

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del regolamento edilizio - Disposizioni generali

1.1) Il regolamento edilizio comunale ha per oggetto l'insieme delle norme da osservare in tutte le attività edilizie comportanti trasformazioni del territorio del Comune di Chiaramonti, intese come azioni dell'uomo volte a modificare, a tutelare o a riqualificare sia l'ambiente fisico costruito sia quello naturale da salvaguardare.

1.2) Il regolamento edilizio è redatto in conformità alle leggi statali e regionali vigenti e disciplina ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale di Chiaramonti e contiene la disciplina delle modalità costruttive, ai sensi dell'art. 4 del T.U. dell'edilizia D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modificazioni ed integrazioni, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché, ai fini dei contenuti, delle previsioni della legge urbanistica regionale e nel rispetto di tutte le norme, nazionali e regionali, inerenti le attività edilizie, la sicurezza delle costruzioni e dell'abitato, l'igiene urbana e del territorio, l'antiquamento, la salvaguardia dell'ambiente edificato e di quello naturalistico, la tutela delle risorse essenziali del territorio comunale.

1.3) Il regolamento edilizio integra le norme del codice civile e contiene disposizioni congruenti con quelle delle Norme Tecniche di Attuazione. Le opere edilizie, di qualsiasi genere, dovranno essere in armonia oltre che col P.U.C. con le leggi e regolamenti dello Stato, della Regione e della Provincia nonché con le disposizioni contenute nei regolamenti di Igiene e di Polizia Urbana del Comune.

1.4) Il regolamento edilizio è ispirato a criteri di snellezza delle procedure autorizzative, al principio della responsabilità delle figure tecniche dei professionisti incaricati della progettazione, direzione e collaudo dei lavori, autocertificazioni di conformità e adempimenti per l'agibilità degli edifici, in quanto considerati soggetti operanti in funzione del pubblico interesse; alla chiarezza e tempestività della fase istruttoria e di quella delle determinazioni della pubblica amministrazione, nell'intento di conseguire la migliore qualità dei progetti e dei prodotti edilizi nel quadro di una permanente ricerca della riqualificazione urbana e della tutela ambientale di cui al precedente punto 1.1.

1.5) Il regolamento edilizio disciplina:

a) i procedimenti amministrativi, riguardanti gli atti preordinati e conseguenti alle attività edilizie, secondo i principi dell'interesse generale, della trasparenza e dell'efficienza della pubblica amministrazione, da osservarsi da parte del Comune e dei soggetti pubblici e privati interessati, in conformità alle norme del citato TU. come integrato dall'art. 1, commi 6-14, della legge n. 443-2001;

b) la previsione, la composizione, la costituzione il funzionamento e i compiti della Commissione Edilizia comunale, nonché l'individuazione dei casi in cui il relativo parere è obbligatorio ovvero facoltativo o non dovuto in quanto sostituito da quello dell'U.T.C., in sede istruttoria;

c) le modalità di richiesta, di istruttoria e di rilascio della Concessione Edilizia, dell'Autorizzazione Edilizia e dell' inoltro e della documentazione prescritta per le Denunce di Inizio Attività (D.I.A) ;

le procedure inerenti le richieste d'intervento concernenti i piani urbanistici attuativi di iniziativa privata in conformità con le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale;

d) le modalità di compilazione e di accettabilità dei progetti edilizi, in relazione alla completezza degli elaborati grafici e descrittivi indispensabili, nonché le modalità di presentazione delle istanze della documentazione tecnica allo sportello unico dell'edilizia, eventualmente costituito presso il Comune, ai sensi dell'art. 4 dei TU e della L.R 22/04/2002 n 7;

e) le caratteristiche di qualità costruttive dei fabbricati, il loro decoro edilizio e architettonico, nonché il loro corretto inserimento nell'ambiente urbano;

f) i requisiti igienico-sanitari e di accessibilità, indispensabili per la legittima fruibilità delle costruzioni, nonché le misure di antinquinamento ambientale da osservare per la salvaguardia dei suolo, sottosuolo e dell'atmosfera;

g) i requisiti di sicurezza costruttiva e impiantistica delle costruzioni, il libretto degli edifici, le garanzie di sicurezza da assicurare nelle fasi esecutive delle opere, le cautele da osservare a garanzia della privata e pubblica incolumità in fase esecutiva e di utilizzazione dei manufatti in generale in conformità, fra l'altro, di quanto prescritto dalla Parte II dei T.U (D.P.R. n. 380/2001) relativa alle norme tecniche edilizie;

h) le modalità costruttive, manutentive e d'uso di : recinzioni, spazi interposti tra edifici e spazi pubblici, parchi e giardini, numeri civici, strade e aree pubbliche e di uso pubblico, alberature stradali, arredo urbano, monumenti e aree storiche, decoro delle facciate e quanto altro costituente ambiente urbano e naturale del territorio comunale;

i) Il necessario raccordo tra le norme costruttivo-edilizie del presente R.E. e quelle costruttivo-urbanistiche degli strumenti generali e attuativi del Comune di Chiaramonti

Art. 2 - Categorie delle attività edilizie

2.1) Le opere sottoposte alla disciplina del presente R.E. sono costituite da interventi costruttivi tesi a trasformare o a riqualificare lo stato dei luoghi, intendendosi:

per interventi costruttivi, le opere edilizie realizzate entro e/o fuori terra, che risultino ancorate al terreno e non rientrino nella categoria delle cose mobili secondo il codice della strada, riguardanti costruzioni aggiuntive o sostitutive rispetto all'originario stato dei suoli e dei luoghi, quali edifici, costruzioni in genere, nonché quant'altro comporti la realizzazione di manufatti;

per trasformazioni, le azioni costruttive volte a realizzare nuova edificazione di manufatti edilizi, infrastrutturali e di opere in generale, per cui l'ambiente fisico viene ad essere modificato rispetto a quello preesistente;

per riqualificazione, le azioni atte a conservare con adeguamenti funzionali, strutturali e morfologici gli elementi costruiti e quelli ambientali esistenti.

Le definizioni degli interventi edilizi, ai sensi dell'art. 3 del T.U., sono quelle riportate al successivo art. 3.

2.2) Per le costruzioni edilizie si definiscono:

- *volume complessivo dell'edificio*, l'insieme dei volumi di un edificio, espresso in mc, delimitato dalle facciate, dal piano di fondazione e da quello di copertura;

- *piano*, lo spazio delimitato dalle pareti di facciata compreso tra gli estradossi di due solai contigui, che può essere:

fuori terra quando il pavimento risulta a quota superiore rispetto alle sistemazioni esterne circostanti l'edificio;

interrato quando l'intradosso di un piano risulta sottostante alla quota più bassa delle sistemazioni esterne;

seminterrato quando l'intradosso del piano risulta, per almeno 50 cm, al di sopra della quota più bassa delle sistemazioni esterne;

- *facciata*, la proiezione su un piano verticale dei paramenti di uno dei frontespizi esterni del fabbricato;

- *vano* è lo spazio coperto delimitato da pareti per ogni lato, anche se non tutte raggiungenti il soffitto del vano,

- *stanza* è il vano destinato ad abitazione (letto, pranzo, studio, soggiorno etc.) avente luce ed aria diretta, con altezza tra pavimento e soffitto di valore non inferiore al minimo prescritto per essere abitabile,

- *vani accessori* sono i vani destinati a funzioni accessorie all'abitazione, quali bagni, anticamera, corridoi, ingressi, ripostigli, etc

- *altri vani* sono i vani che, pur appartenendo allo stesso edificio, non sono né stanze né vani accessori, quali botteghe, magazzini, soffitti etc.;

- *alloggio* è l'insieme di uno o più vani destinati utilmente all'abitazione per famiglie

- *unità immobiliare*, un complesso edilizio costituito da vani, vani accessori e superfici pertinenziali balconate o terrazzate, funzionalmente autonomo, con ingresso (o ingressi) indipendente a esclusivo servizio dell'unità immobiliare;

- *fabbricato* è qualunque costruzione coperta, delimitato da muri per l'intera altezza, dalle fondazioni alla copertura, con uno o più accessi, isolati tra loro da vie a spazi aperti;

- *fabbricato residenziale* è il fabbricato adibito, in modo prevalente, ad uso abitativo

- *loggiato*, lo spazio coperto dell'edificio, aperto su una o più pareti esterne, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare;

- *porticato*, lo spazio coperto, aperto su almeno un fronte interconnesso con le sistemazioni esterne, e, come queste, di uso comune;

- *tettoia*, struttura di copertura, aperta su più lati, pertinenziale all'unità immobiliare o di uso condominiale;

- *spazi interni scoperti* sono:

cortile (spazio interno con perimetro delimitato da facciate interne dell'edificio),

corte (cortile coperto su un lato),

cavedio (spazio interno con collegamento all'esterno solo in sommità, da utilizzare per la sistemazione di canalizzazioni degli impianti tecnici dell'edificio);

- *pensilina*, elementi per la protezione dal soleggiamento, dalle piogge e dal vento, formate da strutture permanenti o provvisorie, con elementi portanti verticali e/o orizzontali, utilizzate anche per sostegno di essenze arboree rampicanti e per la formazione di pergolati, gazebi, spalliere verdi, etc.;

- *chiostri*, manufatti provvisori, di superfici, altezze e volumi modesti, senza servizi igienici, per vendite al minuto, per funzioni di biglietterie, di guardiania e di altre attività complementari e compatibili;

- *pareti finestrate*, le pareti esterne dell'edificio, con presenza di aperture, costituenti vedute delimitanti volumi costruiti, ivi compresi i frontini degli sbalzi strutturali prospicienti suoli privati, connessi all'utilizzazione dell'edificio, ove essi compromettano la salubrità e la sicurezza degli spazi compresi tra edifici prospicienti;

- *elementi di arredo di spazi esterni*, sistemazione del verde con essenze arboree, cespugliato o a prato, con l'inserimento di elementi costruiti, scultorei e architettonici destinati ad esclusiva destinazione di arredo formale e funzionale per la più gradevole fruizione degli spazi esistenti;

- *infrastrutture primarie*, le sistemazioni urbane ed extraurbane per la viabilità e di ogni modalità di trasporto e di relazioni sul territorio;

- *infrastrutture secondarie*, il complesso delle attrezzature e dei servizi di interesse comune.

2.3) La destinazione d'uso di complessi edilizi, di opere infrastrutturali, di manufatti costruiti sul suolo e nel sottosuolo, è costituita dall'insieme delle attività prevalenti che in esse vengono svolte o siano previste, compatibilmente con le caratteristiche costruttive delle opere.

Le destinazioni d'uso ammissibili, in rapporto alle prescrizioni urbanistiche, sono dei seguenti tipi:

"residenziale", con assoluta prevalenza della funzione abitativa rispetto alle funzioni complementari di attività professionali private, di quelle commerciali al dettaglio e di quelle artigiane compatibili da sistemare ai piani terra;

"direzionale" con prevalenza delle attività connesse con gli uffici pubblici e privati, con il commercio, con i servizi alle imprese e alla produzione;

"produttive" per attività artigianali e industriali,

"commerciali" compreso il commercio all'ingrosso,

"turistiche e alberghiere" di servizio pubblico o privato

"di tempo libero" per impianti sportivi e verde attrezzato,

"di sosta e parcheggio," di mobilità sul territorio per infrastrutture e impianti ad esse connesse;

"di servizi territoriali" per impianti e attrezzature a livello sovracomunale;

"di difesa attiva dell'ambiente",

"di tipo misto e polifunzionale".

Art. 3 - Tipologie degli interventi edilizi

3.1) Le tipologie degli interventi edilizi si dividono in due grandi categorie: interventi di nuova edilizia e interventi sul patrimonio edilizio esistente, specificati, rispettivamente ai successivi commi 2 e 3 del presente articolo.

3.2) Le tipologie degli interventi di nuova edilizia sono quelle definite nella lettere e.1), e.2).e.3), e.4), e.5), e.6), e.7) dell'art. 3 del T.U., tra cui la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma preesistente, comprensivi degli interventi di:

a)

"Costruzione parziale", da intendersi l'esecuzione di parti di un complesso di opere;

b)

"Ampliamento", da intendersi l'estensione di spazio occupato con ampliamento di volumi all'esterno della sagoma esistente;

c)

"Sopraelevazione", da intendersi un accrescimento di volumi costruiti in verticale, con aumento dell'altezza del fabbricato ed eventuale aumento dei numero dei piani;

Non è da intendersi come nuova edilizia la ricostruzione, previa demolizione, di fabbricati identici a quelli preesistenti, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, fatte salve le sole innovazioni per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Ove manchino in tutto o in parti significative, tali requisiti le ricostruzioni precedute da demolizioni, vanno considerate nuove costruzioni.

3.3) Le tipologie degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in coerenza con quanto prescritto dall'art. 3 del TU. (D.P.R. n. 380/2001), riprodotte, con integrazione, l'art. 31, lett a), b), c), d) ed e) della legge n. 457/78, sono quelle di seguito riportate:

a) 'Manutenzione ordinaria '

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli riguardanti le opere atte a conservare o a rinnovare l'efficienza funzionale degli elementi di finitura, degli impianti e dei manufatti edilizi in genere.

Rientrano in tale tipologia: i trattamenti superficiali sui paramenti interni, quali riparazioni, sostituzione e rifacimento di intonaci, di pitture, di infissi, di rivestimenti, di pavimenti, di controsoffittature; impermeabilizzazione delle murature e dei terrazzi; rifacimento dei manti di copertura dei tetti; riparazione e sostituzione degli impianti idrici di carico e scarico, di smaltimento dei residui solidi e liquidi non speciali, di sollevamento (ascensori e montacarichi), di riscaldamento, di distribuzione dei gas degli impianti telefonici ed elettrici, nonché di altri impianti tecnici, non comportanti variazioni della consistenza dei vani con rilevanza catastale delle unità immobiliari, né formazione di nuovi locali anche nelle parti condominiali, né alterazione di elementi di valore architettonici; inoltre, rientrano in tale tipologia: il rifacimento delle parti superficiali delle aree pedonali e carrabili, pubbliche e private, e relativi sottoservizi a rete, limitati interventi di conservazione e riqualificazione dell'ambiente a verde costruito e naturalistico privato.

b) 'Manutenzione straordinaria '

Sono opere di manutenzione straordinaria gli interventi volti a sostituire e a rinnovare gli elementi costruttivi ammalorati o deteriorati, nonché gli elementi tecnologici a servizio delle unità immobiliari e degli edifici, necessari a ripristinare le caratteristiche tecniche dei manufatti per la loro piena utilizzazione.

Rientrano in tale tipologia: i rifacimenti di intonaci e di rivestimenti, le tinteggiature di pareti esterne, la riparazione e il rifacimento di tramezzi, di tamponature, del manto e degli elementi strutturali dei tetti, dei massi di pendenza e delle impermeabilizzazioni dei terrazzi, il consolidamento delle fondazioni, delle strutture portanti orizzontali e verticali di qualunque natura, l'integrazione e il rifacimento dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici con relative opere murate e volumi tecnici necessari, riadeguamento della rete di convogliamento e trattamento delle acque reflue, l'installazione di impianti di sollevamento, di ascensori e montacarichi con relative opere civili secondo le norme; le sistemazioni di spazi esterni non comportanti consistenti scavi e movimenti di terra, il rifacimento e il consolidamento di manufatti, di recinzioni, di pavimentazioni, di elementi di arredo esterno comprese il sistema del verde ed opere minime complementari, quali tettoie, gazebi, spalliere, etc., la realizzazione di cabine e di quadri elettrici, la sostituzione di vetrine, mostre, tende e insegne per attività commerciali e artigianali; il rifacimento di pavimentazioni stradali, pedonali e carrabili, pubblici e privati e dei relativi sottoservizi.

