo appello, un'ora dopo la prima convocazione, in tal caso le deliberazioni saranno valide purché intervengano almeno sei componenti di cui almeno due tecnici, oltre al Sindaco ed al Capo dell'ufficio tecnico o ai loro delegati.

A parità di voti nell'adozione del provvedimento da parte della Commissione avrà prevalenza il voto del Presidente.

I membri della Commissione dovranno rigorosamente astenersi dal partecipare all'esame e alla votazione dei progetti da essi redatti, ovvero dei progetti nei quali essi vi abbiano interesse diretto.

In tale circostanza il commissario dovrà assentarsi dalla sala di riunione della Commissione e di questo adempimento dovrà essere fatta menzione nel verbale della seduta.

Svolgerà funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per ciascuna seduta della Commissione il Segretario dovrà redigere apposito verbale con la indicazione degli affari trattati e dei provvedimenti adottati in proposito dalla Commissione stessa.

Tali verbali dovranno essere firmati dal Presidente e dal Segretario che assumeranno la responsabilità della corrispondenza del testo allo svolgimento della seduta.

Per le pratiche di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con parere consultivo, anche altre persone notoriamente esperte sui problemi da trattare.

I Membri elettivi resteranno in carica quattro anni e non possono essere rieletti di seguito.

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

I Membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive. La decadenza verrà pronunciata dal Consiglio Comunale, per quanto riguarda i consiglieri comunali, e dalla Giunta per gli altri, che procederanno, quindi, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

ARTICOLO 26

Compiti della Commissione Edilizia

La Commissione deve esprimere parere al Sindaco:

- a) sulle proposte di varianti al presente Regolamento edilizio e sulle sue interpretazioni;
- b) sui progetti di opere e servizi pubblici;
- c) sulle richieste di concessione a eseguire le opere e i lavori di cui all'art. 4;
- d) sulle altre autorizzazioni indicate dal presente Regolamento Edilizio qualora l'Ufficio Tecnico Comunale lo ritenga necessario;
- e) sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati e sulla rispondenza di essi alle norme del presente regolamento, del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché sulle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;
- f) sul rinnovo di concessioni nel caso intervengano modificazioni della normativa vigente;
- g) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme relative alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie:

Il parere della Commissione edilizia riguarda la legittimità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Salvo quanto previsto nel precedente punto g, il parere della commissione edilizia è obbligatorio.

Il parere della Commissione edilizia non è in generale obbligatorio per le domande di varianti o sistemazioni interne, recinzioni, accessi carrabili, apposizione di insegne (con esclusione del centro storico), targhe e vetrinette, cartelli pubblicitari, tende solari, per i piccoli rifacimenti e per le tinteggiature.

ARTICOLO 27

Esame dei progetti e parere della Commissione Edilizia

La Commissione accerterà che i progetti non contrastino con le norme urbanistiche, edilizie, igieniche vigenti e, nel rispetto della personalità artistica del progettista, cureranno che ogni elemento di progetto risulti esteticamente adatto alla località, con particolare riguardo agli edifici della zona ed ai luoghi che abbiano importanza storica, artistica o paesaggistica.

La Commissione potrà indicare quali parti del progetto debbano, a suo avviso, essere modificate; prima di emettere il proprio parere potrà richiedere tutte quelle

indicazioni che riterrà necessarie e sentire, eventualmente, a tale scopo, gli autori del progetto; potrà inoltre effettuare accertamenti in situ.

I pareri della Commissione sono espressi a maggioranza assoluta di voti, e se negativi anche parzialmente, dovranno essere motivati.

A parità di voti prevale il voto del Presidente.

Il Presidente, ogni qualvolta lo riterrà 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 di voto.

Al fine di evitare interruzioni ed intralci nell'esecuzione di opere già autorizzate la C.E. 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.

Troveranno altresì precedenza, rispetto all'ordine di protocollo, tutti quei progetti che ad insindacabile giudizio della P.A. siano ritenuti urgenti ed indifferibili.

CAPITOLO III° ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ARTICOLO 28 Inizio dei lavori e formalità da esperire

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere all'Ufficio Tecnico Com.le:

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto, redigendo un verbale in duplice copia che deve essere sottoscritto dal richiedente e dal rappresentante del medesimo Ufficio Tecnico.

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

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco la qualifica e l'indirizzo del direttore dei lavori, del costruttore ed eventualmente del tecnico dell'impresa, e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi, e non abbia provveduto all'adempimento di cui all'art. della Legge 5.11.1971 n. 1086 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Il titolare della concessione e il direttore dei lavori devono comunicare la data di effettivo inizio dei lavori entro 5 giorni dall'effettivo inizio.

Qualora durante l'esecuzione dei lavori venga nominato un direttore dei lavori diverso da quello originario, deve essere prodotto lo stato di consistenza dei lavori, controfirmato da entrambi i professionisti.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori, che sarà assoggettata alla tariffa vigente per occupazione di suolo pubblico.

Ai fini della validità delle concessioni, in relazione all'approvazione di nuove norme legislative o di varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di opere di consistenza proporzionata alla complessità di quelle totali previste dal progetto.

Non sono sufficienti a far considerare iniziati i lavori, le opere relative all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e alla sistemazione del terreno.

Non possono in ogni caso essere considerate valide le concessioni in contrasto con le nuove norme legislative o con i nuovi strumenti urbanistici per le quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato prima della entrata in vigore delle nuove norme o dei nuovi strumenti urbanistici.

ARTICOLO 29 Cautele contro danni e molestie

Chiunque voglia eseguire opere edilizie deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone e a cose ed ad attenuare gli incomodi che i terzi possono risentire dall'esecuzione di tali opere.

In caso di inosservanza il Sindaco emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle cautele necessarie e successivamente, occorrendo, provvederà d'ufficio a spese degli interessati.

ARTICOLO 30

Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Sindaco, a mezzo dei funzionari e degli agenti dell'Amministrazione comunale, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora accerti che non vengano rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, (ovvero quando siano state introdotte varianti non autorizzate).

Per ogni verifica o controllo dovrà essere redatto un apposito verbale in duplice copia (una per l'Amministrazione e una per il titolare della concessione o autorizzazione) che sarà sottoscritta dall'agente comunale e dall'interessato (o da un suo rappresentante) e nel quale dovranno essere riportate le eventuali osservazioni del titolare della concessione o autorizzazione.

ARTICOLO 31

Interruzione dei lavori

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

In caso di inadempienza il Sindaco, previa diffida, ordinerà l'esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato, delle opere che riterrà necessarie.

ARTICOLO 32

Denuncia di ultimazione della costruzione e dei lavori

Il direttore dei lavori ed il concessionario, deve comunicare la fine dei lavori ad ultimazione avvenuta degli stessi ed il concessionario deve chiedere al Comune la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

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

ARTICOLO 33

Inadempienza alle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti (legge 28.02.1985 N° 47-e L.R.11.10.1985 n. 23).

ARTICOLO 34

Ispezioni a fabbricati esistenti

È facoltà del Sindaco far procedere ad ispezioni nei fabbricati esistenti e nelle aree di pertinenza ogni qual volta ne appaia l'opportunità per ragioni di sicurezza o di igiene pubblica e di ingiungere i provvedimenti del caso.

ARTICOLO 35

Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Nessuna opera di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità da parte del Sindaco.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda le opere destinate ad abitazione, ufficio, scuola, sala di lettura o altri usi analoghi.

Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco con domanda su apposito stampato, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente,
- avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile della relazione per le opere in cemento armato di cui alla legge 05.11.71, n.1086;
- altri certificati richiesti ai sensi del presente Regolamento relativamente ad impianti tecnologici;
- prova dell'avvenuta presentazione del tipo mappale per l'accatastamento o copia dell'avvenuto accatastamento.

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

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità nei confronti degli utilizzatori e dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio, e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano state rispettate le prescrizioni di cui alla legge 09.01.1991 n. 10 e dal D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412;
- i) che siano state rispettate tutte le prescrizioni previste dalle vigenti leggi che regolano la materia;

Gli accertamenti sono svolti dal Tecnico comunale e dall'Ufficiale sanitario, secondo le rispettive competenze.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve essere estesa all'intero fabbricato.

CAPITOLO IV° COORDINAMENTO URBANISTICO

ARTICOLO 36

Osservanza delle norme di piano regolatore, dei piani particolareggiati, delle lottizzazioni convenzionate

Salvo diverse prescrizioni del piano regolatore generale o dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni convenzionate, nella progettazione dovranno osservarsi le norme del presente capitolo.

ARTICOLO 37

Destinazioni d'uso nelle zone omogenee del P.R.G.C.

Nelle diverse zone omogenee del piano regolatore sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Zone A - B - C. Residenze e servizi ad essa collegati quali negozi, uffici, attività artigianali non moleste e non inquinanti. Sono tassativamente esclusi da tali zone attività artigianali e industriali moleste quali officine meccaniche e di carpenteria metallica leggera e pesante autocarrozzeria, riparatori di autoveicoli di qualsiasi tipo, falegnamerie.

Per quanto non indicato nel presente dispositivo l'eventuale grado di molestia dell'attività sarà determinato sentendo in merito il parere della C.E.C.

ZONE D - industriali, artigianali e commerciali.

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

ZONE E - agricole

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

ZONE F - turistiche

Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

ZONE G - Servizi generali

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

Le parti di territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali.

ARTICOLO 38

Rapporto di copertura

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al lordo di sporti, cavedi, non superiore a mt.1,00 di larghezza, chiostrine.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, balconi e pensiline non collegati verticalmente tra loro ed a terra, quando l'aggetto non superi i ml 1.50, nonché le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici.

Quando le strutture hanno un aggetto maggiore di ml 1.5 devono essere computate nel calcolo della superficie coperta.

Agli effetti del calcolo della superficie coperta, nelle zone di completamento B1, B2, B3, B4 non vengono considerati ai fini del calcolo della superficie coperta i fabbricati ausiliari per garages, locali caldaia e simili, di superficie complessiva, idonea per l'uso richiesto.

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 fasce di rispetto, delle sedi stradali e degli spazi pubblici adiacenti.

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti e nelle aree destinate a corredo degli edifici nella misura stabilita per ogni zona dalle norme di attuazione del Piano Regolatore non potranno essere realizzate costruzioni neanche nel caso che i medesimi spazi venissero alienati ed uniti a lotti contigui.

L'inedificabilità di queste aree permane anche nel caso di variazione degli indici di edificabilità fondiaria.

Modifiche a questa norma possono essere apportate solo da Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.

ARTICOLO 39

Calcolo dei volumi

I volumi utili, agli effetti del calcolo della densità edilizia sono quelli risultanti dal prodotto della superficie coperta di ciascun piano al netto di murature perimetrali, per l'altezza relativa.

Nelle zone omogenee A, B e C l'altezza ai fini del calcolo dei volumi è sempre misurata dal piano del marciapiede nel punto a monte del lotto, fino all'incrocio con l'intradosso dell'ultimo solaio e per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt.12 di lato. Nel caso di lotti non frontistanti pubblica viabilità l'altezza è misurata dal piano definitivo di sistemazione del terreno a monte.

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

Non si tiene conto del volume del sottotetto, a qualunque uso destinato, sempreché il tetto abbia pendenza inferiore al 35%, sempreché si tratti di tetti a capanna o 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, sempreché le due falde differiscano meno di 1/5 della lunghezza della falda maggiore. In caso contrario, come pure nel caso di unica falda, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

I vani completamente interrati rispetto alla quota di marciapiede, liberi per almeno due lati del perimetro partecipano al computo dei volumi solo se destinati ad abitazione, attività artigianale, commerciali e simili; in questi casi si assume come altezza, ai fini della

determinazione del volume, la media tra la quota del marciapiede e la quota del pavimento dell'interrato.

I vani seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dalla quota di marciapiede, a prescindere dalla destinazione d'uso, mentre per la parte entroterra i volumi vengono calcolati come per i locali completamente interrati.

I vani interrati e/o seminterrati chiusi per tre lati del perimetro dal terreno non possono essere destinati ad uso principale quale abitazione, commercio ecc.; qualora siano invece destinati ad uso cantina, deposito e simili, l'altezza utile interna non potrà superare mt. 2,40. Sarà tuttavia consentita un'altezza superiore con obbligo di vincolo notarile di destinazione d'uso registrato e trascritto.

Ai fini del computo dei volumi nelle zone omogenee B e C, per le nuove costruzioni, saranno esclusi quelli dei cavedi contenuti nella larghezza massima di mt. 1,00, delle chiostrine, dei pozzi per ascensori, dei passi carrai coperti per l'accesso ad aree di parcheggio, locali caldaie e simili purché di altezza netta non superiore a ml.2,40.

Dal computo dei volumi sono inoltre esclusi quelli relativi a portici e gallerie, purché aperti al pubblico, quelli dei piani terreni costruiti, per almeno il 70% della superficie coperta su pilastrate aperte (pilotis), e quelli relativi ai vespai dei locali a piano terra, sino ad un massimo di ml 1.00 fuori terra per le nuove costruzioni e senza limite per le costruzioni esistenti.

ARTICOLO 40 **Criteria di misurazione delle distanze**

a) Distanze dal confine.

La distanza dal confine di un fabbricato si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la linea di confine del lotto ed il perimetro esterno del fabbricato segnato dall'intersezione delle pareti del fabbricato col piano di campagna senza tener conto del limite esterno dei balconi, delle scale a giorno e degli altri elementi aggettanti purché non abbiano un aggetto superiore a m. 1,50.

Gli elementi aggettanti relativi alle nuove costruzioni quali balconi, pensiline, scale a giorno, o simili, sono consentiti purché l'aggetto non superi m. 1,50. In caso di sporgenza superiore l'edificio dovrà essere arretrato in modo che la distanza minima tra il profilo dell'elemento aggettante ed il confine sia pari alla minima consentita dal presente regolamento.

b) Distanze tra fabbricati.

La distanza tra fabbricati si misura tra le pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi o dello stesso edificio, disposte fra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.

Tale distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti o parti di parete che si fronteggiano fra loro in parallelo. Nel caso in cui le proiezioni orizzontali di due pareti si fronteggiano fra loro non in parallelo e con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.

c) Distanza di un fabbricato dal ciglio della strada.

La distanza di un fabbricato dal ciglio della strada si misura dal perimetro esterno del fabbricato alla perpendicolare alla linea di ciglio della strada.

Si definisce ciglio della strada la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

ARTICOLO 41

Esecuzione dei piani particolareggiati

Nella graduale esecuzione dei piani particolareggiati, ai sensi dell'articolo 13 e 14 della L.1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni, il Sindaco, sentita la C.E. e l'Ufficiale Sanitario, potrà richiedere, ove ritenuto necessario modifiche alle norme contenute nel presente regolamento, sia nella fase di studio dei piani stessi che nella successiva fase di progettazione esecutiva, purché, entro il termine di validità del piano particolareggiato o altro termine prefissato.

ARTICOLO 42

Lottizzazioni

Il P.R.G. indica le zone da assoggettare a lottizzazione convenzionata. Allo stesso strumento si può ricorrere, in genere, anche oltre le previsioni di P.R.G., ove l'entità dell'intervento in progetto lo richieda e lo consigli.