Non sono interventi di manutenzione straordinaria: le variazioni delle facciate e dei volumi complessivi dell'edificio, il rifacimento delle scale, il frazionamento delle unità immobiliari (consentendosi invece l'accorpamento), la variazione di destinazione d'uso degli immobili, con eccezione delle variazioni distributive degli ambienti conseguenti ad esigenze di natura igienico - sanitaria e di sicurezza.

Sono interventi di manutenzione straordinaria la trasformazione in garages e posti macchina nei locali interrati e seminterrati degli edifici, nonché la formazione di parcheggi su spazi esterni liberi, purché pertinenti e non comportanti incrementi dei volumi complessivi, né distruzione delle essenze arboree.

c) ' Restauro e Risanamento conservativo '

In tale categoria d'interventi rientrano quelli che, secondo la definizione dell'art. 3, comma 1, lett. c dei T.U., sono intesi a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

Il restauro e il risanamento conservativo consiste in opere volte alla conservazione e alla tutela dei manufatti, attraverso interventi di consolidamento, ripristino e rinnovamento degli elementi costruttivi, d'integrazione con elementi funzionali accessori e di impianti necessari per le esigenze di utilizzo compatibili, di demolizione di elementi costruttivi di caratteristiche estranee all'organismo edilizio.

Tali opere possono riguardare: tutti gli elementi costruttivi e le caratteristiche distributive dell'edificio (muri, solai, scale, coperture, collegamenti verticali, androni), la demolizione di elementi non strutturali, la sostituzione parziale anche di elementi strutturali, l'inserimento di impianti igienico - sanitari, tecnologici e di sicurezza secondo le norme relative, la ricostruzione di parti di edifici crollati o pericolanti, la sostituzione, ove non risulti praticabile il ripristino, degli elementi di finitura e decorativi interni ed esterni, da progettarsi in modo organico e con particolare cura per le aree di valore storico - ambientale, al fine di ripristinare la qualità formale dell'organismo edilizio, senza modificazione delle quote e delle caratteristiche planivolumetriche degli edifici su cui s'interviene, consentendosi l'accorpamento di due o più unità immobiliari.

Per il restauro e il risanamento conservativo degli spazi esterni, costruiti e naturali, degli impianti a verde e dei parchi, gli interventi ammissibili consistono in opere di ripristino dello stato dei luoghi con materiali corrispondenti alle caratteristiche qualitative dei siti (pavimentazioni, impianti pubblici e privati, recinzioni etc.), nell'inserimento di elementi decorativi e di impianti tecnologici adeguati all'ambiente urbano (alberature di idonee essenze, fontane, panchine, monumenti, chioschi, illuminazione di viali e percorsi etc.), in luogo delle parti alterate ove non restaurabili con i caratteri originari.

d) 'Ristrutturazione edilizia '

Rientrano in tale tipologia gli interventi intesi a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente, fermo restando le caratteristiche planimetriche e volumetriche dell'edificio e il suo volume complessivo.

Sono tali: le opere di consolidamento, di sostituzione parziale o totale di elementi costruttivi, di rifacimento parziale delle strutture sia verticali che orizzontali, anche con variazioni relative di quote, di rifacimento delle facciate comportanti anche variazioni posizionali delle aperture esterne, di trasformazione distributiva delle unità immobiliari, ivi compresi i volumi tecnici e quelli pertinenziali.

Non rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia quelli di demolizione e ricostruzione dell'intero o di parti consistenti dell'edificio, non aventi le caratteristiche della fedele ricostruzione dei manufatti preesistenti, secondo quanto prescritto dalla lettera d) del comma 1 dell'art. 3 dei T.U.

3/4) "Ristrutturazione urbanistica "

Rientrano in tale tipologia, ai sensi della lettera f) del comma 1 dell'art. 3 dei T.U., gli interventi ' rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale ' , per i quali sono necessari o progetti unitari o piani urbanistici attuativi che comportano interventi edilizi rientranti sia nella tipologia delle nuove costruzioni, tra le quali le

demolizioni e le ricostruzioni, di cui al precedente comma 2, che in quelle di cui al precedente comma 3.

TITOLO II
CONCESSIONE A EDIFICARE
CAPO I
CONCESSIONE EDILIZIA , AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E DENUNCIA DI INIZIO
ATTIVITA' (D.I.A.)

Art. 4 – Opere soggette a Concessione Edilizia

4.1) Le attività costruttive comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale sono subordinate al preventivo rilascio della Concessione Edilizia da parte del Responsabile del Servizio .

La Concessione Edilizia è l'atto amministrativo comunale, a titolo oneroso, che consente di eseguire legittimamente gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del Comune, nel rispetto delle leggi, delle norme urbanistiche e del presente R.E.

In particolare , sono subordinate al rilascio della Concessione Edilizia :

- a) gli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera e dell'art. 3 dei TU.;
- b) gli interventi di totale demolizione con ricostruzione di manufatto edilizio dissimile da quello preesistente (lettera d dell'art. 3 dei T.U.);
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- d) le ristrutturazioni edilizie comportanti aumento di unità immobiliari, e variazioni dei volumi, della sagoma, delle caratteristiche formali dei prospetti e delle dimensioni superficiali, nonché mutamenti delle destinazioni d'uso dei corpi di fabbrica esistenti quando comportino l'esecuzione di opere edilizie;
- e) le opere connesse all'apertura e coltivazione di cave, nonché le trivellazioni per lo sfruttamento delle acque di falde per usi generali;
- f) gli impianti e i servizi di livello territoriale, ivi compresi le installazioni di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche e impianti a servizio della telefonia mobile aventi le caratteristiche di servizi generali.

4.2) Il rilascio della Concessione Edilizia è a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 16, comma 1 dei T.U. (D.P.R. 380/2001) e di equivalenti regionali ad esclusione dei casi in cui la Concessione Edilizia è prevista titolo gratuito o dovuto in forma ridotta , ai sensi dell' art. 17 del T.U. , commi 1, 2 e 3, riguardanti, fra l'altro, gli interventi in zona agricola, l'edilizia convenzionata e la prima casa, e con le modalità dell'art. 18 del T.U (D.P.R. 380/2001) disciplinante la convenzione tipo, o con le modalità regolate dalle relative norme regionali.

Il contributo concessorio per opere e impianti non destinati a residenza è disciplinato dall'art. 19 dei T.U. citato.

4.3) Gli oneri concessori sono commisurati, ai sensi dell'art. 16, comma.3 e seguenti del TU. citato, all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione dell'intervento, secondo le tabelle parametriche

stabilite e aggiornate con deliberazione del Consiglio Comunale in base a quelle definite con decreto del Presidente della G.R.

L'aggiornamento viene operato autonomamente dal Comune, in caso d'inerzia della Regione.

Nel caso di piani urbanistici attuativi e di esplicita richiesta di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ove concretamente eseguibili da parte dei soggetti richiedenti la Concessione Edilizia, gli oneri di urbanizzazione vanno considerati compresi negli obblighi sottoscritti in appositi atti convenzionali con il Comune, dai quali risulti che detti oneri, nella misura dovuta, sono stati compresi nel costo di cessione delle aree dei predetti piani attuativi agli aventi diritto, ovvero sono equivalenti al costo delle urbanizzazioni individuate dal Comune per l'esecuzione diretta da parte del richiedente il permesso di costruire.

In ogni caso l'onere del costo di costruzione è dovuto.

4.4) La Concessione Edilizia è, ai sensi dell'art. 17, comma 3 dei T.U. citato, a titolo gratuito per i seguenti interventi:

- a) le opere da realizzare in zone agricole in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze dell'imprenditore agricolo;
- b) le opere di ristrutturazione e ampliamento, in misura non superiore al 20% della consistenza, per edifici unifamiliari;
- c) gli interventi relativi a impianti, ad attrezzature e a opere pubbliche e di interesse generale realizzati dagli enti pubblici competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela artistico-storica e ambientale.

4.5) La Concessione Edilizia è personale, con validità esclusiva per il soggetto privato o la persona giuridica cui è intestata.

Essa può essere, ai sensi dell'art. 11 dei T.U., trasferita ad altri soggetti, quali gli acquirenti del titolo autorizzativo, gli eredi o gli aventi causa del titolare della concessione, a favore dei quali sia intervenuto il trasferimento dei diritti reali sull'area interessata dall'intervento concesso. Il trasferimento della titolarità della concessione non ne modifica i termini di validità e di decadenza.

4.6) La validità della Concessione Edilizia, ai sensi dell'art. 15 dei T.U., è non superiore a tre anni, dall'inizio effettivo dei lavori, che vanno intrapresi non oltre un anno dal rilascio dello stesso permesso.

Per inizio effettivo dei lavori s'intende l'inizio delle opere quali, ad esempio, gli scavi in fondazione e non la sola recinzione di cantiere.

Pertanto, si ha la decadenza della Concessione Edilizia quando:

- a) La Concessione non venga ritirata dal richiedente entro 90 giorni dalla comunicazione del rilascio da parte dello sportello unico per l'edilizia, se costituito;
- b) i lavori non vengano iniziati entro un anno dalla comunicazione del rilascio, senza che il titolare del permesso abbia richiesto il rinnovo;
- c) i lavori non vengano ultimati entro tre anni dall'inizio degli stessi, dove per ultimazione va inteso il completamento delle opere in modo tale da potere conseguire utilmente la certificazione dell'agibilità dei manufatti edilizi concessi;

d) in mancanza delle condizioni di inizio o di compimento dei lavori, di cui ai precedenti punti b) e c), e siano intervenute nuove prescrizioni urbanistiche contrastanti con la concessione.

4.7) Il rinnovo della Concessione Edilizia, per un periodo non superiore ad un anno, su istanza motivata del titolare della Concessione , può essere autorizzato, prima delle scadenze utili di inizio o di compimento dei lavori, di cui alle lett. b) e c) del precedente punto 4.6.

4.8) Il provvedimento di annullamento della Concessione Edilizia viene adottato quando si accerti che il rilascio della stessa è avvenuto in violazione di legge, di norme urbanistiche e del presente regolamento edilizio nonché in presenza di gravi vizi nei procedimenti istruttori e di rilascio dello stesso permesso.

Gli effetti dell'annullamento si hanno dal momento del rilascio della Concessione Edilizia, per cui tutte le opere realizzate nel frattempo sono da considerarsi illegittime.

In via eccezionale, nei casi non dolosi di errata rappresentazione dello stato dei luoghi o di erronee valutazioni in sede istruttoria o di rilascio della Concessione, si può procedere alla revoca del permesso, con effetti dal momento del provvedimento.

4.9) Nel corso della validità della Concessione Edilizia possono essere richieste varianti modificative o integrative del progetto delle opere originariamente concesse, che, se sostanziali, comportano varianti di Concessione in corso d'opera, purché compatibili con eventuali nuove prescrizioni urbanistiche ed edilizie subentrate nelle more.

Il nuovo termine utile per l'ultimazione dei lavori, di anni tre, decorre dal rilascio della variante.

4.10) Possono essere rilasciate Concessioni Edilizie in deroga alla disciplina del P.U.C. e del R.E., ai sensi dell'art. 14 dei T.U., nonché di norme analoghe previste nella legge urbanistica regionale di pertinenza, esclusivamente per edifici e impianti pubblici e d'interesse pubblico.

4.11) Le Concessioni Edilizie in sanatoria sono inammissibili. Esse sono consentite solo se previste da leggi nazionali o regionali, con le procedure e le modalità prescritte nelle stesse.

4.12) Le Concessioni Edilizie per Interventi Urbanistici , da intendersi quelli relativi a progetti unitari di ristrutturazione urbanistica o connessi con piani urbanistici attuativi ovvero con intese o accordi di programma, sono consentite, nell'osservanza delle norme di P.U.C. e del presente R.E., se preceduti da contratti di convenzione tra Comune e soggetti proponenti, contenenti la specificazione dei rispettivi obblighi tecnici, amministrativi e finanziari, con relative garanzie fideiussorie. Le Concessioni Edilizie per Interventi Urbanistici sono equivalenti ai permessi edilizi convenzionati.

I soggetti proponenti possono essere privati, singoli o associati, pubblici e pubblico-privati.

Tali Concessioni urbanistico-edilizie possono essere concesse in variante degli strumenti urbanistici, se le intese di programma vengono approvate all'unanimità attraverso conferenze di servizio con la partecipazione di legittimi rappresentanti del Comune interessato all'intervento, dell'ente Regione o Provincia

competente all'approvazione degli strumenti urbanistici o loro varianti, nonché degli enti abilitati ad esprimere i pareri prescritti.

Per le attività edilizie della pubblica amministrazione si procede ai sensi dell'art. 7 dei T.U. citato.

Art. 5 – Opere soggette a Autorizzazione Edilizia

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

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

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

5.3) I termini di validità e di decadenza della Autorizzazione Edilizia sono gli stessi prescritti per la Concessione Edilizia in applicazione dell'art. 23 comma 1 del T.U.

Art. 6 – Opere soggette a Denuncia di Attività (d.i.a.)

6.1) E' facoltà di presentare denuncia di inizio attività, ai sensi della L.R 16/05/2003 n° 5 per gli interventi di cui all'art. 5 con esclusione degli interventi i), o), e p) alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente ((D.P.R. n. 380 /2001 e L. n. 443/2001).

La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati , con specifico provvedimento amministrativi , dalle competenti

autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico , salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

Le varianti in corso d'opera di interventi realizzati con d.i.a. comportano una nuova denuncia con le medesime modalità della precedente, sempre che anche le opere oggetto di varianti rientrino nelle categorie di opere eseguibili con tale forma autorizzativa tacita.

6.2) I termini di validità e di decadenza della d.i.a. sono gli stessi prescritti per la Concessione Edilizia in applicazione dell'art. 23 comma 1 del T.U

Art. 7 – Opere non soggette a concessione o autorizzazione o d.i.a.

Non sono soggette a concessione, ne autorizzazione, né a d.i.a. ,anche ai sensi della L.R 23/85 art.15, le seguenti opere:

- a) opere di manutenzione ordinaria, così come definite dall' art. 3 delle presenti norme e dall'art. 31 della legge 457/78;
- b) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato (art. 7, legge 25.03.1982, n° 94);
- c) opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;
- d) apposizione di tende a servizio di edifici esistenti ;
- e) manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- f) l'installazione di impianti solari, di pompe di calore ed impianti simili, destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e non è quindi soggetta ad autorizzazione specifica (art. 5 legge 29.05.1982, n° 308 "Norme sul contenimento dei consumi energetici, ecc.");
- h) lavori superficiali di sterro e aratura;
- i) lavori comunque connessi alla pratica agronomica;
- l) opere interne

Sono opere interne quelle realizzate n costruzioni esistenti che non siano in contrasto con il P.U.C. e col presente R.E. e che non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari , non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e del 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. Per le opere interne , contestualmente all'inizio dei lavori , il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione , a firma di un professionista abilitato , che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza , delle norme igienico sanitarie vigenti e delle prescrizioni predette.