La domanda di autorizzazione alla lottizzazione, in triplice esemplare, di cui uno in bollo, deve essere sottoscritto da chi ha la disponibilità giuridica delle aree interessate e deve essere corredata dalla seguente documentazione, pure in triplice esemplare:

- a) relazione tecnica illustrativa;
- b) estratto del P.R.G.;
- c) planimetria della lottizzazione disegnata su mappa catastale, con l'indicazione delle strade e la precisazione degli eventuali allineamenti;
- d) planimetria in scala 1:500 (in casi di particolare estensione della lottizzazione potrà essere concordato l'uso della scala 1:1.000), comprendente anche le zone limitrofe aggiornate di edifici e strade nuove, con l'indicazione degli schemi planovolumetrici dei fabbricati e relativi computi (superfici coperte, superfici disponibili, altezze, volumi, densità di fabbricazione), nonché di tutti gli altri elementi caratterizzanti la lottizzazione, come aree private, spazi pubblici, percorsi pedonali e veicolari, strade, parcheggi, zone a verde, attrezzature pubbliche, etc.;
- e) fotografie della località interessata dal piano di lottizzazione;
- f) schema di massima delle reti idriche e fognarie, di illuminazione e di distribuzione dell'energia elettrica, con il parere dei competenti Uffici ed Enti;
- g) schema di convenzione ai sensi dell'articolo 28, della L. 1150 del 17.08.1942, integrata dalla L. 765 del 06.08.1967 ed eventuali successive modificazioni;
- h) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con l'indicazione delle tipologie edilizie;
- i) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico rilasciato in data non anteriore a 6 mesi;
- j) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile dal quale risulti il loro consenso alla lottizzazione e l'impegno di sostenere in solido gli oneri della medesima.

In casi particolari il Sindaco potrà richiedere la presentazione di plastici, nonché l'integrazione della documentazione in relazione alle esigenze dell'istruttoria.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata all'osservanza delle seguenti condizioni:

- adozione ed approvazione del piano di lottizzazione secondo le modalità previste dall'articolo 20 della L.R. 45/1989.
- stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del lottizzante.

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

ARTICOLO 43

Mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare o di stipula della convenzione

Nel caso in cui, trascorsi 180 giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione o dei documenti aggiuntivi richiesti, il Comune non abbia deliberato sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza all'assessore regionale degli enti locali, finanza ed urbanistica per l'intervento sostitutivo.

Entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli enti locali, finanza ed urbanistica, procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto alla nomina di un Commissario ad acta che provvede a convocare, entro 60 giorni dal ricevimento dell'incarico, il Consiglio comunale per l'esame del piano ed ad adottare gli ulteriori provvedimenti sostitutivi che si rendessero necessari.

Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, procede, nei 10 giorni successivi, con proprio Decreto alla nomina di un Commissario ad acta che provvede a convocare, entro 60 giorni dal ricevimento dell'incarico, il Consiglio comunale per l'esame del piano ed ad adottare gli ulteriori provvedimenti sostitutivi che si rendessero necessari.

Nel caso in cui, trascorsi sessanta giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, il Sindaco non abbia provveduto alla stipula della relativa convenzione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica il quale, previo invito al sindaco ad adempiere entro un termine di trenta giorni e scaduto infruttuosamente detto termine, procede nei dieci giorni successivi alla nomina del Commissario ad acta, che provvede, entro sessanta giorni dal ricevimento dell'incarico, alla stipula della convenzione, avvalendosi, ove necessario, dell'opera di un notaio libero professionista.

ARTICOLO 44

Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

- cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'articolo 4 della legge 847/1964 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.
- La quota è determinata in sede di convenzione, con riferimento agli oneri delle tabelle parametriche regionali in applicazione della legge 10/1977;
- il termine, stabilito dall'Amm.ne Com.le e comunque non superiore ai dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- l'impegno ad effettuare un deposito cauzionale in danaro o mediante polizza fidejussoria, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione;

- l'impegno ad eseguire, su richiesta del Comune, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- il rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio in base all'articolo 28 della legge 1150/1942.

ARTICOLO 45

Svincolo della cauzione di garanzia

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco in concomitanza con la realizzazione, anche parziale delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo delle stesse ad opera dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 46

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

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 il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

ARTICOLO 47

Strade private

L'autorizzazione all'apertura di strade private è subordinata alla stipula, a cura e spese dei richiedenti, di un atto da trascrivere, contenente l'assunzione degli obblighi relativi alla bitumatura, raccolta delle acque bianche, alla manutenzione, alla pulizia, all'illuminazione, nonché il consenso per l'eventuale esecuzione d'ufficio, a spese dei proprietari, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti.

Qualora il numero dei proprietari sia superiore a cinque dovrà costituirsi il consorzio per la manutenzione; a tal fine il condominio è considerato una unità.

ARTICOLO 48

Prescrizioni per le strade private e di lottizzazione

Nelle zone urbane, le strade private, anche di lottizzazione, avranno una carreggiata di larghezza non inferiore a ml 7.00, oltre i marciapiedi di ml 1.5 ciascuno.

Per le stesse strade, quando siano in zone extraurbane, la larghezza verrà determinata, caso per caso, dal Sindaco, sentita la C.E. in relazione alle condizioni ambientali, ma non dovrà essere comunque inferiore a ml 6.00.

ARTICOLO 49

Concessioni nell'ambito di lottizzazioni

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni ad edificare nell'ambito di lottizzazioni autorizzate devono essere osservate le norme di attuazione della lottizzazione medesima. La procedura è quella indicata all'art.11.

ARTICOLO 50

Pavimentazione, illuminazione, manutenzione dei portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio

I portici, le gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio dovranno essere pavimentati con materiale riconosciuto idoneo dall'autorità comunale.

La manutenzione, l'illuminazione, la pulizia dei medesimi faranno carico ai proprietari, salvo la loro assunzione da parte del comune, nell'ipotesi di cui all'articolo 40 comma 2° della legge urbanistica.

CAPITOLO V° CARATTERISTICHE EDILIZIE

ARTICOLO 51 Distacchi tra gli edifici e dai confini

I distacchi tra gli edifici o tra pareti opposte non potranno essere inferiori a ml 10.00, salvo diversa indicazione delle norme di attuazione del P.R.G. per le zone B di completamento dei piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Non devono essere considerate 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 ml 10.00, misurata normalmente alla parete su cui apre la finestra, a partire dallo stipite più vicino al vertice dell'angolo.

I distacchi degli edifici dai confini di proprietà non potranno essere inferiori a ml 5.00, ferma in ogni caso l'osservanza dei disposti di cui al primo capoverso.

Nelle zone B è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 24.00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

ARTICOLO 52 Costruzioni in arretramento: obblighi e facoltà inerenti

Nel caso di zone a fabbricazione chiusa, è obbligatoria la costruzione a filo della linea stradale o dell'allineamento previsto dal P.R.G. quando non si stipuli convenzione fra 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 frontespizio, risolvendo adeguatamente il raccordo con i fianchi delle case contigue che per effetto dell'arretramento rimarrebbero esposte alla pubblica vista.

È in facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e nel rispetto dei concetti informativi del piano regolatore, disporre caso per caso un diverso allineamento.

Il proprietario dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona antistante la fronte arretrata.

ARTICOLO 53 Autorimesse e posteggi a corredo degli edifici

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione

Nel caso di edifici unifamiliari l'autorimessa potrà costituire un unico corpo con il fabbricato principale.

Negli edifici, ampliamenti e sopraelevazioni destinati totalmente o parzialmente ad uffici, la superficie coperta da vincolare ad autorimessa dovrà essere pari ad almeno un posto macchina per ogni 100 metri cubi di costruzione destinati ad ufficio.

Le autorimesse potranno essere di tipo singolo o collettivo; esse dovranno essere ubicate in modo da avere un'unica uscita comune verso la strada od altro spazio pubblico, privilegiando quelle costruite completamente interrate.

Nell'area di pertinenza degli edifici destinati totalmente o parzialmente ad esercizi commerciali, siano questi ultimi unità di vendita isolata o raggruppamenti di più punti di vendita affiancati o comunque siti nello stesso immobile (magazzini generali, locali pubblici, etc.) dovranno essere previsti parcheggi privati nella misura indicata dal piano Commerciale di Porto Torres e comunque non inferiore a quanto previsto dal "Piano Regionale di Politica Commerciale, parte II, capitolo I"; l'area da destinare a parcheggio deve essere preferibilmente in superficie, qualora questa non sia disponibile, possono essere ammesse altre modalità (silos meccanici, parcheggi interni e sopraelevati, etc.) e deve essere adiacente all'insediamento commerciale, qualora questo non sia possibile, la sua distanza non può superare i m. 100; a garanzia di quanto sopra potrà essere richiesto un atto di vincolo da trascrivere a spese del proprietario presso la Conservatoria dei RR.II.