Art. 8 – Lavori eseguibili d'urgenza

Il preventivo rilascio della concessione edilizia non è necessario nel caso di opere di assoluta indifferibilità ed urgenza, indispensabili per evitare danni a persone e cose.

In tal caso, il proprietario dell'area o l'avente titolo a richiedere la concessione edilizia o il direttore dei lavori hanno l'obbligo di dare formale comunicazione al responsabile del servizio entro 3 giorni dall'inizio dei lavori e di presentare entro 15

giorni dalla stessa data, la richiesta di concessione edilizia secondo quanto prescritto dal R.E.

Art. 9 – Progettazione e direzione dei lavori.

La progettazione e la direzione dei lavori deve essere affidata, nel rigoroso rispetto dei limiti di competenza professionale fissati dalla normativa, ad Ingegneri, Architetti e Geometri iscritti nei rispettivi Albi professionali e, per quanto di loro competenza, a Dottori agronomi e Periti edili o agrari.

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

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

CAPO II

Art. 10 - Modalità di richiesta degli interventi edilizi

10.1) Le richieste per il rilascio della Concessione Edilizia , dell'Autorizzazione Edilizia e le denunce d'inizio attività (d.i.a.) , da inoltrare, in bollo, al Comune per l'esecuzione di interventi edilizi, vanno effettuate secondo le modalità contemplate ai successivi punti 5.4 e 5.5, secondo quanto prescritto dagli artt. 20 e 23 dei T.U. (D.P. R. n. 380/2001).

10.2) Gli elaborati progettuali, allegati alle istanze vanno redatti e sottoscritti da professionisti abilitati e iscritti ai rispettivi albi professionali, quali: architetti, ingegneri, geologi, dottori in agraria, geometri, periti edili, periti, in rapporto alle prestazioni tecniche loro consentite.

10.3) Le imprese appaltatrici dei lavori, ove questi non siano eseguiti in economia, devono possedere i requisiti di legge per l'esercizio dell'attività nel settore edilizio.

10.4) Concessione Edilizia

10.4.1) Può richiedere il rilascio del permesso di costruire il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per richiederlo

Il titolo di legittimazione alla richiesta va attestato ai sensi dell'art. 11, comma 1 dei T.U. citato, con certificazione della conservatoria dei registri immobiliari, con copia autenticata del contratto d'acquisto, nelle more del rilascio della Concessione Edilizia, tale documentazione può essere sostituita da autocertificazione, nelle forme di legge, fermo restando l'obbligo di produrre i predetti titoli prima del rilascio della concessione, ove richiesti dal competente Ufficio Comunale.

10.4.2) La domanda di rilascio della Concessione Edilizia , redatta su modello approvato dall'Amministrazione Comunale, , va inoltrata, in duplice copia, di cui una in bollo, all'Ufficio Tecnico Comunale e/o all'Ufficio Comunale dello sportello unico

per l'edilizia, se costituito , da parte del soggetto avente titolo, ai sensi del precedente punto 10.4.1)

10.4.3) Essa va controfirmata anche dai professionisti incaricati della progettazione e della direzione dei lavori.

Nella domanda dovrà essere dichiarato l'oggetto del permesso di costruire, la condizione di legittimazione a produrre l'istanza, la destinazione d'uso dell'opera da realizzare, con l'impegno a non modificare se non nelle forme prescritte

10.4.4) Alla domanda va allegata la seguente documentazione progettuale con specificazione del numero e del tipo di elaborato:

- Per le nuove costruzioni.

a) estratto del vigente P.U.C e destinazione urbanistica relativa all'area dell'intervento, con l'indicazione di eventuali vincoli;

b) planimetria catastale;

c) planimetria generale quotata dello stato dei luoghi in scala non inferiore a 1:1000 con le indicazioni delle proprietà confinanti , per una profondità di almeno 30 m , con le quote planimetriche e altimetriche dei terreni e di tutti i fabbricati circostanti , anche accessori , con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo.

d) planimetria di progetto con relative sistemazioni esterne, compresi quelle destinate a verde e a parcheggi, in scala non inferiore a 1:200, da cui risulti l'orientamento e il posizionamento dell'edificio, le quote delle sistemazioni del terreno (prima e dopo l'intervento) nonché la rappresentazione quotata degli edifici e delle urbanizzazioni al contorno;

e) eventuale fotocomposizione prospettica dell' intervento nel contesto dell'ambiente urbano;

f) piante quotate di ciascun piano con relative destinazioni d'uso; sezioni quotate da cui risulti l'altezza dell'edificio, l'altezza netta dei piani, delle intercapedini e di altri elementi costruttivi; prospetti quotati di tutte le facciate e della copertura dell'opera con l'indicazione di:

-destinazione d'uso dei locali;

-quote planimetriche e altimetriche;

-dimensioni delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);

-ubicazione e dimensione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;

-pianta degli spazi aperti, con pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera: i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, ecc..

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

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

tali elaborati vanno redatti in scala 1:100;

g) piante quotate con rappresentazione schematica degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, in scala 1:100;

h) eventuali altri elaborati progettuali, in opportuna scala, necessari per completezza di rappresentazione dell'intervento;

i) tabella sinottica dei parametri urbanistici ed edilizi dell'intervento rapportati a quelli prescritti dal P.U.C , dal R.E e da altre norme, se riguardanti lo stesso;

j) relazione tecnica sulle caratteristiche architettoniche e costruttive edilizie, con riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi e all'inserimento dell'intervento nell'ambiente urbano, ai materiali da impiegarsi, ai sistemi costruttivi e agli impianti;

k) autodichiarazione del progettista abilitato di conformità delle opere alle prescrizioni del P.U.C. e del R.E., nonché alle norme in materia igienico-sanitario-ambientale, nei limiti prescritti dall'art. 20. comma.1 dei T.U, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche, di consumi energetici, ai sensi delle norme contenute nella Parte II dei TU. citato;

l) relazione illustrative e geotecnica nel rispetto del D.M. 21/01/1981;

m) pareri o nulla osta, ove necessari, degli enti e uffici esterni competenti, non comunali;

n) indicazione completa delle generalità dei soggetti tecnici incaricati per la redazione del progetto strutturale, la direzione dei lavori e per il coordinamento della sicurezza, nonché dell'impresa esecutrice dei lavori;

o) ricevuta di pagamento per oneri istruttori, prefissati dal Comune con separati provvedimenti;

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

La completezza della domanda e della documentazione tecnica e amministrativa viene verificata, in via breve, preventivamente dall'Ufficio Comunale ricevente; la data di presentazione dell'istanza di Concessione Edilizia è quella di acquisizione della stessa al protocollo del Comune.

- Per interventi sull'edilizia esistente:

a) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, con variazione della volumetria e sagoma del fabbricato demolito, in aggiunta alla su riportata documentazione prevista per le nuove costruzioni, il progetto va integrato con elaborati dimostrativi dei nuovi sistemi costruttivi previsti, con schede prestazionali sui nuovi materiali da impiegare, con verifiche grafiche e descrittive della compatibilità della qualità formale dell'intervento edilizio con i caratteri architettonici del contesto urbano; tali elaborati vanno redatti con particolare cura se gli interventi ricadono in zone A di P.U.C e in tal caso si deve allegare un estratto del Piano Particolareggiato vigente,

inerente il comparto di intervento , e le relative prescrizioni di P.P. per il comparto interessato;

b) per gli interventi di ristrutturazione totale e comunque sottoposte alla Concessione Edilizia ai sensi del precedente art. 4, in quanto ricadenti in aree sottoposte a vincolo, la documentazione è identica a quella del precedente punto a) con l'integrazione di elaborati grafici e descrittivi sull'idoneità del sistema costruttivo previsto ad assicurare sia la sicurezza statica del fabbricato che la non alterazione della sua preesistente qualità formale complessiva.

- Per interventi di infrastrutture:

Per gli interventi riguardanti opere infrastrutturali, pubbliche e private, non comunali, la documentazione tecnica necessaria è costituita dal progetto esecutivo delle opere.

10.5) Autorizzazione Edilizia o d.i.a.

10.5.1) La richiesta di Autorizzazione Edilizia o la denuncia di inizio attività (d.i.a.), nei casi consentiti , in duplice copia di cui una in bollo, va inoltrata all'Ufficio Tecnico Comunale e/o Ufficio comunale dello sportello unico per l'edilizia, se costituito, dal soggetto titolare del bene o avente titolo a disporre di esso nelle forme di legge.

La stessa va sottoscritta anche dal progettista e dal direttore dei lavori la data di inoltro è quella di acquisizione al protocollo del Comune.

10.5.2) Alla Autorizzazione Edilizia ,o d.i.a., va allegata la seguente documentazione:

a) autodichiarazione del denunciante del possesso dei requisiti a produrre la richiesta di Autorizzazione Edilizia o d.i.a.;

b) progetto delle opere da farsi completo di: relazione tecnico-descrittiva dell'intervento e delle previste tipologie costruttive, planimetria dell'area interessata, planimetria catastale, rappresentazione dello stato dei luoghi con documentazione fotografica a colori, elaborati grafici costituiti da piante, prospetti, sezioni, prospetti (in scala 1:100-1:50), particolari costruttivi (in scala opportuna);

c) dichiarazione asseverata del progettista di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti e al presente R.E., nonché alle norme in materia di sicurezza, d'igiene e di tutela ambientale;

d) comunicazione delle generalità dei soggetti tecnici incaricati della direzione dei lavori e del coordinamento della sicurezza del cantiere, nonché dell'impresa costruttrice;

e) pareri o nulla osta di altri enti, ove dovuti;

f) ricevuta del versamento degli oneri istruttori, definiti dal Comune, con separato provvedimento.

CAPO III

ISTRUTTORIA RELATIVA ATTI AUTORIZZATIVI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 11 - Procedimenti istruttori, conferenze di servizi, pareri e sportello unico

11-1) I procedimenti istruttori delle domande di Concessione Edilizia dell'Autorizzazione Edilizia e delle denuncia d'inizio attività, che decorrono dalla data di acquisizione dell'istanza al protocollo comunale dell'ufficio dello sportello unico (se costituito), sono, ai fini delle modalità e della tempistica, quelli prescritti dall'art. 20 e dall'art. 23 dei T.U. in materia edilizia (D.P.R. n. 380/2001), oltre che dalle disposizioni della legge urbanistica regionale cui il Comune è soggetto.

11.1.1) Concessione Edilizia

Il procedimento istruttorio per il rilascio del permesso di costruire inizia con il controllo, se richiesto dall'interessato, della completezza della documentazione prescritta da parte dell'ufficio comunale abilitato a riceverla al momento dell'accettazione e prosegue, con decorrenza a fare data dall'acquisizione a protocollo, da parte del responsabile del procedimento, all'uopo indicato dal dirigente comunale competente per mansioni nel settore edilizio.

Il nominativo del responsabile del procedimento va comunicato al richiedente, a cura del predetto ufficio dello sportello unico entro 10 giorni dalla presentazione dell'istanza.

11.1.2) Il responsabile del procedimento procede quindi all'istruttoria di merito, secondo l'ordine cronologico di presentazione delle istanze, iniziando dalla verifica della completezza degli elaborati, per i quali, se necessario, può, qualora sia necessario apportare modifiche di modeste entità rispetto al progetto presentato, richiedere l'integrazione entro 60 giorni e sulle quali l'interessato si pronuncia nei 10 giorni dalla richiesta d'integrazione documentale, e, ove concordi, provvede nei 15 giorni successivi.

Ciò produce la sospensione dei termine, fino al relativo esito, della decorrenza dei 60 giorni specificata al precedente punto 11.1.1.

L'istruttoria deve essere conclusa entro 60 giorni e, nel caso di progetti particolarmente complessi (comma 8 dell'art. 20 dei TU.), decorrenti dalla data di protocollo della domanda, o in caso di richiesta di documentazione integrativa, dalla data del ricevimento di tale documentazione, con esauriente relazione motivata sulla conformità del progetto alla strumentazione urbanistica ed edilizia del Comune, oltre che alle norme in materia nazionali e regionali, di sicurezza ed igiene, quantificando altresì gli oneri d'urbanizzazione e di costruzione dovuti.

11.1.3) Il termine utile predetto dei 60 giorni può essere interrotto, per una sola volta in caso di richiesta di documentazione integrativa che non risulti già nella disponibilità del Comune e non acquisibile autonomamente dallo stesso, e ove occorra acquisire a mezzo dell'ufficio comunale dello sportello unico eventuali pareri prescritti di competenza di altri uffici esterni, se non allegati alla documentazione acclusa all'istanza, in quanto conseguiti in precedenza direttamente dall'interessato.

11.1.4) L'istruttoria deve essere condotta secondo i principi di trasparenza e di sollecitudine, per cui i pareri degli altri enti possono acquisirsi indicando apposite conferenze di servizio, ai sensi dell'art. 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge n. 241/1990 e successive integrazioni o di equivalenti norme regionali, fermo restando

che nel termine utile dei 60 giorni vada acquisito anche il parere della Commissione edilizia, nei casi in cui tale parere sia prescritto dal presente Regolamento Edilizio.

11.1.5) Il dirigente tecnico responsabile, una volta ricevuta la citata relazione motivata del Responsabile del procedimento, entro i successivi 15 giorni, emette il provvedimento, consistente nel rilascio o diniego del permesso di costruire, fermo restando gli obblighi in ordine agli oneri concessori dovuti.

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

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

11.1.7) Le decisioni sindacali sulle richieste di Concessione Edilizia vanno notificate al richiedente secondo quanto stabilito dal comma 11.1.5) precedente e sono affisse per 15 consecutivi nell'albo pretorio del Comune.

L'affissione di cui al comma precedente non fa decorrere i termini per l'imputazione. Chiunque sia interessato può, altresì, prendere visione presso i competenti uffici comunali, di tutti gli atti e documenti, compreso l'estratto del verbale della Commissione edilizia comunale, di cui al IV comma dell'art. 26, relativi alla richiesta di concessione edilizia considerata.

11.2) Autorizzazione edilizia e denuncia inizio attività

11.2.1) Le procedure istruttorie relative all'accettazione e alla verifica d'ufficio della richiesta di Autorizzazione Edilizia sono quelle prescritte dall'art. 23, commi 5, 6 e 7 dei TU. (D.P.R. n. 380 /2001), nonché dalle norme regionali in materia.

11.2.2) Esse consistono, ai sensi del comma 5 del citato art. 23, nell'accertamento, entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta della completezza della documentazione prescritta e nella verifica: della ricorrenza delle condizioni per cui l'intervento è ammissibile con la d.i.a., dell'esistenza dei pareri e nulla osta di altri uffici, eventualmente necessari, della rispondenza delle opere alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali, nonché delle norme in materia di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

Ove l'accertamento dia esito negativo, entro il medesimo termine, il Comune comunica all'interessato il divieto a dare corso ai lavori, con salvezza di accertamenti dopo l'utile inizio dei lavori, che, se negativi, produrranno, ai sensi del successivo art. 9, la disposizione di sospensione dei lavori e la rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, lo stesso interessato non abbia provveduto a conformare l'attività alla normativa vigente, nei termini assegnati dall'amministrazione stessa.

11.2.3) Qualora l'intervento oggetto della denuncia, ai sensi del comma 3 del citato art. 23, sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete ad uffici esterni, o, in via di delega, allo stesso Comune, il termine di 20 giorni per l'utile inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo provvedimento favorevole. In caso di esito non favorevole

dell'acquisizione del parere prescritto, secondo i procedimenti indicati dai commi 8,9 e 10 dell'art. 1 della legge obbiettivo, n. 443/2001, la denuncia è priva di effetti.

11.2.4) Con salvezza di quanto prescritto al precedente punto 11.2.2, ove nei trenta giorni successivi all'acquisizione al protocollo comunale della d.i.a. non pervenga alcuna richiesta di integrazione o di chiarimenti, l'interessato può procedere utilmente all'inizio dei lavori; diversamente, tale inizio può avvenire solo dopo avere fornito, con esito positivo, la documentazione integrativa richiesta.

11.3) Concessioni Edilizie per le attività produttive

11.3.1) Il procedimento istruttorio sulle istanze di realizzazione, ampliamento, attivazione, localizzazione e rilocalizzazione di impianti e complessi produttivi, comportanti anche il rilascio di Concessione Edilizia viene effettuato in modo unitario dalla struttura operativa comunale, denominata sportello unico, se costruito, o dall'Ufficio Tecnico Comunale e per esso dal dirigente individuato quale responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 24 del D.lgs n. 112/1998, o di equivalente norma regionale.

11.3.2) I tempi istruttori e quelli utili per il rilascio di Concessioni Edilizie per impianti produttivi sono, con salvezza di diversa normativa regionale al riguardo, i medesimi di quelli previsti in generale, dal presente R.E. per tali atti autorizzativi e, comunque, nel rispetto delle norme del D.P.R. n. 447/1998.

11.3.3) Ove non sussista conformità dell'intervento con le previsioni degli strumenti urbanistici, il Comune, quale ente procedente, sempre attraverso lo sportello unico, se costituito, indirà apposita conferenza dei servizi; se la conferenza dei servizi registra l'accordo sulla variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce variante di tale strumento, con salvezza della ratifica da parte dell'organo che, in precedenza, lo aveva approvato.

Di conseguenza, si procederà per il rilascio della Concessione Edilizia degli interventi, secondo quanto previsto nei precedenti punti 11.1 e 11.1.1.

Art 12 - Caratteristiche formali degli atti autorizzativi delle attività edilizie

12.1) Concessione Edilizia

12.1.1) La Concessione Edilizia, conclusa la fase istruttoria di cui al precedente art. 11, previo pagamento degli oneri concessori nella misura e con le modalità determinate in apposita delibera comunale, viene emesso dal Dirigente tecnico competente ai sensi dell'art. 13, comma 1 dei T.U. e nel rispetto dei tempi di cui allo stesso articolo 6 del T.U..

12.1.2) La Concessione Edilizia contiene le seguenti indicazioni:

a) l'oggetto e il numero della concessione edilizia , corrispondente al numero progressivo di protocollo delle concessioni edilizie rilasciate dall'ufficio competente per ciascun anno;

b) la data della richiesta, le generalità e il codice fiscale del titolare del permesso edilizio, gli estremi del titolo di legittimazione dell'intervento;

c) gli estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, l'indicazione sintetica delle opere, la destinazione d'uso prevista, l'elenco degli elaborati tecnici e amministrativi costituenti parte integrante del permesso di costruire;

d) l'indicazione sintetica delle norme urbanistiche legittimanti l'intervento;

e) gli estremi della ricevuta di pagamento degli oneri urbanizzativi e di costruzione, nella misura prevista per l'utile rilascio del permesso edilizio e le modalità dei successivi pagamenti dovuti ai sensi dell'apposita delibera consiliare in materia;

f) gli estremi dei pareri e nulla osta di altri uffici del Comune, della Commissione edilizia ove previsto, di altri uffici o enti esterni, ove prescritti;

g) le eventuali prescrizioni costruttive;

h) i termini entro i quali vanno iniziati e ultimati i lavori, a pena di decadenza del permesso di costruire;

i) gli obblighi da assolversi, ove ne ricorrano gli estremi, da parte del titolare del permesso in ordine ai seguenti adempimenti:

- richiesta, ove indispensabile per le lavorazioni, dell'occupazione temporanea di suolo pubblico,

- deposito del progetto esecutivo delle opere in adempimento delle leggi sulle costruzioni in calcestruzzo cementizio armato, nonché della documentazione prescritta dalle norme per il contenimento dei consumi energetici prima dell'inizio dei lavori, ai sensi delle disposizioni dei capi I, II e III della Parte II dei T.U. in materia edilizia;

- comunicazione dell'inizio dei lavori, delle generalità complete di codice fiscale, dei soggetti tecnici abilitati incaricati della direzione dei lavori, del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori, ovvero del responsabile della sicurezza, in applicazione delle norme vigenti;

- apposizione, in modo visibile e leggibile, in cantiere, di una tabella con gli estremi del permesso di costruire, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, secondo la circolare del Ministero LL.PP.1-6-1990, n. 1729/UL

- conservazione in cantiere di copia della concessione edilizia e del progetto grafico allegato;

- richieste di autorizzazioni, ove necessarie agli enti competenti per gli allacciamenti ai pubblici servizi;

- comunicazione, entro il termine utile per il compimento dell'intervento permesso, della data di ultimazione, sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

12.1.3) Alla Concessione Edilizia vanno allegati, ove previsti, formandone parte integrante, convenzioni o atti d'obbligo del concessionario ai sensi dell'art. 18 dei T.U. citato.

12.2) Autorizzazione Edilizia

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 23/85, 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 Responsabile del servizio al richiedente e ameno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939, n° 1089.

L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al responsabile del servizio per iscritto e dovrà essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo, nel caso di autorizzazione onerosa.

12.3) d.i.a.

Costituisce denuncia inizio attività ai sensi dell'art. 14 bis L.R. 23/85., la copia della denuncia da cui risulti la data di ricevimento della stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, il parere favorevole sull'intervento nel caso che questo riguardi immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, da acquisire preventivamente nelle forme previste dai commi 8,9 e 10 dell'art. 1 della legge obiettivo n. 443/2001, nonché dell'attestazione del progettista abilitato nelle forme di legge, rilasciata per accettazione dal competente ufficio comunale, ovvero l'avviso di ricevimento della raccomandata A.R. di trasmissione della d.i.a. al Comune, ufficio dello sportello unico se costituito, non seguita da comunicazioni sospensive del Comune entro e non oltre i 60 giorni dal ricevimento, ai sensi dell'art. 23 dei T.U.

12.4) Decadenza per contrasto con nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche. L'entrata in vigore di nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano già iniziati e non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

Art. 13 - Disciplina delle opere di pronto intervento connesse con la sicurezza pubblica e privata, con l'interesse pubblico e calamità naturali

13.1) Le opere di pronto intervento sono quelle di natura provvisoria e precauzionale necessarie per rimuovere situazioni di pericolo imminente per la pubblica e privata incolumità e per eliminare imprevisti impedimenti ostativi all'agibilità di spazi di preminente interesse pubblico.

13.2) Le situazioni di pericolo sono quelle derivanti da crolli, pericoli di crollo di manufatti o di parti di esso, da timori di cedimenti strutturali di fabbricati e di manufatti in generale, da voragini o instabilità superficiali e profonde di terreni e di sovrastanti sistemazioni, da eventi calamitosi naturali, quali alluvioni, frane e terremoti, da gravi situazioni di emergenza igienico sanitarie e ambientali, e comunque da eventi improvvisi e imprevedibili costituenti condizioni compromettenti la sicurezza di persone e beni.

13.3) Lo stato di pericolo per la pubblica incolumità va accertata, di norma, da personale pubblico incaricato della vigilanza sulle condizioni di sicurezza dell'abitato e dei territorio comunale, e in caso di pericolo grave, anche da soggetto rivestente la veste di pubblico ufficiale, che dispone, a vista, il provvedimento d'allontanamento delle persone e l'impraticabilità dell'area a rischio, informando contestualmente, il dirigente tecnico comunale responsabile il corpo dei vigili urbani e dei vigili dei fuoco, e, se del caso, la forza pubblica e la protezione civile competenti per territorio, per gli ulteriori provvedimenti da assumere, nell'ambito delle rispettive competenze.

Nell'ipotesi che lo stato di pericolo riguardi beni sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs n. 490/1999, l'informativa va trasmessa anche alla competente Soprintendenza.

13.4) Il dirigente comunale responsabile, previo sopralluogo, di concerto, ove necessario, con gli uffici citati al precedente punto 13.3, dispone l'esecuzione delle opere strettamente necessarie all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità e alla conseguente eventuale esecuzione delle opere di assicurazione e di ripristino, ove queste ultime siano indispensabili per la riattivazione dell'agibilità degli adiacenti spazi pubblici dell'evento, assegnando al proprietario del bene un termine per la realizzazione degli interventi di assicurazioni necessari.

In caso d'inerzia del destinatario della disposizione, previa diffida e riassegnazione di nuovi termini, ove perduri, senza giustificati motivi il comportamento omissivo, da accertarsi con sopralluogo e conseguente verbalizzazione il Comune interverrà d'ufficio con oneri a carico del soggetto inadempiente, fermo restando le responsabilità civili e penali dello stesso per il mancato intervento l'interessato deve rimettere al Comune, entro trenta giorni dalla data utile intimata nella disposizione comunale di eliminazione dello stato di pericolo, relazione a firma di tecnico abilitato, attestante la cessazione dello stesso e dei ripristino delle condizioni di sicurezza.

13.5) L' esecuzione delle opere connesse all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità nonché di quelle di assicurazione disposte dal Comune, ai sensi del precedente punto 13.4, è legittimata dalla disposizione dirigenziale a provvedere, per cui non è dovuto alcun ulteriore atto formale di autorizzazione agli interventi; mentre per la realizzazione delle opere consequenziali di ripristino va prodotta, nelle modalità prescritte, la relativa forma autorizzativa (Concessione, Autorizzazione o d.i.a.)

13.6) Le opere assolutamente indispensabili all'eliminazione del pericolo per la pubblica e privata incolumità sono:

- transennamento delle aree su cui incombe pericolo grave e imminente per la pubblica e privata incolumità;
- puntellature provvisorie degli elementi costruttivi pericolanti, interni o esterni ai corpi di fabbrica;
- spicconature di intonaci, demolizione di elementi di facciata e di copertura pericolanti (cornicioni, omie e aggetti dei balconi, davanzali, opere in ferro, insegne, mensole etc.);
- tamponature di vani interni ed esterni;
- ripristino della funzionalità idraulica degli impianti idrici e fognari;

- demolizione di muri e solai, in condizioni di imminente pericolo di crollo, la cui caduta rovinosa può provocare ulteriori danni e instabilità a costruzioni e manufatti adiacenti.

13.7) Ove il pericolo per la pubblica e privata incolumità e i conseguenti interventi di assicurazione disposti riguardino beni sottoposti a vincolo, ai sensi dei D.lgs n. 490/1999, la disposizione va trasmessa per conoscenza alla Soprintendenza competente, ove la stessa non abbia già assunto autonomi provvedimenti.

Nell'ipotesi che le opere in questione debbano avere caratteristiche particolari per non compromettere la conservazione assoluta dello stato dei luoghi, compresa quella di eventuali materiali crollati, il provvedimento comunale va preventivamente concordato con la predetta Soprintendenza.

13.8) Alle opere di ripristino dello stato dei luoghi, l'interessato procede con l'inoltro della forma autorizzativa prevista, secondo le modalità prescritte dal presente R.E.

Art 14 - Disciplina autorizzativa per attività provvisorie o continuative.

14.1) Le attività provvisorie e continuative quali: campeggi liberi occasionali, sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico, installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, depositi di materiali su aree scoperte, occupazione temporanea o definitiva di suolo pubblico, esposizioni a cielo aperto di veicoli e merci in genere, accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami, taglio di boschi, impianti di captazione di energia alternativa, sistemazione di antenne ricetrasmittenti radiotelevisivi e telefonici, impianti a rete di società esercenti pubblici servizi ed altre attività assimilabili alle precedenti. non comportanti opere edilizie non avendo le caratteristiche di attività edilizie libere non soggette né a concessione né ad autorizzazione né a d.i.a, sono ammissibili con autorizzazioni comunali di natura amministrativa, per le quali l'aspetto tecnico riguarda solo la verifica di compatibilità a norme di legge e quelle urbanistico-edilizie.

14.2) le attività, richiamate al precedente punto 14.1, sono autorizzabili, con modalità di rilascio analoghe a quelle delle autorizzazioni amministrative, su aree pubbliche se non incompatibili con altri usi di interesse generale, su aree private per le quali si ha pieno titolo a disporre, ove il richiedente accetta le prescrizioni tecniche e le condizioni economiche determinate dal Comune, e le attività si svolgano nel rispetto delle norme di sicurezza e d'igiene ambientale prescritte dal presente R.E.

14.3) In particolare le seguenti attività sono così regolate:

- i campeggi liberi e occasionali per un limitato numero di presenze, vanno localizzati in località salubri e lontani da alvei di corsi d'acqua, in zone geologicamente stabili e con configurazione superficiale tale che il deflusso delle acque meteoriche avvenga senza ostacoli di sorta;
- la sosta continuata per periodi superiori a sette giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve avvenire su aree appositamente attrezzate, ovvero su aree private autorizzate allo scopo;
- l'installazione di manufatti trasferibili, precari e mobili, quali chioschi per mostre, tendoni per spettacoli o similari, su spazi prescelti dal Comune, che non intralcino

altre funzioni urbane di carattere permanente, da rimuovere a cura e spesa del titolare dell'autorizzazione, su richiesta del Comune.

Detti manufatti non vanno previsti su aree prossime ad incroci stradali, o in posizione che ostacoli la visibilità della circolazione nonché della segnaletica e toponomastica stradale; nel caso che essi vengano posizionati su marciapiedi non vanno compromessi il soleggiamento e l'aerazione dei locali abitati oltre che a consentire il libero passaggio pedonale sugli stessi marciapiedi. La superficie coperta dei chioschi non deve superare i 6 mq e l'altezza va contenuta nei 3 m.