Tutte le autorimesse sono soggette alle norme e prescrizioni di cui al D.M. 30.07.34, alle successive Circolari emanate dal Ministero dell'Interno, al D.M. 20.11.81.

ARTICOLO 54

Autorimesse a corredo di edifici esistenti

Nel caso di costruzioni esistenti adibite ad abitazione, potrà essere consentita, laddove manchi, senza che sia computata ai fini volumetrici, la costruzione di una autorimessa per ciascun alloggio, purché di altezza non superiore a ml 2.5 e di superficie massima di mq. 18.00, con vincolo permanente ad autorimessa e purché questa si inserisca armoniosamente con il corpo di fabbrica già esistente.

ARTICOLO 55

Costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie diverse dalle autorimesse (locale caldaia, autoclave etc.) debbono:

- essere di dimensioni rapportate all'utilizzo richiesto;
- essere edificate sul confine retrostante senza possibilità di aderenza al fabbricato principale.

ARTICOLO 56

Locali interrati

La costruzione di locali completamente o parzialmente interrati potrà essere consentita esclusivamente qualora questi siano al servizio del fabbricato sovrastante, non siano destinati ad attività moleste ed inquinanti e la superficie di detti locali sia contenuta all'interno del perimetro del fabbricato sovrastante.

Potranno essere consentiti locali interrati con dimensioni più ampie di quelle sopraccitate, e comunque non superiori al 70% della superficie del lotto nelle zone omogenee B e C, in presenza di edifici di almeno tre piani fuori terra.

ARTICOLO 57
Strutture di copertura - volumi tecnici

Nel caso che la costruzione raggiunga l'altezza massima consentita, le strutture di copertura dovranno essere contenute nel massimo di pendenza del 35%, con impostazione della stessa a quota zero rispetto all'ultimo solaio piano, con i limiti di cui al precedente articolo

In particolari casi sarà facoltà del Sindaco, sentita la C.E., vietare la costruzione di volumi tecnici (cabine di ascensori, etc.) fuoriuscenti dalle coperture sia piane che a falde.

ARTICOLO 58
Cortili, pozzi luce o chiostrine

Le chiostrine, o pozzi luce, sono di massima vietate. La loro costruzione è permessa solo allo scopo di dare aria e luce a scale, bagni, corridoi, ripostigli e dispense, con esclusione di altri ambienti anche ai piani terreni.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera al netto di qualsiasi sporgenza, uguale ad un ventesimo delle somma delle superfici dei muri che la delimitano, e la normale, misurata tra una finestra ed il muro opposto non dovrà essere inferiore a m.3,00.

Le chiostrine devono essere pavimentate ed aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi.

Deve essere in ogni caso assicurata la accessibilità necessaria alle operazioni di pulizia.

ARTICOLO 59
Sistemazione e recinzione delle aree scoperte

Tutte le aree annesse ai fabbricati, così come indicato per il conteggio della volumetria da edificare, fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, devono essere delimitate con recinzioni rispondenti al decoro cittadino ed alle esigenze della viabilità

Ove ragioni di decoro o di sicurezza lo rendano consigliabile, il Sindaco può ordinare, che siano recintate anche aree sgombre da fabbricati. I divisori dei giardini e dei cortili, visibili da aree pubbliche, devono avere una altezza non superiore a m.2,00 comprensiva della parte muraria e delle eventuali cancellate o reti metalliche sovrastanti e devono essere rispondenti alle esigenze del decoro cittadino, le recinzioni su pubbliche vie devono essere realizzate per un metro in muratura e per restante parte di tipo "a giorno".

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; la rimanente superficie deve essere convenientemente sistemata.

Le aree fabbricabili libere devono essere tenute pulite ed in perfetto ordine.

ARTICOLO 60
Spazi di gioco e verde nei cortili

Per gli edifici plurifamiliari con due o più alloggi e per gli esercizi alberghieri (alberghi, motel, pensioni) ricadenti nelle zone omogenee B e C, una porzione dell'area scoperta pari almeno al 20% deve essere destinata a verde attrezzato per il gioco e con la messa a dimora di piante di alto fusto.

ARTICOLO 61

Accessi carrabili

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

Di norma i cancelli devono essere posti ad almeno ml 4.0 dal ciglio del marciapiede o comunque in posizione tale che le operazioni di apertura e chiusura siano possibili tenendo i veicoli fuori dalla carreggiata.

A tal fine il Sindaco ha facoltà di imporre la modifica degli accessi esistenti mediante apposita ordinanza nella quale sarà fissato anche il termine per l'esecuzione.

ARTICOLO 62

Posizionamento pali e insegne

I pali dell'illuminazione pubblica, della segnaletica, delle insegne commerciali ed ogni supporto (es. dei cartelli pubblicitari, degli elettrodotti etc.) devono essere collocati all'estremità interna dei marciapiedi o comunque in modo da non ostacolare il transito dei disabili.

ARTICOLO 63

Caratteristica dei prospetti

I muri di nuova costruzione, o rinnovati, compresi i muri di cinta o muretti di recinzione e quelli che comunque siano visibili da vie o spazi pubblici, debbono essere intonacati e tinteggiati.

Tali opere di rifinitura non sono necessarie qualora vengano utilizzati materiali o tecniche costruttive che le rendano superflue.

ARTICOLO 64

Obblighi di manutenzione

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

Qualora i rivestimenti o le tinte presentino un aspetto indecoroso per vetustà o per incuria, il Sindaco ne ordina il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Particolari prescrizioni potranno essere imposte nel caso di fabbricati antichi o situati in strade o località di aspetto tipico.

ARTICOLO 65

Balconi, aggetti e sporgenze

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

- a) aggetti, sporgenze e balconi rispetto all'allineamento stradale sino all'altezza di m.3,50 vedi nota cartaceo dal piano del marciapiede o sino all'altezza di m. 4,50 dal piano stradale se la strada è sprovvista di marciapiede (tale altezza va misurata dal piano del marciapiede, o dal piano stradale, al piano di intradosso del balcone). Sono comunque consentiti gli aggetti, sporgenze e balconi prospettanti sul pubblico marciapiede posti

all'altezza di m. 2,70 dal suddetto piano, a condizione che i medesimi siano arretrati di cm. 80 dal filo esterno del marciapiede. In ogni caso l'eventuale zoccolatura degli edifici non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico.

- b) Aggetti, sporgenze e balconi che sporgono oltre il filo esterno del marciapiede.
- c) Porte, gelosie, persiane, sportelli o chiusure che si aprono dall'interno verso l'esterno al piano terra, ad una altezza inferiore a mt.2,00, salvo deroga del Sindaco per casi particolari previsti da apposite leggi e disposizioni in materia di pubblica sicurezza (apertura di locali pubblici con maniglione antipánico e simili) Tale altezza va misurata dal piano del marciapiede, o dal piano stradale, al piano di intradosso del balcone.
- d) I balconi che sporgono dal filo esterno del marciapiede o comunque più di mt.1,50.
- e) Le strutture aggettanti in genere che non rispettino le norme sopra fissate per i balconi.

ARTICOLO 66

Canali e tubi per la raccolta delle acque meteoriche

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

Nelle nuove costruzioni prospicienti spazi pubblici la parte terminale in ghisa non è consentita e le tubazioni dovranno per tanto essere incassate per una altezza minima dal suolo di m. 2,50.

I condotti non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso.

Tutte le giunzioni di tubi di scarico devono risultare perfettamente impermeabili.

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

I tubi debbono essere isolati dalle pareti delle rispettive incassature.