L'installazione di tendoni e strutture gonfiabili è consentita su aree non superiori ad un terzo di quelle disponibili, con un posizionamento che:

- non arrechi danno al normale svolgimento del traffico;
- consenta adeguate zone di parcheggio in rapporto al tipo di attività;
- non arrechi disturbo e inquinamento igienico e acustico per le abitazioni adiacenti;
- l'accesso e l'uscita avvengono in modo da non intralciare il traffico e rispondano alle norme di sicurezza in materia;
- i depositi di materiali, accatastati o alla rinfusa, visibile da strade e spazi pubblici non sono consentiti nelle zone residenziali; essi sono consentiti in aree produttive per materiali non nocivi o costituenti pericolo per l'igiene pubblica e ambientale, previa nulla osta dell'autorità sanitaria competente. In aree agricole sono vietati impianti di demolizione di macchine e loro depositi; tali impianti possono essere ubicati, con le necessarie garanzie dell'igiene ambientale in aree industriali e artigianali, o in appositi siti destinati a discariche, secondo piani consortili;
- l'esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere è consentita su aree indicate dal Comune, condizionatamente all'osservanza di prescrizioni riguardanti le condizioni di traffico veicolare e pedonale da preservare, nonché la tutela delle norme d'igiene e della sicurezza per la pubblica incolumità;
- le occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, di tipo temporaneo, quali quelle connesse ad esigenze di cantiere e simili, o di tipo permanente quali bocche di lupo e lustriere necessarie per il passaggio di luce ed aria in ambienti interrati, sono consentite quando non contrastino con il decoro urbano e non comportino danno per l'agibilità di spazi aperti al traffico e al transito pedonale, nonché per l'igiene e l'incolumità pubbliche, secondo le modalità previste dal presente R.E., Titolo VII .
- la formazione, anche temporanea, di accumuli su suolo pubblico o privato del territorio comunale, per il deposito di rifiuti solidi, quali cascami, relitti, rottami etc., e di discariche è vietata.
- gli impianti di captazione dell'energia alternativa solare sono ammissibili in rapporto alla compatibilità degli effetti derivanti dall'inserimento dell'impianto con le caratteristiche formali dell'edificato. I pannelli vanno sistemati in copertura, e nel caso di tetti a falde, vanno disposti quanto più possibile secondo l'inclinata delle stesse;
- la sistemazione degli impianti a rete, elettrici, telefonici, di distribuzione dei gas metano e degli altri impianti in aree urbane, è consentita solo se interrati a norma, consentendosi le linee aeree solo in aree extraurbane, se compatibili con la qualità ambientale dei siti;
- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere, il taglio di boschi e di essenze arboree tipiche della flora locale, l'installazione di antenne Ricetrasmittenti, con esclusione di quelle commerciali e degli impianti fissi per trasmissioni radiotelevisive o per telefonia mobile, per le quali è prescritto il rilascio di Concessione Edilizia, ai sensi dei T.U., nel rispetto dell'art. 5 della legge n. 36/2001 sull'inquinamento elettromagnetico e del regolamento applicativo, sono autorizzabili da parte del Comune a condizione che le richieste siano accompagnate

dal benessere degli uffici o agenzie regionali competenti in ordine all'ammissibilità e al rispetto delle norme vigenti in materia per simili interventi.

Ove i suddetti manufatti comportassero opere edilizie, seppur modeste e provvisorie, ma trasformativi dello stato dei luoghi, sono eseguibili, in ogni caso previa richiesta con la forma autorizzativa prescritta dal presente R.E..

TITOLO III
ESECUZIONE DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA
CAPO I
Dell'attività di realizzazione del progetto

Art. 15 - Adempimenti nella fase attuativa degli interventi

15.1) Gli adempimenti nella fase attuativa da parte dei soggetti titolari degli atti autorizzativi dell'attività edilizia riguardano tutti gli interventi formalmente autorizzati con Concessione Edilizia , Autorizzazione Edilizia ovvero assentiti con d.i.a., nonché quelli autorizzati con determinazioni equivalenti a Concessione Edilizia.

15.2) Il soggetto titolare dell'atto autorizzativo deve dare comunicazione al Comune, a mezzo di raccomandata A.R. o con recapito diretto al protocollo comunale, della data di inizio dei lavori almeno dieci giorni prima dell'effettivo inizio degli stessi. la comunicazione va sottoscritta anche dal tecnico abilitato incaricato della direzione dei lavori.

15.3) La comunicazione d'inizio dei lavori deve contenere:

a) gli estremi del deposito del progetto strutturale sottoscritto dal progettista e vistato dal direttore dei lavori per accettazione, ai sensi dell'art. 65 del T.U., nel caso di opere in ca., c.a.p. o in acciaio, ovvero gli estremi dell'approvazione da parte del competente ufficio regionale del progetto strutturale delle opere ricadenti in zone dichiarate a rischio sismico, ai sensi dell'art. 93 del T.U., secondo quanto già prescritto dalle leggi n. 1086/1971 e n. 64/1974, richiamate nella Parte II del T.U. relativa alle norme tecniche edilizie, e dalle leggi applicative regionali;

b) la documentazione concernente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 125 del T.U. citato, ove non trasmessa con l'istanza di concessione;

c) gli estremi del soggetto tecnico incaricato del coordinamento della sicurezza per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori ai sensi del D.lgs n. 494/1996, nonché della responsabilità della sicurezza degli impianti, ai sensi delle disposizioni di cui al capo V del T.U. citato, secondo quanto già prescritto dalla legge n. 46/1990;

d) i dati personali o la convalida di quelli già trasmessi con l'istanza di Concessione Edilizia del direttore dei lavori e dell'impresa appaltatrice, abilitata nelle forme di legge, cui è stata affidata l'esecuzione dei lavori, precisando, nel caso di non affidamento a terzi, che le opere vengano eseguite in economia direttamente dal titolare dell'atto autorizzativo;

e) autorizzazioni comunali per occupazione di suolo pubblico e per allacciamenti fognari, e nulla osta degli enti esercenti pubblici servizi, se interessanti i lavori;

f) planimetria quotata in scala 1:100, se non compresa negli elaborati progettuali allegati all'atto autorizzativo, da cui risulti le linee di confine con le aree pubbliche e di uso pubblico, i punti di linea e di livello dei costruendo manufatti rispetto alle quote degli spazi pubblici o di campagna se le aree di intervento non sono urbanizzate, nonché le quote d'immissione nelle fogne pubbliche e di allacciamento all'acquedotto pubblico.

15.4) Il Comune, entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, di cui al punto precedente, ha facoltà di chiedere la verifica sul terreno dei punti fissi altimetrici e planimetrici e degli allineamenti, da effettuarsi o direttamente da tecnici comunali, o sotto la direzione di questi da personale tecnico dell'impresa esecutrice o, da professionisti all'uopo incaricati dal titolare del permesso edilizio, redigendo regolare verbalizzazione, in contraddittorio, delle operazioni e dei loro esiti.

15.5) Ove il Comune non provveda a quanto e nel tempo prescritti dal precedente punto 15.4, i lavori autorizzati possono avere regolare inizio, obbligandosi il direttore dei lavori a trasmettere una esauriente relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, sulle operazioni effettuate in ordine alla determinazione sul terreno dei punti fissi e delle quote d'imposta dei manufatti edilizi riferiti a capisaldi o alle quote degli spazi pubblici al contorno.

15.6) Il titolare dell'atto autorizzativo dell'intervento, il direttore dei lavori e il costruttore sono, ognuno per le proprie competenze, responsabili dell'andamento dei lavori, della conformità delle opere al progetto autorizzato e alle previste tipologie edilizie, anche ai fini di lesioni di danni soggettivi prodotti a terzi. Gli stessi debbono porre in essere tutti gli accorgimenti per assicurare l'incolumità e le condizioni igieniche delle maestranze ai sensi delle norme prescritte dei Dlgs n. 626/1994 e n. 494/1996 e della legge n. 46/1990 relativamente alle norme di sicurezza richiamate al capo V della Parte II del T.U. in materia edilizia.

15.7) I cantieri vanno gestiti, recintati e tenuti sgombri da materiali pericolosi e dannosi per la salubrità dell'ambiente di lavoro, con piena responsabilità dell'appaltatore. Le recinzioni devono essere solide e di altezza non inferiore a 2 m e comunque idonee a garantire l'incolumità delle persone e delle cose che ricadono nelle adiacenze, adottando le varie forme di segnaletica prescritta.

Nel caso di interventi in zone storiche o di particolare pregio ambientale, le recinzioni vanno eseguite secondo un progetto definito per materiali, forma e dimensioni delle pannellature, da presentare e concordare con i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori ai fini della compatibilità con il contesto urbano.

15.8) Nel caso di demolizioni, i materiali di risulta debbono essere allontanati e, previa bagnatura, portati a rifiuto con tutti gli accorgimenti atti a produrre polvere nell'ambiente; il trasporto a rifiuto va effettuato secondo le modalità e le prescrizioni previste, in rapporto alla loro classificazione di rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi, dalle norme vigenti in materia.

Ove le demolizioni riguardino aree urbanizzate o adiacenti a spazi pubblici, le zone di cantiere vanno protette con idonee schermature per evitare la dispersione di polveri all'esterno.

Nel corso d'eventuali sospensioni dei lavori, il cantiere deve conservare le condizioni di sicurezza e d'igiene all'interno e lungo il perimetro di recinzione dello stesso prescritte dalle norme in materia.

Sono vietati depositi o accatastamenti di materiali, anche temporanei, su suolo pubblico, se non specificamente autorizzati dal Comune.

Gli spazi pubblici adiacenti al cantiere vanno tenuti, per tutta la durata dei lavori, costantemente puliti. È vietato buttare da ponteggi di servizio e da ambienti interni di cantiere su spazi d'uso collettivo materiali di ogni genere.

15.9) Se nel corso dei lavori di scavo o di demolizione si rinvenissero materiali o tracce di opere, che possono far ritenere trattarsi di cose d'interesse storico, artistico e archeologico, il direttore dei lavori e il titolare del permesso di costruire devono far sospendere i lavori senza alterare lo stato dei luoghi e dare immediata comunicazione al Comune del ritrovamento, che ne dà sollecita informazione alle competenti soprintendenze, cui competono ai sensi dei D.lgs. n. 490/1999, il nulla osta sul prosieguo ovvero le determinazioni sugli adempimenti necessari per il compimento delle opere.

15.10) Il concessionario o il direttore dei lavori devono dare immediata comunicazione, per iscritto, del compimento dell'opera progettata al responsabile del servizio e all'Ufficio Tecnico Comunale.

CAPO II

Dell'attività di sorveglianza e controllo

Art. 16 - Vigilanza sugli interventi costruttivi - Violazione delle norme urbanistico-edilizie e relative sanzioni

16.1) Il Comune esercita il controllo su tutte le attività edilizie e sulle azioni di trasformazione del territorio comunale, comportanti atti autorizzativi espliciti, impliciti e ad essi assimilati, attraverso i propri uffici all'uopo delegati e abilitati all'accesso sui cantieri, ai sensi degli artt. 9 e 20 della L.R. 23/85.

16.2) I controlli vanno effettuati con criteri sistematici in modo da prevenire e contrastare ogni forma di abusivismo edilizio.

16.3) Le verifiche vanno effettuate per constatare:

- la tenuta in cantiere dell'atto autorizzativo edilizio dell'intervento (permesso di costruire, permesso urbanistico, d.i.a., provvedimento equivalente al permesso di costruire) e degli allegati grafici di progetto, delle autorizzazioni connesse con i lavori, l'installazione a norma della tabella indicante il numero del permesso e i nominativi del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore dei lavori;

- l'esecuzione delle opere in conformità del progetto grafico allegato al permesso di costruire e le eventuali difformità.

Dell'esito delle verifiche va redatto processo verbale, che va sottoscritto, in contraddittorio, tra i tecnici comunali verificatori, la direzione dei lavori, l'impresa appaltatrice e, se del caso, il progettista dell'opera.

16.4) Se la verifica ha esito non positivo, il verbale va trasmesso al dirigente tecnico responsabile che adotterà, ove le difformità non siano sanabili con atti autorizzativi in sanatoria, in rapporto alla natura delle difformità, i provvedimenti consequenziali di competenza

Ove le difformità riguardino l'esecuzione di opere, manufatti o impianti il cui controllo compete ad altri enti ed uffici, il dirigente tecnico comunale responsabile provvede, sollecitamente ad informarli trasmettendo ad essi il richiamato processo verbale.

16.5) Nell'ipotesi di opere realizzate in difformità non sanabile, in difformità essenziale o in difformità totale o di interventi edilizi eseguiti in mancanza di atti autorizzativi espressi o taciti, ovvero in presenza di opere comunque illegittime i soggetti individuati dall'art. 9 e 20 della L.R. 23/85 danno comunicazione dell'illecito all'autorità giudiziaria, all'intendenza di finanza ed all'assessorato regionale degli enti locali.

16.6) Per il frazionamento di terreni in lotti, seguiti o meno da vendita, se non derivante da divisione successoria, ove prefigurante la fattispecie di lottizzazione abusiva di cui all'art. 17 della L.R. 23/85, si applicano le disposizioni dell'art. 18 della stessa L.R. 23/85, con relative sanzioni amministrative, civili e penali.

Art. 17 - Adempimenti nella fase conclusiva dei lavori

17.1) Per ultimazione dei lavori s'intende:

- per gli interventi di nuove costruzioni, per le ricostruzioni edilizie, con diversa sagoma e volume del preesistente edificio e, in generale, per i progetti autorizzati con Concessione Edilizia:

l'esecuzione delle opere in modo utile per potere conseguire la certificazione di agibilità delle opere;

- per gli interventi eseguiti a seguito di Autorizzazione Edilizia o d.i.a.: l'esecuzione di tutte le opere autorizzate o denunciate;

- per le opere infrastrutturali: il collaudo delle opere e il verbale di ultimazione senza prescrizioni, sottoscritto dal committente, dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice, che consentano la dichiarazione, da parte dell'ente competente, della piena utilizzazione dell'opera.

17.2) Nei dieci giorni successivi alla data utile per il compimento dei lavori, da computarsi ai sensi del precedente art. 12, il titolare dell'atto autorizzativo dell'intervento edilizio, deve dare comunicazione al Comune dell'avvenuta ultimazione, ovvero dello stato di avanzamento delle opere.

In entrambi i casi, l'Ufficio comunale competente verificherà, a mezzo di sopralluoghi, lo stato delle opere eseguite e di quelle ancora da eseguire

comportanti eventuale nuovo atto autorizzativo (Concessione Edilizia , Autorizzazione o d.i.a.), redigendo apposito verbale in contraddittorio con il titolare dell'atto autorizzativo o suo legale rappresentante e il direttore dei lavori.

17.3) – L'ultimazione dei lavori comporta la redazione di un verbale di compimento delle opere sottoscritto dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice attestante che l'intervento edilizio è stato ultimato nel termine utile dei tre anni decorrenti dalla data di effettivo inizio dei lavori, che va inviato allo sportello unico per l'edilizia del Comune in uno con la predetta comunicazione di ultimazione lavori da parte del titolare dell'atto dei permesso di costruire dell'intervento, comunque prima della richiesta di agibilità.

17.4) Ai soli fini della sicurezza privata e pubblica, con salvezza degli altri adempimenti documentali necessari per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo delle opere, per gli interventi comportanti il rilascio della Concessione Edilizia , prima della richiesta di agibilità il Concessionario, a mezzo di tecnici abilitati, provvede:

- al collaudo statico ai sensi dell' art. 67 del T.U. (ex legge n° 1086/1971), per le opere con elementi strutturali in conglomerato cementizio armato o in acciaio;
- al collaudo delle opere eseguite ovvero alla redazione del verbale di regolare esecuzione;
- al certificato di collaudo o alla dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 117 del T.U. , per quanto attiene alla sicurezza degli impianti.

TITOLO IV

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

Art. 18 - Opere per le quali è richiesto il certificato di abitabilità o quello di agibilità.

Qualunque costruzione , per intervenire sulla quale sia stata richiesta la concessione edilizia, prima di essere adibita all'uso che le è proprio, deve essere dichiarata agibile od abitabile.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale.

L'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di costruzione destinata ad abitazione, a uffici, a scuole, e a destinazioni analoghe.

Art. 19 - Procedimento per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Il titolare della Concessione Edilizia con domanda su carta da bollo richiede al Responsabile del servizio il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, allegando alla richiesta la seguente documentazione:

- a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali o altre tasse;
- b) certificato o nullaosta di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le costruzioni civili o costruzioni industriali, commerciali o di carattere speciale e per i locali centrale tecnica, soggette a tale nullaosta;
- c) ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della legge 5.11.1971 n° 1086 per le costruzioni in conglomerato cementizio o fotocopia autentica dello stesso, o dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori di non esistenza di opere soggette alla L.5.11.1971 n° 1086;
- d) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. II della Legge 05/01/90 n° 46;
- e) adempimenti relativi al collaudo di cui alle norme nel risparmio energetico, ove necessario;
- f) documentazione attestante l'avvenuta iscrizione presso l' U.T.E. dell'immobile di nuova costruzione o di denuncia di variazione degli immobili modificati o ampliati;

g) dichiarazione del direttore dei lavori il quale deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità della costruzione rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del servizio rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio da parte dell' Amministrazione Comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso l'autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dall' Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell' Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente. " termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

TITOLO V

La commissione Edilizia Comunale

Art. 20 - Composizione

La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto e da membri elettivi, in numero complessivo di 10 (dieci) commissari.

Art. 21 - Membri di diritto.

Sono membri di diritto:

- a) il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, con funzioni di presidente;
- b) il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico dello stesso Ufficio, delegato dal primo;
- c) il Medico del distretto dell'U.S.I. o suo delegato.

Art. 22 - Membri elettivi

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

- a) un Ingegnere o Architetto iscritto al rispettivo Ordine professionale;
- h) due Geometri iscritti al Collegio dei Geometri;
- c) un Dottore Agronomo o Perito Agrario iscritto al rispettivo 'Ordine o Collegio professionale
- d) tre cittadini (anche Consiglieri Comunali) esperti in materia.
- e) un esperto in materia di paesaggio scelto dall'organo comunale competente fra gli iscritti agli ordini professionali o fra i tecnici dipendenti dalle amministrazioni pubbliche.

Almeno uno dei componenti di cui alla precedente lettera d) dovrà essere nominato su indicazione del gruppo di minoranza eletto in Consiglio Comunale.

A tal scopo il Sindaco inviterà con richiesta scritta i componenti di tale gruppo ad esprimere il nominativo di un esperto che li rappresenti; decorsi trenta giorni da tale richiesta, nel caso essa non dovesse essere evasa, la Giunta Municipale provvederà autonomamente alla nomina.

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

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

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

Il sostituto esercita le funzioni fino al compimento del periodo di carica del Commissario sostituito.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

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

Il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la

decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte della Giunta Municipale, la quale procederà, nella seduta stessa, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

Art. 23 - Astensione e ricusazione dei membri della Commissione Edilizia Comunale.

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

Debbono altresì astenersi quando siano, comunque, interessati all'esecuzione delle opere per le quali è richiesta la concessione edilizia.

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

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

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

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

Dalle eventuali procedure di astensione o di ricusazione deve essere redatto, ai sensi dell'art. 26 , IV comma, del presente regolamento, dettagliato resoconto nel verbale della riunione; nel medesimo, ogni volta, deve essere riportata la dichiarazione dei singoli membri sulla inesistenza di cause di astensione o di ricusazione riguardante la loro persona.

Art. 24 - Compensi ai componenti la Commissione Edilizia.

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

Art. 25 - Segreteria della Commissione Edilizia.

I compiti di segretario della Commissione Edilizia comunale sono svolti dal tecnico comunale o da un impiegato comunale incaricato dal Sindaco.

Art. 26 - Funzioni della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere su:

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

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

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

Delle riunioni deve essere redatto un dettagliato verbale a cura del Segretario. Questi, prima di trascriverlo nell'apposito registro, deve sottoporlo all'approvazione della Commissione nella riunione successiva.

Il Presidente deve controfirmare ogni pagina del registro all'atto della trascrizione sullo stesso del testo definitivo approvato ai sensi del comma precedente.

Il Segretario della C.E. deve altresì curare l'inserimento, nel fascicolo di ogni richiesta di concessione edilizia, di un estratto del verbale contenente il parere e la motivazione di questo relativo alla richiesta stessa.

Sul rinnovo dei Permessi a costruire o autorizzazioni già concesse e scadute, esprime il proprio parere motivato solo l'Ufficio Tecnico Comunale. Soltanto in caso di variante agli strumenti urbanistici riguardanti l'area di sedime oggetto dell'intervento, è obbligatorio il parere della C.E.

La stessa procedura può essere utilizzata per progetti già esaminati dalla C.E. e la cui concessione non sia stata ritirata.

Art. 27 - Riunioni della Commissione Edilizia.

La C.E. si riunisce nella residenza municipale una o più volte al mese secondo il numero delle richieste di concessioni edilizie. Il parere deve essere espresso entro 30 giorni dalla data di ricevimento, salvo le necessità di chiarimenti ai sensi degli artt. precedenti .

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

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

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

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

TITOLO VI

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

Coordinamento urbanistico.

Art. 28 - Osservanza delle norme e disposizioni del Piano Urbanistico Comunale.

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

Art. 29 - Condizioni essenziali di edificabilità

Sono condizioni essenziali di edificabilità:

- 1) l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria;
- 2) l'esistenza di programmi di opere di urbanizzazione primaria nel successivo triennio da parte del Comune;
- 3) l'impegno da parte dei richiedenti la concessione di procedere all'attuazione o al completamento delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.

Art. 30 - Indici e parametri.

L'utilizzazione delle aree ai fini della edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nei successivi articoli.

Art. 31 - Superficie territoriale (St : ha)

Per superficie territoriale si intende la superficie delle zone individuate dallo strumento urbanistico generale.

Detta superficie va misurata al netto della viabilità principale di piano ed al lordo delle strade eventualmente previste all'interno dell'area o in essa esistenti.

Al parametro di cui al 1 comma del presente articolo vanno applicati gli indici territoriali.

Art. 32 - Indice di fabbricabilità territoriale (It: mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo (in mc) edificabile per ogni mq. di superficie territoriale, calcolata ai sensi del precedente articolo 31 .

Detto indice si applica nel caso di piani particolareggiati di esecuzione e di piani di lottizzazione convenzionata e similari.

Art. 33 –Superficie fondiaria (Sf: mq)

In caso di intervento urbanistico preventivo, superficie fondiaria è quella parte di superficie territoriale, di cui all'art. 31 del presente regolamento, al netto delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nell'ipotesi considerata nel comma che precede, la superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti.

Detti lotti costituiscono la superficie minima di intervento, di cui al successivo art. 34.

In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con le zone di completamento indicate nelle planimetrie dello strumento urbanistico generale. Ad essa vanno applicati gli indici fondiari.

Art. 34 -Superficie minima di intervento (Sm: mq)

Superficie minima di intervento è quella la cui area ha le dimensioni minime consentite ad operare un intervento edilizio diretto od un intervento urbanistico preventivo ovvero è la superficie indicata come superficie minima di intervento dallo strumento urbanistico generale.

Art. 35 -Indice di fabbricabilità fondiaria (If: mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il volume massimo (in mc) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria, così come definita dall'art. 33 del presente regolamento.

L'indice in esame si applica per l'edificazione sia in zone in cui è stato attuato un intervento urbanistico preventivo sia in zone in cui è consentito l'intervento edilizio diretto.

Art. 36- Superficie utile abitabile (Su: mq)

Per superficie utile abitabile (Su) si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Art. 37- Superficie non residenziale (Snr: mq)

Per superfici non residenziali (Snr) si intendono le superfici per servizi ed accessori, specificate come segue, e misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

Art. 38- Superficie coperta (Ac: mq)

Superficie coperta è l'area data dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione dei soli balconi e aggetti e strutture aperte.

La superficie coperta dei piani interrati o seminterrati non può, in ogni caso, superare di oltre il 20% la massima superficie coperta ammessa, computando nel calcolo anche gli eventuali volumi tecnici.

I porticati, le verande coperte e le tettoie non partecipano al calcolo della superficie coperta purché la loro superficie non superi il 20% e il 30% della massima superficie coperta ammessa, secondo art. 43 comma f .

Art. 39- Rapporto massimo di copertura (Rc: mq/mq)

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto, espresso in mq/mq, tra l'area della superficie coperta di cui all'art. 38 del presente regolamento e l'area della superficie fondiaria di cui al precedente art. 33.

Art. 40 - Indice di piantumazione

E' dato dal rapporto tra piante di alto fusto per ogni ettaro di zona verde.

Art. 41 - Altezza delle costruzioni (H: mL)

L'altezza delle costruzioni è misurata dal piano di sistemazione del terreno circostante sino all'intradosso dell'ultimo solaio.

Nel caso di strade in pendenza si assume la media tra il valore massimo e quello minimo.

La verifica deve essere effettuata su tutti i prospetti per ogni porzione di fabbricato la cui proiezione sul terreno sia contenuta in un quadrato di lato pari a 12 metri, a partire dalla zona a quota più bassa.

Possono superare l'altezza massima, i volumi tecnici purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili e realizzati con soluzioni formalmente progettate (canne fumarle, torrini ascensori, ecc.).

Art. 42- Volume (V: mc)

Il volume è dato dalla somma dei prodotti dell'area della superficie coperta, calcolata ai sensi dell'art. 38 del presente regolamento, di ogni piano per le relative altezze lorde.

Dette altezze lorde sono date dalla distanza tra pavimento e pavimento, salvo nel caso dell'ultimo piano abitabile dell'edificio. In tale ultima ipotesi, l'altezza lorda è pari alla distanza tra il pavimento inferiore ed il punto inferiore del piano di intradosso dell'ultimo solaio, in corrispondenza del punto di intersezione con la superficie esterna della parete.

Art. 43- Computo dei volumi

a) -Ai soli fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità. i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna o di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede sul prospetto a monte, sempre che la copertura dell'edificio sia piana o che il tetto abbia una pendenza inferiore al 35%,

b) -Qualora il tetto abbia pendenza maggiore del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti, va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

c) -Nel caso di falda unica, qualora la soluzione adottata sia necessaria per evitare servitù di stillicidio o inconvenienti alla altrui proprietà, non viene computato il relativo volume di sottotetto, sempre nell'ipotesi di pendenza non superiore al 35% .

d) –Nell' ipotesi di pendenze inferiori al 35%, non si computa il volume sottotetto anche nel caso di tetti sfalsati, a falde asimmetriche, a capanna, a padiglione ed in genere in tutti i casi, salvo quando le due falde differiscono più di un quinto della lunghezza della falda maggiore.

e) -I volumi dei piani interrati o seminterrati, così come definiti nel R.E. e ammessi alla normativa delle singole zone, non sono computati soltanto se adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, autoclavi e simili, box, garage, locali di sgombero e simili. Nel caso di destinazione ad abitazione, attività artigianali o commerciali e simili, il loro volume andrà computato per la parte emergente dal piano di campagna.

f) -Sono esclusi dal computo del volume, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici, i porticati e le verande, purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati.

Tale limite potrà essere elevato sino 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre pareti.

Qualora vengano superati detti limiti, il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

Sono parimenti esclusi dal computo del volume, i volumi tecnici (es. locale centrale termica) da realizzare nelle abitazioni esistenti che ne siano sprovviste, nei limiti di 9 mq. di superficie utile ciascuno e sempre che risulti l'impossibilità obbiettiva di realizzarli nei locali esistenti, se non pregiudicandone l'abitabilità.

Sono allegati in calce al presente regolamento , e ne fanno parte integrante , delle tabelle esplicative del calcolo dei volumi con schemi di piante e rispettive sezioni ed altezze.

Art. 44 - Volumi tecnici

Volumi tecnici sono quelli destinati ad ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria per l'utilizzazione dell'immobile, quali vani ascensori, locali per impianti termici e quadri elettrici, impianti idraulici di accumulo (serbatoi) e di pressurizzazione (autoclavi), parti dei vano scala (torrini), ricadenti al di sopra della linea di gronda o del piano terrazzo.

Essi vanno commisurati in rapporto alla consistenza degli edifici di riferimento. Non sono volumi tecnici quelli svolgenti mere funzioni complementari all'abitazione, quali soffitti, locali di sgombero, stenditoi chiusi.

Per edifici e costruzioni destinate ad attività produttive (industriali e artigianali), i volumi tecnici, se non individuabili rispetto ai volumi tecnologici, vengono considerati commisurati al 5% dei volumi esclusivamente tecnologici;

Art. 45 - Numero dei piani

Ove esiste questa indicazione, s'intende il numero dei piani fuori terra, compresi gli eventuali piani di attico, con esclusione dei piani interrati o seminterrati.

Art . 46 - Distanza dai confini

E' la distanza minima tra la proiezione dell'edificio misurata tra i punti di massima sporgenza, escludendo i balconi, gli sbalzi, le pensiline e le scale a giorno, e la linea di confine del lotto.

Art. 47 - Distacco tra gli edifici

E' la distanza misurata come al punto precedente tra gli edifici prospicienti.

Art. 48 - Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria delle costruzioni

Per l'area individuata nelle planimetrie di progetto ai fini del calcolo della volumetria della costruzione, la concessione rilasciata costituisce vincolo dell'area senza altre formalità e legittima l' Amm/ne Comunale a rifiutare ulteriori concessioni che insistano sulla stessa area, salvo per la parte di volume non impegnata dalla precedente costruzione .

Art. 49 -Aree di parcheggio

Ogni edificio di nuova costruzione, dovrà essere provvisto di spazi per il parcheggio, necessari sia alla sosta che alla manovra dei veicoli, nella misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni 10 (dieci) mc di volume dell'edificio, misurato secondo le modalità dell'art. 43 del presente regolamento.

Le suddette aree di parcheggio potranno essere realizzate sia all'interno sia all'esterno degli edifici.

CAPO II

Piani di lottizzazione.

Art. 50 -Domanda di autorizzazione della lottizzazione e documenti a corredo della medesima

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

Detta domanda va indirizzata al Responsabile del servizio e deve essere depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di proprietà plurime, è necessaria la sottoscrizione autenticata di tutti i proprietari o aventi titolo interessati; nel caso in cui manchi la firma di uno o più di questi soggetti la domanda si ritiene non presentata.

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

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

- a) proposta di convenzione di cui al V comma dell'art. 28 L. 17.8.1942 n° 1150 così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967 n° 765;
- b) relazione illustrativa dei criteri tecnici ed urbanistici adottati nella progettazione;

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

d) documentazione fotografica della zona oggetto dell'intervento;

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

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

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

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

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

Art. 51 -Procedimento di deliberazione sulla domanda di lottizzazione

Il Consiglio Comunale, avuto riguardo ai pareri degli organi di controllo di cui all'art. 11 del Regolamento Edilizio, decide sulla domanda di lottizzazione, con votazione a scrutinio segreto.