Le acque piovane dei tetti o quelle provenienti dai cortili, dalle chiostrine o dalle altre aree annesse agli edifici devono essere incanalate o convogliate nelle fogne stradali, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, mediante appositi fognoli.

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

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 loro spese secondo le esigenze della nuova opera comunale.

Nei canali e nei tubi di scarico delle acque meteoriche è vietato immettere acque nere luride o comunque inquinanti.

Nelle vie ove manchi la fogna stradale, ma si trovino solo cunette e fognoli laterali, possono essere immessi in questi le acque piovane dei tetti e dei cortili, mentre deve provvedersi diversamente allo smaltimento delle acque luride in base alle disposizioni caso per caso impartite dall'amministrazione comunale.

Negli edifici esistenti qualora i discendenti pluviali siano applicati esternamente ai muri perimetrali devono avere la parte terminale, per l'altezza di mt.2,5 dal suolo, in ghisa o rame.

ARTICOLO 67

Tabelle stradali e numeri civici

Ai privati è fatto obbligo di permettere che il Comune apponga ai loro edifici e mantenga in buono stato:

- a) la tabella della toponomastica stradale, i numeri civici ed ogni altro cartello indicatore relativo al transito, alla sicurezza pubblica;

- b) le piastrine i capisaldi contenenti indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- c) mensole, ganci, tubi e sostegni per illuminazione pubblica, orologi elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- d) altri impianti o manufatti di pubblica utilità.

Tutti gli apparati di cui sopra saranno collocati con la dovuta cura e con 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 gli altri manufatti; qualora i medesimi vengano distrutti, danneggiati o in ogni caso coperti o nascosti per fatto imputabile a privati stessi, questi saranno 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 della fronte di un fabbricato sulla quale siano apposti targhe, indicatori od apparecchi di cui sopra, dovrà darne avviso al Sindaco, il quale adotterà i provvedimenti del caso.

Il proprietario, è tenuto inoltre a riprodurre il numero civico, in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dal Sindaco, sulle mostre o tabelle eventualmente applicate vicino agli ingressi, qualora le medesime occupino interamente la parte della parete destinata al numero. Qualora il proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico nel modo prescritto, vi provvede d'ufficio il Comune, previa intimazione all'interessato e a spese del medesimo.

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

ARTICOLO 68 **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 e, per le zone soggette a tutela paesaggistica, il competente Ufficio Tutela del Paesaggio, può dettare speciali cautele e prescrizioni.

ARTICOLO 69 **Comignoli e sovrastrutture varie**

Salvo che sia data alle opere adeguata sistemazione dal punto di vista architettonico ed estetico devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

i comignoli o fumaioli non possono essere collocati a distanza minore di un metro dal fronte dell'edificio verso la strada e devono essere solidamente costruiti e, se possibile, raggruppati.

Essi dovranno essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, o di quelle maggiori altezze prescritte in casi speciali da altre disposizioni ovvero giudicate necessarie dal Sindaco, in modo da evitare che le esalazioni di fumo abbiano ad arrecare danno o molestia agli edifici vicini.

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

È vietato collocare esternamente alla facciata dei fabbricati tubi o condotti di scarico dei prodotti della combustione di camini, stufe, caloriferi e simili.

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.

È vietato sistemare i serbatoi dell'acqua sui tetti e sui terrazzi, e comunque in parti esterne ai fabbricati o visibili dall'esterno.

ARTICOLO 70 **Contorni delle aperture**

Le aperture dei negozi, le porte e le finestre verso la pubblica via, anche per i fabbricati costruiti in arretramento dalla linea stradale, dovranno essere dotate di soglie e davanzali in pietra naturale od artificiale od in altri materiali funzionalmente adatti.

ARTICOLO 71 **Classificazione dei locali**

Ai fini del presente regolamento i locali sono classificati in:

- A) locali abitabili o agibili quelli destinati allo svolgimento della vita familiare, lavorativa e sociale degli individui.
 - S) locali accessori o di servizio quelli destinati allo svolgimento di operazioni ben definite e limitate nel tempo.
- Sono classificati nel gruppo A:

1[^] sottogruppo

- A1.01 - alloggi composti da più camere delle quali almeno una deve essere obbligatoriamente destinata a soggiorno;
- A1.02 - alloggi monocamera;
- A1.03 - uffici privati, studi professionali, gabinetti medici;

2[^] sottogruppo

- A2.01 - negozi di vendita, sale di esposizione;
- A2.02 - bar, ristoranti, tavole calde;
- A2.03 - laboratori artigianali, laboratori tecnico-scientifici;
- A2.04 - edifici industriali, officine;
- A2.05 - sale di riunione, sale di lettura, sale giochi, palestre, sale da spettacolo;
- A2.06 - magazzini, depositi, archivi;

3[^] sottogruppo

- A3.01 - aule scolastiche, biblioteche;
- A3.02 - ospedali, case di cura;
- A3.03 - altri edifici di uso pubblico.

Sono classificati nel gruppo S:

1[^] sottogruppo

- S1.01 - bagni, composti da almeno un vaso, un bidet, una vasca da bagno o una doccia e un lavabo, che devono essere obbligatoriamente annessi ai locali A1.01 e A1.02;
- S1.02 - altri servizi igienici annessi a locali del sottogruppo A2;
- S1.03 - servizi igienici e bagni annessi a locali del sottogruppo A1.03;

2[^] sottogruppo

- S2.01 - servizi igienici annessi ai locali del sottogruppo A2;

- 3^ sottogruppo
- S3.01 - servizi igienici annessi ai locali del sottogruppo A3;
- 4^ sottogruppo
- S4.01 - corridoi, disimpegno, ripostigli;
- S4.02 - vani scala;
- S4.03 - piccoli depositi e magazzini, autorimesse;
- S4.04 - locali ospitanti macchine e impianti destinati ai servizi degli edifici.

ARTICOLO 72

Altezze dei locali - Soppalchi

L'altezza minima dei locali è la seguente:

locali A1: m. 2,70

locali A2: m. 2.70

locali A3: si rimanda alle altezze stabilite da norme speciali di legge o di regolamento: in ogni caso l'altezza non deve essere inferiore a m, 2,70;

locali S1, S2: m.2,40

locali S3: si rimanda alla normativa speciale; in ogni caso non inferiore a m.2,40.

locali S4: da determinare in relazione alla destinazione dei locali, in ogni caso non inferiore a m.2,40.

Per i soffitti inclinati o misti e per i sottotetti, le altezze devono essere intese come quelle medie minime.

Per i locali di categoria A2, per i locali adibiti ad attività commerciali ed industriali che occupano più di 5 lavoratori, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 3.00.

I soppalchi, cioè i dimezzamenti di piani ricavati all'interno di locali già esistenti sono ammessi nei locali di categoria A1 e A2 purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

- la superficie del soppalco non sia superiore a 6/10 della superficie netta del vano nel quale il medesimo viene realizzato;
- sia garantita l'illuminazione e l'aerazione con finestre di superficie non inferiore a 1/8, di quella complessiva dei locali risultanti dal dimezzamento ovvero, per quanto riguarda i soli locali di categoria A2, sia assicurata l'illuminazione e l'aerazione con apposite apparecchiature;
- ciascuno dei locali risultanti da dimezzamento non abbia un'altezza inferiore a m.2,40;
- almeno un lato del soppalco rimanga aperto per la sua intera estensione verso il locale nel quale viene ricavato in modo da formare un ambiente unico.

ARTICOLO 73

Superfici dei locali

Locali A1.01 devono avere una superficie tale da assicurare uno spazio non inferiore a mq. 14 per ognuno dei primi quattro abitanti e a mq.10 per ogni abitante oltre il quarto; in particolare i soggiorni devono avere una superficie non inferiore a mq. 14; le camere da letto devono avere una superficie non inferiore a mq. 9 se destinate a una persona e a mq.14 se destinate a due persone.