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

Il Consiglio Comunale, in tal caso, è chiamato ad una semplice presa d'atto.

In caso di esito favorevole della votazione, il Piano di Lottizzazione è adottato dal Consiglio Comunale.

Art. 52 - Pubblicazione del Piano di Lottizzazione

Entro 15 giorni dalla adozione da parte del Consiglio Comunale, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la Segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo

del Comune e mediante affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola. L'onere della pubblicazione sarà a carico del lottizzante.

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

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

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

Art. 53 - Convenzione

Ai sensi del V comma dell'art. 28 L. 17.8.1942, n° 1150 così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967, n° 765, l'autorizzazione comunale è subordinata alla stipulazione della convenzione di cui al comma successivo.

Detta convenzione, che dovrà essere regolarmente trascritta a cura dei lottizzanti, deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché per quelle di urbanizzazione secondaria;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario o lottizzante, dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita con deliberazione consiliare sulla base delle tabelle parametriche regionali.
- c) termini, comunque non superiori a dieci anni, per l'ultimazione delle opere in cui ai punti a) e b) del presente comma;
- d) l'impegno a fornire, a titolo di cauzione, congrue garanzie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione.

Art. 54 - Autorizzazione alla lottizzazione

Il Responsabile del servizio, dopo la stipulazione della convenzione di cui al precedente articolo e successivamente alla trascrizione di questa ultima a cura e spese dei lottizzanti, rilascia la autorizzazione a lottizzare e ne dispone la notificazione in via amministrativa ai lottizzanti.

Per la mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare e per il mancato assenso di altri proprietari interessati, si rinvia agli art. 3 e 5 della L.R. 1.7.1991 n° 20.

Art. 55- Lottizzazione su invito del Sindaco

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

Detto invito deve essere notificato nelle forme di legge.

Qualora i suddetti proprietari non aderiscano, l'autorità Sindacale provvede d'ufficio alla compilazione del progetto, ai sensi dell'art. 28 della L 17.8.42 n° 1150 e successive modifiche.

TITOLO VII
PRESCRIZIONI EDILIZIE
CAPO I

Parti esterne di fabbricati.

Art. 56 - Aspetto esterno degli edifici.

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

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

Art. 57 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico.

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

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

Tale norma non si applica nei casi di recupero edilizio.

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

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

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

Al di sopra di mt. 3,50 dal piano del marciapiede o di mt. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 2/3 della larghezza del marciapiede antistante o 1/8 della larghezza dello spazio pubblico antistante e comunque mai oltre i mt. 1,40.

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

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

Art. 58 - Muri di prospetto e recinzioni.

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

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

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

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

Art. 59- Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate.

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

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

Art. 60 - Servitù pubbliche.

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

- a) tabelle indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per i fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) quant' altro di pubblica utilità;

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle, ne sottrarle alla pubblica vista.

Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a propria cura e spese.

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

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

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

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

Art. 61 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.

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

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

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

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

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

- a) disegni nel rapporto non inferiore al 1:50, con eventuali particolari;
- b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
- c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.

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

Art . 62 - Deflusso delle acque.

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

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

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

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

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

Art. 63 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati.

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

Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.

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

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

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

CAPO II

Parti interne dei fabbricati.

Art . 64 - Spazi interni agli edifici

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

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Si intende per patio lo spazio interno ad un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano dell'edificio a più piani, con normali minime non superiori a mt. 4,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00.
- b) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 6,00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- c) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 12,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3,00.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 65 - Locali abitabili

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

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

a) i muri ed il pavimento protetti, mediante adatti materiali (asfalto, intonaci di cemento, lamiera metalliche, ecc.), contro l'umidità del suolo;

b) l'altezza libera del locale fuori terra di almeno metri 1,60;

c) le finestre di superficie superiore a 1/8 della superficie del pavimento, con mt. 0,80 di altezza minima sul livello del terreno circostante ed aprirsi all'aria libera.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 66 - Locali igienici, cucine e disimpegni.

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

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

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

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

Art. 67 -Scale e abbattimento delle barriere architettoniche.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 68 - Piani terreni e soppalchi.

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

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

a) altezza minima , tra pavimento e soffitto , di mt. 2, 70.

b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano di campagna almeno mt. 0,30 e soprastare, in tutta la loro estensione, a sotterranei o solai.

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

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

a) ciascuna altezza non risulti inferiore a mt. 2,20.

b) la superficie del soppalco non superi 2/5 della superficie del vano da soppalcare.

c) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta.

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

Art. 69 - Edilizia non residenziale

65.1) Per l'edilizia non residenziale , quale quella per attività commerciali, artigianali, , direzionali, produttive, e miste , la distribuzione delle superfici e dei volumi utili, l'altezza dei corpi di fabbrica , stabiliti dal P.U.C. , l'altezza degli ambienti interni , le aperture per l'accesso, la aerazione e l'illuminazione vanno proporzionate in rapporto all'esigenza dell'utenza potenziale massima, secondo i valori prescritti dalle norme specifiche per le singole attività e comunque per valori parametrici non inferiori a quelli disposti per l'edilizia residenziale.

Per attività direzionali e per il commercio all'ingrosso , in luogo della ventilazione e illuminazione ed illuminazione naturale sono consentite quelle artificiali , a mezzo di impianti e di sistemi di condizionamento , con ricambi di aria interna idonei a garantire condizioni di salubrità.

65.2) Tutte le costruzioni a destinazione non residenziale vanno dotate di : accessi agevoli ed in numero sufficiente , accessi a norma per il superamento delle barriere architettoniche , uscite di sicurezza , ambienti igienici separati ed in numero adeguato all'utenza , pavimenti antidrucciolevoli, spazi per i parcheggi , organizzazione razionale degli ambienti in rapporto alle destinazioni d'uso consentite.

CAPO III

Qualità dell'ambiente urbano

Art. 70 – Caratteristiche tecniche, tipologiche e prestazionali

Sono fondamentali nella progettazione degli interventi ai fini della loro qualità urbanistico edilizia ,l'organizzazione spaziale e distributiva dei volumi edilizi e la configurazione degli stessi in relazione alle aree sistemate o da sistemare o destinare a urbanizzazioni pubbliche e di uso pubblico e in ordine alle caratteristiche tecniche , tipologiche e prestazionali , nelle diverse zone urbane , relativamente a :

- tipologie delle sedi stradali , in rapporto alla loro graduazione funzionale di traffico veicolare (urbano, di quartiere e locale) , pedonale, promiscuo , ciclabile;
- Dimensione dei marciapiedi in rapporto alle larghezze stradali, sistemi e materiali di pavimentazione per strade , isole spartitraffico,piazze , porticati di uso pubblico, parcheggi ,gradinate, rampe ;
- tipologie e materiali per chiusini,caditoie, segnaletica, recinzioni, cancellate;
- caratteristiche e materiali di manufatti per l'arredo urbano, quali panchine, tettoie, gazebo, mostre, edicole, pali e mensole per l'illuminazione ecc...;
- caratteristiche tipologiche degli infissi, delle ringhiere, dei manti di copertura, delle vetrine e delle insegne delle attività commerciali , delle canne fumarie e dei comignoli;
- le indicazioni dei cromatismi delle facciate degli edifici , in modo particolare nei luoghi centrali e significativi , e dei percorsi urbani di maggior interesse;
- le caratteristiche tipologiche e prestazionali di altri elementi che incidono sulla morfologia urbana.

Il Comune , attraverso le sue strutture tecniche , con la consulenza di esperti e sentita la commissione edilizia , predispone apposite schede con grafici dimostrativi , da aggiornarsi con cadenza almeno biennale, aventi valenza regolamentare pari al presente R. E. , di cui costituiscono allegati attuativi.

CAPO IV

Prescrizioni igienico-sanitarie nelle costruzioni

Disposizioni generali

Art. 71 - Classificazione e requisiti d'uso degli ambienti edilizi

Gli edifici e i manufatti edilizi sono classificati , in relazione alla destinazione delle unità immobiliari , ai sensi del D.P.R. 23/0.3/1998 allegato B , in:

- unità immobiliari ordinarie , cui appartengono le unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e i locali destinati a funzioni complementari (gruppo R) in unità immobiliari a destinazione pubblica e di uso collettivo (gruppo P).
- unità immobiliari a destinazione terziaria (gruppo T)
- unità immobiliari a destinazione speciale cui appartengono le unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo (gruppo V) e le unità immobiliari speciali a destinazione terziaria , produttiva e diversa (gruppo Z).

Pertanto gli edifici a prevalente destinazione abitativa , con presenza di studi professionali, negozi e magazzini rientrano nelle categorie edilizie R e T .

Art. 72 - Normativa igienico sanitaria: rinvio.

Resta fermo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia igienico-sanitaria ed in particolare dal D.M. 5.7.1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione" e degli art. 18 e 19 della L. 27.5.1975, n° 166. e D.M 09/06/1999 che comprende deroghe per i comuni montani a quote inferiori ai 1000 mt.

Art. 73 - Costruzioni su suoli insalubri.

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

CAPO V

Disposizioni sugli isolamenti

SEZ. I

Misure contro l'umidità.

Art. 74 -Isolamento dall'umidità.

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

Art. 75- Misure contro l'umidità del suolo: pavimenti

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

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

Art. 76 - Misure contro l'umidità del suolo: murature

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

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

Art. 77 - Impermeabilizzazione delle coperture piane.

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

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

SEZ. II ***Isolamento termico***

Art. 78 - Rinvio alla disposizione normativa vigente.

Tutte le costruzioni o le porzioni di queste comprendenti locali rientranti tra i locali abitabili, debbono presentare un coefficiente di trasmissione totale e globale tale da assicurare a detti locali una temperatura compresa tra il 8° e i 20°C, così come disposto dall'art. 4 del D.M. 5.7.75.

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

Art. 79 - Norme sull'isolamento termico.

Il comune di Chiaramonti, agli effetti dell'applicazione della legge 9.1.91 n° 10 appartiene alla zona climatica "D" fissata con D.P.R. n° 412 del 26.8.93, ed il valore dei gradi giorno è fissato nella misura di 1754 con altezza s.l.m 440 m.

SEZ. III ***Isolamento fonico***

Art. 80 - Isolamento fonico.

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

CAPO VI

Scarico delle acque -Concimaie -Costruzioni rurali

Art. 81 - Classificazione delle acque

Le acque vanno distinte nelle seguenti categorie:

- a) acque meteoriche;
- h) acque nere: comprendono sia le acque degli scarichi dei lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidets, ed ogni altro accessorio svolgente analoga funzione sia le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali.
- c) acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;
- d) acque inquinanti: sono quelle che tali sono considerate dalle vigenti normative in materia di inquinamenti, ai sensi della legge 10.5.1976, no319 "Nonne per la tutela delle acque dall'inquinamento". G.U. n° 141 del 29.5.1976 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 82 - Disciplina degli scarichi

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

Art. 83 - Pozzi. vasche e cisterne per acqua potabile.

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

I pozzi devono essere autorizzati, ai sensi dell'art. 4 del presente R.E.

Art. 84- Edifici ed unità dichiarate antigieniche.

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

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

Nel caso invece di unità immobiliari dichiarate antigieniche dall'U.S.L., ma comprese in edificio non dichiarabile antigienico nel suo insieme, il Responsabile del servizio ha la facoltà di ordinare al proprietario l'esecuzione dei lavori necessari al

fine di rendere l'unità immobiliare in condizioni igieniche, assegnando un congruo termine e fatto salvo ogni ulteriore provvedimento o sanzione.

Art. 85 - Concimaie.

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

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

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

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

Art. 86 - Norme per le costruzioni rurali

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

Il Responsabile del servizio, sentita l'U.S.L. dovrà ordinare che vengano rimosse quelle cause di insalubrità che si manifestino nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai e simili od all'imperfetto funzionamento ed alla inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

CAPO VII

Raccolta e scarico dei rifiuti solidi

Art. 87- Raccolta dei rifiuti solidi.

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

Art. 88 - Smaltimento dei rifiuti solidi

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

-D.P.R. 10.09.1982, n° 915

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

CAPO VIII

Impianto di smaltimento dei fumi e impianti di G.P.L.

Art. 89 - Focolai , forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.

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

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

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

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

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

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

Art. 90 - Tubazioni di sfogo.

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

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

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

Art. 91 - Impianti di gas per uso domestico. Criteri di sicurezza.

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

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

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

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

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

CAPO IX

Rifornimento idrico

Art. 92- Rifornimento idrico.

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

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

Detta documentazione, nel caso di nuove costruzioni, deve essere allegata alla richiesta di concessione o autorizzazione, integrando così i documenti richiesti dall'art. 10 del presente R.E..

TITOLO VIII

RINVIO A LEGGI SPECIALI

Art. 93 - Normative particolari

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

- impianti idrici,
 - impianti termici e di condizionamento,
 - impianti elettrici e paraelettrici,
 - impianti di sollevamento (ascensori, ecc),
 - impianti di captazione delle scariche atmosferiche,
 - impianti fognari e di smaltimento di liquami,
 - impianti di smaltimento dei rifiuti solidi,
 - impianti antinquinamento atmosferico,
- ogni e qualunque altro tipo di impianto si richiamano e si rinvia a tutte le relative normative legislative, tecniche e regolamentari vigenti all'epoca delle costruzioni.

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

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

deve ritenersi in contrasto col presente R.E.

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

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

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

TITOLO IX

NORME E PROCEDURE PER LA MISURA DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Art. 94 - Contenuto e finalità della procedura per la misura della compatibilità ambientale

La procedura per la misura della compatibilità ambientale è volta a verificare l'incidenza complessiva degli interventi che interessano il territorio sui vari elementi dell'ambiente naturale e antropico, e precisamente: acqua, aria, flora, fauna, ambiente edificato, patrimonio architettonico e paesaggistico e condizioni di vita della popolazione. Tali elementi vanno complessivamente valutati al fine di garantire la salute umana, la conservazione dell'ambiente e le migliori condizioni di vita.

Art. 95 - Ambito della normativa di compatibilità ambientale.

Nelle zone in cui il P.U.C. prevede gli interventi di cui al successivo comma, il rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa è condizionato al previo esperimento favorevole della procedura per la misura della compatibilità ambientale, secondo quanto stabilito dal presente Regolamento Edilizio.

La procedura è obbligatoria per la realizzazione di:

- a) cave per le quali siano previste attività estrattive con movimenti di terra superiori a mc. 100.000;
- b) impianti per il trattamento dei minerali;
- c) impianti industriali per produzioni metallurgiche e per la trasformazione dei metalli per i quali è prevista una cubatura superiore a mc.20.000;
- d) impianti per la produzione di elettricità e di calore;
- e) impianti per il trattamento e la manipolazione di combustibili liquidi, gassosi e solidi per i quali è prevista una superficie utilizzabile superiore a mc.1 0.000;
- f) impianti industriali per il trattamento della chimica di base o classificabili tra le industrie insalubri di cui al D.M. 19.11.1981;
- g) impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti;
- i) invasi superiori a 500.000 m c di acqua;
- l) infrastrutture ferroviarie, strade di grande comunicazione, a scorrimento veloce, statali e provinciali.
- m) i nuovi fabbricati e/o gli ampliamenti di fabbricati esistenti per la conduzione agricola e zootecnica del fondo, nelle zone classificate "E" dal p .U.C., compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnico-intensivi o zootecnico-estensivi ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quando prevedano nuove volumetrie di entità superiore ai 3.000 mc;

n) depositi di rottamazione.

o) piani attuativi e relative varianti

Le quantità previste al precedente comma possono essere variate dal Consiglio Comunale, con apposito atto amministrativo.