Locali A1.02: devono avere una superficie non inferiore a mq.25 se destinati ad una sola persona e a mq.30 se destinati a due persone.

Locali A1.03: devono avere una superficie non inferiore a mq.30.

Locali A2 e A3: si rimanda alle superfici stabilite da norme speciali di legge o di regolamento.

Locali S1.01: devono avere una superficie minima di mq. 4,50.

Locali S1.02 e S1.03: devono avere una superficie minima di mq.1,50.

Locali S2: devono avere una superficie minima di mq.1,50.

Locali S3: si rimanda alle superfici stabilite da norme speciali di legge e di regolamento: in ogni caso la superficie non può essere inferiore a mq. 1,50.

Locali S4: la superficie minima deve essere stabilita in relazione alla destinazione dei locali.

ARTICOLO 74

Prescrizioni particolari di carattere igienico

Tutti i locali che costituiscono le unità classificate nel gruppo A devono fruire di areazione e illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso. In particolare:

- quelli del sottogruppo A1 devono essere provvisti di finestra apribile di superficie non inferiore a 1/8 di quella del pavimento del locale sul quale la finestra medesima si apre.

In casi particolari, quando la deroga sia giustificata dalla necessità di un migliore inserimento della costruzione dal punto di vista architettonico e paesaggistico, è consentita l'apertura di finestre di dimensioni inferiori a quelle indicate nel comma precedente.

Nel caso che per le modeste dimensioni dell'alloggio o per altre esigenze particolari fosse necessario realizzare al posto della cucina un "posto di cottura" (cucina in nicchia), senza aperture verso l'esterno, il medesimo dovrà comunicare ampiamente col locale destinato a soggiorno e dovrà essere munito di apposito impianto di aspirazione forzata.

In deroga a quanto previsto nel primo comma del presente articolo, i locali del sottogruppo A2 possono anche non fruire di illuminazione e aerazione naturale diretta, purché, nei medesimi vengano installati adeguati impianti di illuminazione e aerazione artificiale.

- Per i locali del sottogruppo A3 devono essere rispettate le disposizioni contenute in leggi o regolamenti speciali; in mancanza si applicano le disposizioni relative ai locali di categoria A1 dettati dal presente articolo.

I locali del gruppo S possono anche non essere aerati ed illuminati direttamente dall'esterno;

In particolare:

- I locali del sottogruppo S1.S2 qualora non abbiano finestre esterne di ampiezza non inferiore a 1/8 del pavimento devono:
 - a) essere dotati di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi.
 - b) avere impianti collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e scarichi dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - c) non avere apparecchi a fiamma libera.
- Per i locali del sottogruppo S4 devono essere rispettate le disposizioni dettate da leggi o regolamenti speciali: in mancanza si osservano quelle dettate per i locali del sottogruppo S1 ed S2 dal presente articolo. Per i locali del sottogruppo S4 che non abbiano finestrate sull'esterno devono:
 - a) essere garantite tutte le condizioni di sicurezza ed igiene;
 - b) essere garantita adeguata ventilazione.

Altre disposizioni particolari

I locali del sottogruppo A1 non possono essere situati negli interrati o nei seminterrati.

Tutti i locali dei sottogruppi S1, S2 ed S3 non possono affacciarsi direttamente su locali di altro tipo, ma devono essere collegati ai medesimi tramite un apposito disimpegno.

I locali dei sottogruppi S1, S2 ed S3, salvo diverse disposizioni particolari, devono avere il pavimento e le pareti (per un'altezza minima di m.1,60) rivestiti di materiale impermeabile e facilmente lavabile.

ARTICOLO 75

Sottotetti

I sottotetti saranno di massima adibiti a ripostiglio.

Potranno essere resi abitabili, sentiti l'Ufficiale Sanitario e la Commissione Edilizia purché siano forniti di adeguati servizi, abbiano una cubatura minima di mc. 25.00 per locale ed abbiano tra il piano del pavimento ed il soffitto l'altezza media non inferiore a ml. 2,70.

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

I sottotetti abitabili dovranno avere l'accesso a mezzo di scale normali ed essere opportunamente coibentati.

ARTICOLO 76

Scale

Dovranno esser osservate le norma di cui al D.M. N° 236 del 14.06.1989 relative alla L. 09.01.1989 N° 13 e circolare esplicativa N° 1669/U.L. 22.06.1989.

In particolare le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di ml 1.20 ed avere una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo della scala. Il parapetto deve avere un'altezza minima di ml 1.00, i gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata.

Le rampe di scala che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di ml 0.80 e se serventi piani abitabili non devono avere alzate superiori a cm.20.

È d'obbligo per le rampe particolarmente lunghe l'interposizione di pianerottoli di sosta per ogni piano.

Le gabbie di scale e di ascensore ed i rispettivi accessi e disimpegni (compreso l'atrio d'accesso) non possono avere alcuna comunicazione con negozi, depositi, laboratori, e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazioni o ad uffici. Essi devono essere in diretta comunicazione con strada o con cortili aperti e devono essere delimitati con muri di idonea resistenza al fuoco (cm 25 in mattoni pieni oppure cm 15 in c.a.).

Le scale che servono più di due piani devono avere di norma almeno una parete prospettante verso spazio a cielo libero e devono avere rampe e pianerottoli costituiti di strutture portanti in c.a. od in materiale di equivalente comportamento all'urto ed al fuoco.

Il marmo può essere usato solo come rivestimento.

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

Per le scale che servono due soli appartamenti oltre il terreno è ammessa l'areazione e l'illuminazione dall'alto mediante lucernario agevolmente apribile, di

superficie non inferiore alla metà della superficie del vano scala; in questo caso le rampe devono avere una distanza tra loro non inferiore a ml 1.00.

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

ARTICOLO 77

Ascensori

Devono essere osservate le norme relative alla sicurezza antincendio ed all'abbattimento delle barriere architettoniche.

CAPITOLO VI° CANTIERI DI LAVORO

ARTICOLO 78

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella delle dimensioni minime di cm.40 x 60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

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

Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI.

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

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

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

ARTICOLO 79

Scarico dei materiali-Demolizioni-Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

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

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo, mediante opportuni accorgimenti, il sollevamento di polvere. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

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

ARTICOLO 80

Responsabilità degli esecutori di opere

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere. Essi sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione della concessione.

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

ARTICOLO 81

Campioni delle tinte e dei rivestimenti

È obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

Non si può procedere alla tinteggiatura senza il nulla osta dell'Ufficio Tecnico comunale.

ARTICOLO 82

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

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

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

ARTICOLO 83

Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature devono 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 devono 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 muniti di mancorrente e di barriera solida fissa.

Le impalcature devono essere solidamente ancorate nella muratura e collegate con i ponti di servizio secondo le vigenti norme di sicurezza nelle costruzioni.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza le prescritte autorizzazioni e senza l'autorizzazione comunale.

Nel caso di non corretta costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale, può ordinare l'immediato sgombero e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

CAPITOLO VII° STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

ARTICOLO 84 Stabilità 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, e siano infine atti alle loro rispettive destinazioni.

Debbono tra l'altro essere osservate le seguenti norme:

- a) è vietato costruire sul ciglio od 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 sui piani orizzontali e raggiungere il terreno di buona consistenza.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare su terreni di riporto o comunque sciolti, si debbono adottare i mezzi dell'arte del costruire per ottenere un solido appoggio delle fondazioni. Queste ultime possono essere eventualmente 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.

Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di calcestruzzo di cemento dello spessore non inferiore a cm.12 estese a tutta la 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 impiegate malte cementizie normali ed idrauliche, e queste dovranno essere preferite anche nella muratura di elevazione.

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

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

- d) 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.

- e) Le travi di ferro dei solai a voltine o tavelloni, debbono essere resi solidi con muri per almeno 2/3 dello spessore dei muri stessi.

Nei corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti contigui debbono essere, per almeno ogni m.2,50 rese solidali tra loro in corrispondenza dei muri appoggio.

- f) In tutti i fabbricati a più piani dovranno essere eseguiti ad ogni 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 adeguato, il cordolo in cemento potrà essere sostituito da quattro filari di mattoni collegati con malta di cemento, fermo restando l'obbligo di solidarietà delle travi con i muri di cui alla lettera a).

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

ARTICOLO 85

Provvedimenti per le costruzioni che minacciano pericolo

Quando una casa, un muro od in genere qualunque fabbrica o parte di essa minacci pericolo, il proprietario, i conduttori e gli occupanti sono obbligati a farne immediata denuncia al Comune.

Il Sindaco, dopo avere accertato che un edificio o un manufatto presenta pericolo per la pubblica incolumità o che un lavoro è condotto in modo da destare fondati timori per la pubblica incolumità, intima al proprietario, o chi per esso, di adottare i necessari provvedimenti.

Trascorsi i termini fissati per l'esecuzione dei lavori senza che gli interessati vi abbiano provveduto, ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere necessarie in danno del proprietario, salvo recupero della somma anticipata e salvo ogni altro provvedimento di legge.

ARTICOLO 86

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 alla manutenzione ordinaria, a quella straordinaria 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 e a togliere nel più breve tempo possibile qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente vi si fatto anche da terzi.

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.

ARTICOLO 87

Salubrità del terreno

È vietato costruire nuovi edifici su terreno inquinato o insalubre, se non previa bonifica e risanamento del medesimo.

Qualora il terreno sul quale si intende costruire sia permeato di umidità ovvero sia comunque esposto al pericolo di infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, è fatto obbligo di adottare misure atte sia ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti sia a garantire il drenaggio delle acque.

ARTICOLO 88

Orientamento e riscontro d'aria

Ogni unità d'abitazione, salvo i piccoli appartamenti delle case albergo, deve avere un doppio orientamento almeno angolare.

Ogni unità di abitazione deve avere almeno una fronte finestrata con orientamento EST-SUD-OVEST. Ai fini dell'orientamento, non si tiene conto delle fronti non finestate.

ARTICOLO 89

Isolamento dalla umidità

Ogni edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

In particolare, i muri perimetrali dei piani interrati o seminterrati devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni mediante intercapedini collegate direttamente alla rete di drenaggio oppure mediante impermeabilizzazione della superficie muraria.

Tutti i muri dei locali interrati, seminterrati o posti al piano terreno, devono essere isolati dalle infiltrazioni di umidità diffusa mediante predisposizione di stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali interrati, seminterrati, o situati a livello di terreno devono avere il piano di calpestio isolato dal terreno oltre che da solaio o da un vespaio aerato dello spessore di almeno 30 cm. anche da uno strato di materiale impermeabile.

Le eventuali aperture di aerazione devono essere protette da griglie.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro purché, dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede, devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Le intercapedini devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque poste ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 dell'altezza e devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse nella rete fognante secondo quanto previsto nel precedente articolo 66.

Le coperture piane, totali o parziali, devono essere adeguatamente impermeabilizzate.

ARTICOLO 90

Isolamento termico

Tutte le costruzioni devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico. (legge 9 gennaio 1991, n. 10 e D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412).

Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in duplice copia, insieme alla denuncia dell'inizio lavori relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge 09.01.1991 n. 10, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge 09.01.1991 n. 10.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma precedente non siano state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, il Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

La documentazione di cui sopra deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal D.P.R. 26.08.1993 n. 412.

Una copia della documentazione è conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche previsti dalla L. 10/1991; la seconda copia della documentazione, restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio o di chi ne ha diritto, al direttore dei lavori.

L'esecutore ed il direttore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.

ARTICOLO 91 **Isolamento fonico**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico. I materiali utilizzati per la costruzione, e la loro messa in opera, devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici. In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3000 Hz misurate con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

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

ARTICOLO 92 **Impianti igienici**

Ogni unità di abitazione deve essere dotata di almeno un locale destinato a servizi igienici, completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno, conduttura per l'aerazione e presa d'aria esterna.

Negli uffici, nei negozi, nei pubblici esercizi, nelle sale di spettacolo e nei locali simili, il numero degli apparecchi igienici deve essere proporzionato al numero degli utenti; in ogni caso esso non deve essere inferiore a un e a un lavabo ogni dieci utenti per quanto riguarda gli uffici e a un WC e a un lavabo ogni cento utenti per gli altri locali.

Nei laboratori e negli edifici destinati ad attività industriale, il numero degli apparecchi igienici deve essere proporzionato al numero degli utenti e, comunque, non deve essere inferiore a un WC, un lavabo e una doccia ogni 10 persone.

ARTICOLO 93 **Impianti idrici**

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile derivata della rete dell'Acquedotto comunale.

Nelle zone prive di acquedotto, è consentito l'approvvigionamento idrico mediante pozzi artesiani. In questo caso l'acqua deve essere dichiarata potabile dall'Autorità Sanitaria.

Gli impianti di distribuzione idrica devono garantire una distribuzione sufficiente e uniforme a tutti i piani dei fabbricati, anche a mezzo di autoclave.

ARTICOLO 94

Impianti termici e di condizionamento

Gli impianti termici e di condizionamento devono essere realizzati in conformità alle speciali disposizioni vigenti in materia, con particolare riguardo alle norme contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle antincendio.

In caso di adozione di impianto di condizionamento, alla domanda di concessione edilizia deve essere allegato lo schema dell'impianto corredato da una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche del medesimo.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei fabbricati dotati di impianti di condizionamento è subordinata alla presentazione del certificato di collaudo redatto da un tecnico specializzato in impianti tecnologici.

ARTICOLO 95

Impianti di areazione e di ventilazione

In caso di adozione di impianti di areazione o di ventilazione, alla domanda di concessione edilizia deve essere allegato il progetto dell'impianto, corredato da una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche del medesimo.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei fabbricati dotati dei suddetti impianti è subordinato alla presentazione del certificato di collaudo redatto da un tecnico specializzato in impianti tecnologici.

ARTICOLO 96

Impianti elettrici, telefonici, TV

Gli impianti elettrici dei fabbricati devono essere costruiti in conformità alle vigenti norme C.E.I.

Le prese di corrente devono essere realizzate con apparecchi di sicurezza provvisti di messa a terra.

Ogni unità di abitazione deve essere provvista di interruttore automatico con protezione di tipo differenziale collegata alla rete di terra.

Ogni fabbricato deve essere dotato di apposita canalizzazione sotto traccia per il passaggio dei cavi relativi agli impianti telefonici.

Dovrà essere previsto anche un impianto di canalizzazione dei cavi relativi agli impianti radiotelevisivi che devono essere, in ogni caso, collegati ad un'unica antenna centralizzata.

ARTICOLO 97

Impianti di gas o petrolio liquefatto per usi domestici

In caso di installazione di impianti di gas, di petrolio liquefatto per uso domestico, devono essere adottate le seguenti misure di sicurezza:

- 1) il contenitore del gas deve essere installato all'esterno del locale nel quale è collocato l'apparecchio utilizzatore;
- 2) la protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, deve essere realizzata con guaina metallica aperta verso lo esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione di flusso. L'apparecchio utilizzatore deve essere realizzato con materiale resistente all'usura all'azione chimica del gas. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere

eseguite con accuratezza in modo da evitare sia le fughe di gas che lo sfilamento del tubo stesso.

- 3) Devono essere impiegati dispositivi atti ad impedire la fuoriuscita del gas in caso di spegnimento della fiamma.

Per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas, l'utente dovrà eseguire l'impianto interno secondo le norme UNI - 7129 - 72 (G.U. n. 203 del 07.08.1973) e successive modificazioni.

CAPITOLO VIII°

NORME PARTICOLARI RIGUARDANTI OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

ARTICOLO 98

Installazione di strutture trasferibili precarie e gonfiabili tendoni e manufatti similari

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati utilizzati per la vendita di giornali-fiori-frutta-generi alimentari etc., o 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. L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti, a seconda del tipo di installazione richiesta, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un 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'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

ARTICOLO 99

Depositi di materiali su aree scoperte

depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone destinate alla residenza. Sono invece ammessi nelle zone produttive sempre che essi non costituiscano un pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

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

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

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

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

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune, ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura. I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

ARTICOLO 100

Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può

condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica. Tale autorizzazione non è richiesta se la esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere e i mercati.

ARTICOLO 101

Uso di acque e scarichi pubblici trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

L'uso di acque e scarichi pubblici e la trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere previsti dall'art. 6 lettera 1, nn. 8 e 9, devono ottenere anche le autorizzazioni o i nullaosta di altri organi statali e regionali richiesti dalle leggi in vigore. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un Tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale interessato, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spesa dello stesso.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nè in quelle situate entro un raggio di 30 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici. Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima di acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con la indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

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

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

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

È vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire, o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione con atto d'obbligo.

ARTICOLO 102
Allaccio alla rete fognaria

Tutti gli edifici hanno l'obbligo di allacciarsi alla rete fognaria pubblica, ove presente.

L'allaccio dovrà avvenire secondo il tracciato più breve e sempre in linea ortogonale al lotto, non essendo consentita la ricerca della rete fognaria nel punto più basso onde allacciare eventuali piani interrati.

Il richiedente dovrà allegare alla domanda una planimetria ed una sezione del tracciato fognario in scala non inferiore a 1:200.

ARTICOLO 103
Impianti per la captazione di energia elettrica

È ammessa, nelle aree libere, negli edifici di nuova costruzione e in quelli già esistenti, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa (solare, eolica, etc.).

Nelle aree e negli edifici esistenti, l'installazione è soggetta alla sola autorizzazione del Sindaco sempreché non comporti la realizzazione di opere per le quali è necessaria la concessione edilizia.

Nelle nuove costruzioni gli impianti potranno essere previsti nel progetto relativo all'intero edificio e, conseguentemente, realizzati in conformità alla concessione edilizia senza necessità del rilascio di apposita autorizzazione. In ogni caso i suddetti impianti dovranno armonizzarsi il più possibile con la struttura dell'edificio o con l'ambiente circostante.

Tali nuove costruzioni potranno usufruire della riduzione degli oneri di urbanizzazione prevista dal D.A.07.09.1979 n. 1012.

ARTICOLO 104
Strade e parcheggi non soggetti a concessione

Il proprietario o i proprietari che richiedono il rilascio della autorizzazione (o qualora ne ricorrano gli estremi, della concessione) per la realizzazione di strade e parcheggi di uso privato devono impegnarsi con apposito atto da trascrivere a loro cura e spese presso la Conservatoria dei RR.II:

- a) a chiudere la strada o il parcheggio allo sbocco con le vie od altri spazi pubblici, con apposito muro e/o cancellata;
- b) a provvedere all'esecuzione delle opere in conformità alle disposizioni del Comune in modo da assicurare lo scolo delle acque e, ove necessario, l'illuminazione della strada (o parcheggio);
- c) a provvedere alla manutenzione delle opere;
- d) a cedere gratuitamente al Comune il suolo e le opere stradali nel caso che l'Amministrazione ritenesse opportuno destinare gli spazi medesimi all'uso pubblico.

ARTICOLO 105
Antenne radio televisive

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono

essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenne, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

I cavi di collegamento devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni o, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi rivestiti in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

È comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

ARTICOLO 106

Vetrine, insegne e tabelle in genere

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari e simili, può essere autorizzata sempre che sia possibile l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Le opere e i manufatti non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installati.

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

L'autorizzazione non può essere rilasciata quando interessi edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, si riscontrano che le medesime turbano il diritto di veduta dei vicini o contrastano con le esigenze del pubblico decoro.

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

È consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede, diminuita di cm.50, e comunque non superiore a m.1,20 e ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano marciapiede.

Tale tipo di insegne è vietato in assenza del marciapiede.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLO 107 **Tende, tettoie, pensiline**

Il collocamento e la modifica di tende, tettoie ed altri elementi simili, non incorporati stabilmente negli edifici, aggettanti sullo spazio pubblico, può essere autorizzata solo sulle strade provviste di marciapiede e dovrà essere effettuata con l'osservanza delle condizioni e delle modalità che il Sindaco riterrà opportuno imporre a tutela della pubblica incolumità.

In ogni caso i manufatti non dovranno trovarsi neanche in parte ad un'altezza inferiore ai m.2,5 dal suolo o in posizione tale da nascondere impianti pubblici, segnali e cartelli stradali e simili e non dovranno eccedere in larghezza la misura del marciapiede.

ARTICOLO 108 **Passi carrabili**

I passi carrabili devono essere costruiti con materiale resistente all'uso, di buona consistenza e antisdrucchiole. Nella loro costruzione deve essere in ogni caso garantito il regolare deflusso delle acque.

Al fine di garantire una maggiore sicurezza nei passi carrabili con uscita da piani interrati o seminterrati o da piani che si trovino ad un livello più basso di quello stradale deve essere realizzato (eventualmente previa richiesta della necessaria concessione a edificare) alla fine della rampa un piano orizzontale della lunghezza di almeno m.3,5 che consenta la sosta dei veicoli in uscita.

In ogni caso l'autorizzazione ad aprire passi carrabili non può essere concessa se:

- a) non esista una distanza di almeno 1 metri dalle uscite di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.)
- b) non possa essere assicurata (eventualmente anche a mezzo di specchi) al conducente dei mezzi che usufruiscono del passo una buona visibilità;
- c) le rampe di transito dei veicoli abbiano una pendenza non superiore al 20%;
- d) l'apertura del passo comporti seri pericoli o intralci alla circolazione o sia effettuata in prossimità di crocevia, curve, dossi, gallerie e passaggi a livello.

Le uscite dei passi carrabili devono in ogni caso essere opportunamente segnalate.

CAPITOLO IX°
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ARTICOLO 109

Applicabilità delle norme del presente regolamento

Il Sindaco può imporre l'adeguamento alle disposizioni che precedono dei manufatti e delle opere la cui esecuzione è soggetta al rilascio di autorizzazione già... eseguiti totalmente o parzialmente precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento.

Le opere soggette a concessione già regolarmente autorizzate dal Sindaco possono essere ultimate in conformità al progetto originale purché iniziate e portate a compimento nei termini di legge.

ARTICOLO 110

Interpretazione delle norme del presente regolamento

Nel caso una particolare fattispecie non prevista dalle norme del presente regolamento l'Amministrazione comunale a mezzo di apposita delibera del Consiglio Comunale e previo parere della Commissione Edilizia, dovrà provvedere a regolamentare il caso particolare in via analogica.

ARTICOLO 111

Pagamento di canoni od altre somme

È facoltà dell'Amministrazione comunale imporre il pagamento di canoni o il versamento di depositi di garanzia in relazione all'esecuzione nel suolo o nello spazio pubblico di opere e lavori previsti dal presente regolamento.

ARTICOLO 112

Deroghe

Salvo quanto espressamente previsto nelle disposizioni particolari dettate dal presente regolamento il Sindaco potrà rilasciare concessioni in deroga secondo le disposizioni di legge vigenti previa delibera del Consiglio Comunale e dietro parere della Commissione Edilizia.

ARTICOLO 113

Esecuzione coattiva

In caso di inosservanza da parte degli interessati delle disposizioni contenute nel presente regolamento il Sindaco può ordinare l'esecuzione delle opere e dei lavori ritenuti necessari.

Trascorsi inutilmente i termini, l'Amministrazione potrà sostituirsi all'interessato nell'esecuzione delle opere medesime recuperando le somme spese con le modalità e le procedure stabilite dalla legge.

ARTICOLO 114
Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia già costituita al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento rimane in carica per il periodo già stabilito dalle precedenti disposizioni

ARTICOLO 115
Entrata in vigore del Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali a termini di legge.