Art. 96 - Contenuti dello studio di compatibilità ambientale, misure di valutazione e norme di procedura.

La realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo, salvo quanto previsto dalla vigente normativa statale e regionale, presuppone la presentazione di apposita istanza alla Amministrazione Comunale, corredata da uno studio di verifica della compatibilità ambientale dell'intervento con gli elementi bio-fisici caratterizzanti il territorio (denominato studio di compatibilità ambientale).

Si indicano di seguito i principali elementi che dovranno essere tenuti in considerazione nella redazione dello studio, onde valutarne le ripercussioni sul contesto territoriale ed ambientale.

a) Produzione di fattori inquinanti o pericolosi:

idrici sotterranei;

idrici, in rapporto ad acque di superficie;

idrici, in rapporto ad acque fognarie;

aerei (fumi, gas, polveri);

acustici (propri o indotti);

rifiuti solidi speciali;

materiali combustibili o infiammabili.

b) Uso del territorio:

vocazione del luogo alla destinazione prevista;

pregiudizio ad altre destinazioni forse preferibili;

pregiudizio a futuri sviluppi;

vantaggi/svantaggi per la comunità.

c) Turbativa degli equilibri ambientali:

acque freatiche;

subsidenza;

alvei, arginature;

habitat vegetale;

habitat animale.

d) Stato delle infrastrutture e dei servizi, esigenze e possibilità di adeguamento:

esigenze di spostamenti da e per viabilità locale o altri collegamenti viari, parcheggi;

eventuali servizi residenziali, se richiesti;

reti tecnologiche pubbliche (acquedotto, fognature, energia elettrica, telefoni ecc.).

e) Altri fattori di benessere/malessere:

presenza/assenza di verde, preesistenze naturali;

pregio/degrado dell'ambiente circostante;

qualità visive (vedute, panorami, architetture ecc.);

vicinanza di fattori di disturbo o inquinamento.

f) Costi/ricavi sociali:

occupazione;

indotto;

avvicinamento/allontanamento in relazione ai luoghi di residenza o di lavoro.

g) Fattori di disturbo o inquinamento durante la costruzione:

rumori, vibrazioni, polveri ecc.;

turbamento della falda freatica;

, trasporti, incidenza sul traffico;

occupazione di suolo pubblico;

valutazioni particolari per la vicinanza di zone protette (zone di salvaguardia ambientale, zone archeologiche, monumenti ecc.).

Il giudizio di compatibilità ambientale sarà espresso dall' Amministrazione Comunale prendendo in considerazione le soluzioni che eliminino o comunque minimizzino le ripercussioni negative dell'intervento proposto sulle componenti e sui fattori ambientali intesi nel modo seguente:

- a) atmosfera: qualità dell'aria e caratterizzazione meteorologica;
- b) ambiente idrico: acque sotterranee e acque superficiali;
- c) suolo e sottosuolo: intesi sotto il profilo geologico, geomorfologico e pedologico, nel quadro dell'ambiente in esame e anche come risorse non rinnovabili;
- d) vegetazione, flora, fauna: formazioni vegetali e associazioni animali, emergenze più significative, specie protette ed equilibri naturali;
- e) ecosistemi complessi di componenti e fattori fisici, chimici e biologici tra loro agenti ed interdipendenti, che formano un sistema unitario e identificabile (un bosco, un corso d'acqua) per propria struttura, funzionamento ed evoluzione temporale;
- f) salute pubblica: come individui e comunità;
- g) rumore e vibrazioni: considerati in rapporto all'ambiente sia naturale che umano;
- h) radiazioni ionizzanti e non ionizzanti: considerate in rapporto all'ambiente sia naturale che umano;
- i) paesaggio: aspetti morfologici e culturali del paesaggio, identità delle comunità umane interessate e relativi beni culturali.

Per consentire un'opportuna valutazione lo studio di compatibilità ambientale dovrà contenere, come minimo i seguenti elaborati illustrativi e di indagine, oltre a quelli aggiuntivi che il richiedente riterrà opportuno produrre:

- a) individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione dell'intervento;
- b) descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c) caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) simulazioni grafiche, fotografiche o computerizzate degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
- e) concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente,

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza la Giunta Comunale, con deliberazione motivata, può richiedere che la documentazione venga integrata.

Della istanza di cui al precedente comma è immediatamente data idonea pubblicazione per estratto nell' Albo pretorio del Comune.

Trascorsi quindici giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa richiesta, la Giunta Comunale promuove nei successivi 15 giorni un'udienza partecipativa con la presenza di un proprio componente, del soggetto che intende realizzare l'intervento, o suo rappresentante, del Responsabile del servizio odi un suo rappresentante, della commissione edilizia comunale e di

esperti scelti fra funzionari pubblici e/o liberi professionisti con competenze specifiche in ordine all'impatto che l'intervento è destinato ad avere sul territorio ed in numero stabilito di volta in volta dalla Giunta stessa.

Dall'avviso dell'udienza partecipativa è data idonea pubblicazione.

Chiunque può presentare osservazioni e proporre soluzioni migliorative dell'intervento proposto.

Gli interessati per ragioni di sicurezza o di segreto industriale, possono chiedere preventivamente al Comune la non pubblicazione di tutto o parte del progetto e della documentazione presentata, dando ampia spiegazione dei motivi della richiesta.

Entro sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa eventualmente richiesta, la Giunta sulla base degli elementi acquisiti, esprime il proprio parere motivato.

Il parere di cui al precedente comma può, oltre sì, essere condizionato dalla adozione di opportune cautele ed alla concessione di corrispondenti garanzie anche di tipo fideiussorio. Il parere è vincolante in ordine alla emanazione di qualsiasi provvedimento abilitativo dell'intervento

Trascorso tale termine senza che la Giunta abbia adottato le proprie determinazioni, il parere si intende positivo.

Il termine può essere prorogato, prima della scadenza di ulteriori 30 giorni, per motivate ragioni con deliberazione della G.M..

TITOLO X

DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' DI CAVA

Art. 97- Competenze

La disciplina dell'attività di cava è demandata all'Assessorato Regionale all'Industria in base alla Legge Regionale n° 30 del 07.06.1989, che regola le attività di ricerca e di coltivazione dei materiali la cui lavorazione appartiene, ai sensi delle vigenti norme in materia di sostanze minerali, alla categoria delle cave e delle torbiere.

Le domande relative al permesso di ricerca e quelle di autorizzazione alla coltivazione devono comunque essere inoltrate per conoscenza oltre all'Assessorato Regionale all'Industria, anche al Responsabile del servizio che dovrà esprimere il proprio parere di competenza.

Il Responsabile del servizio, entro otto giorni dall'acquisizione della domanda e della documentazione di cui agli artt. 13 e 19 della citata Legge, ne dà notizia al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio per la durata di quindici giorni

Chiunque può prendere visione della domanda e degli allegati e presentare osservazioni od opposizioni entro i dieci giorni successivi.

Entro due mesi dalla data di presentazione il Responsabile del servizio fa pervenire all'Assessorato Regionale all'Industria il referto di avvenuta pubblicazione della domanda di autorizzazione, nonché il parere sulla medesima che l'Amministrazione Comunale è tenuta ad esprimere.

Trascorso il termine di cui sopra senza che il Comune abbia fatto pervenire il parere di propria competenza, l'Assessore Regionale provvede comunque sulla domanda, rilasciando l'autorizzazione o negandola motivatamente.

Copia del provvedimento di autorizzazione dovrà essere notificato al proprietario ed al Comune entro quindici giorni ed esposta all'albo pretorio per quindici giorni.

Eventuali impianti o manufatti connessi con l'attività estrattiva sono comunque soggetti a Concessione Edilizia da parte del Responsabile del servizio ai sensi della legge 28.1.1977 n° 10.

Art. 98- Funzioni di vigilanza.

Le funzioni di vigilanza sull'esercizio delle attività di ricerca e di coltivazione dei materiali di cava circa la loro abusività o difformità dalla L.R. 07.06.1989 n°30, dal permesso di ricerca, dall'autorizzazione o dalla concessione sono esercitate dall'Amministrazione regionale e dal Comune.

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

TITOLO XI

AUTORIZZAZIONI PARTICOLARI

Art. 99 - Campeggi liberi occasionali

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

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

Art. 100 -Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.

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

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

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

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

Art. 101 - Installazione di strutture trasferibili precarie e gonfiabili, tendoni e manufatti similari

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

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

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

Art. 102 - Depositi di materiali su aree scoperte

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

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

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

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile del servizio può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle 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 del Responsabile del servizio.

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

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

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

Art. 103 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere.

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

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

Art. 104 - Uso di acque e scarichi pubblici, trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere.

L'uso di acque e scarichi pubblici e la trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, previsti dall'art. 4 del presente R.E. devono ottenere anche le autorizzazioni o i nulla-osta di altri organi statali e regionali eventualmente richiesti dalle leggi in vigore.

L'autorizzazione non può comunque in quelle aree situate entro un raggio di 300 mt. dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

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

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

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

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

Art. 105 - Scavi e demolizioni nel centro abitato.

Nel caso di scavi per condotte e/o cavidotti nelle vie, così come nel caso di scavi e demolizioni di fabbricati nel centro urbano, si prescrive l'uso di mezzi meccanici gommati.

Ove si volesse ricorrere all'utilizzazione dei mezzi cingolati, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione al Comune che potrà chiedere la costituzione di un deposito cauzionale da restituire solo dopo l'avvenuta rimessa in pristino delle superfici pubbliche danneggiate.

Art.106 - Intercapedini, scannafossi, ecc.

L' Amministrazione Comunale su domanda dell'interessato, può concedere l'uso di strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini di aereazione, scannafossi, ecc; dietro il pagamento di un contributo fissato a mq. da delibera di C.C..

TITOLO XII DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 107 - Entrata in vigore del presente regolamento.

Il presente regolamento entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna, previa adozione e pubblicazione nei modi e nei tempi indicati dalla art. 20 della L.R. 22.12.1989 n° 45.

Al momento dell'entrata in vigore del presente R.E., è abrogato il precedente R.E., nonché le eventuali norme e disposizioni comunali che siano incompatibili col presente R.E.

L'A.C. ha la facoltà di modificare il presente R.E., con lo stesso procedimento seguito per la approvazione.

Art. 108 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio.

Le concessioni e le autorizzazioni non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della concessione.

Decorso tale termine si verifica la decadenza.

Art. 109 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al presente Regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

INDICE

TITOLO I	
DISPOSIZIONI GENERALI	
Art. 1 - Oggetto del regolamento edilizio - Disposizioni generali	PAG 1
Art. 2 - Categorie delle attività edilizie	“ 2
Art. 3 - Tipologie degli interventi edilizi	“ 5
TITOLO II	
CONCESSIONE A EDIFICARE	
CAPO I	
CONCESSIONE EDILIZIA , AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)	
Art. 4 – Opere soggette a Concessione Edilizia	“ 9
Art. 5 – Opere soggette a Autorizzazione Edilizia	“ 12
Art. 6 – Opere soggette a Denuncia di Attività (d.i.a.)	“ 13
Art. 7 – Opere non soggette a concessione o autorizzazione o d.i.a.	“ 13
Art. 8 – Lavori eseguibili d’urgenza	“ 14
Art. 9 – Progettazione e direzione dei lavori.	“ 14
CAPO II	
Art 10 - Modalità di richiesta degli interventi edilizi	“ 14
CAPO III	
ISTRUTTORIA RELATIVA ATTI AUTORIZZATIVI DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA	
Art. 11 - Procedimenti istruttori, conferenze di servizi, pareri e sportello unico	PAG 18
Art 12 - Caratteristiche formali degli atti autorizzativi delle attività edilizie	“ 21
Art. 13 - Disciplina delle opere di pronto intervento connesse con la sicurezza pubblica e privata, con l'interesse pubblico e calamità naturali	“ 23
Art 14 - Disciplina autorizzativa per attività provvisorie o continuative	“ 24
TITOLO III	
ESECUZIONE DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI DELL’ATTIVITA’ EDILIZIA	
CAPO I	
Dell’attività di realizzazione del progetto	
Art. 15 - Adempimenti nella fase attuativa degli interventi	PAG 27
CAPO II	
Dell’attività di sorveglianza e controllo	
Art. 16 - Vigilanza sugli interventi costruttivi – Violazione delle norme urbanistico-edilizie e relative sanzioni	“ 29
Art. 17 - Adempimenti nella fase conclusiva dei lavori	“ 30
TITOLO IV	
CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ	
Art. 18 - Opere per le quali è richiesto il certificato di abitabilità o quello di agibilità	“ 32
Art. 19 - Procedimento per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità	“ 32
TITOLO V	
La commissione Edilizia Comunale	

Art. 20 – Composizione	PAG 34
Art. 21 - Membri di diritto	“ 34
Art. 22 - Membri elettivi	“ 34
Art. 23 - Astensione e ricusazione dei membri della Commissione Edilizia Comunale	“ 35
Art. 24 - Compensi ai componenti la Commissione Edilizia	“ 35
Art. 25 - Segreteria della Commissione Edilizia	“ 35
Art. 26 - Funzioni della Commissione Edilizia	“ 35
Art. 27 - Riunioni della Commissione Edilizia	“ 36

TITOLO VI

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

Coordinamento urbanistico.

Art. 28 - Osservanza delle norme e disposizioni del Piano Urbanistico Comunale	“ 37
Art. 29 - Condizioni essenziali di edificabilità	“ 37
Art. 30 - Indici e parametri	“ 37
Art. 31 - Superficie territoriale (St : ha)	“ 37
Art. 32 - Indice di fabbricabilità territoriale (It: mc/mq)	“ 37
Art. 33 –Superficie fondiaria (Sf: mq)	“ 37
Art. 34 -Superficie minima di intervento (Sm: mq)	“ 38
Art. 35 -Indice di fabbricabilità fondiaria (If: mc/mq)	“ 38
Art. 36- Superficie utile abitabile (Su: mq)	“ 38
Art. 37- Superficie non residenziale (Snr: mq)	“ 38
Art. 38- Superficie coperta (Ac: mq)	“ 39
Art. 39- Rapporto massimo di copertura (Rc: mq/mq)	“ 39
Art. 40 - Indice di piantumazione	“ 39
Art. 41 - Altezza delle costruzioni (H: mL)	“ 39
Art. 42- Volume (V: mc)	“ 39
Art. 43- Computo dei volumi	“ 39
Art. 44 - Volumi tecnici	“ 40
Art. 45 - Numero dei piani	“ 41
Art. 46 - Distanza dai confini	“ 41
Art. 47 - Distacco tra gli edifici	“ 41
Art. 48 - Vincolo dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria delle costruzioni	“ 41
Art. 49 - Aree di parcheggio	“ 41

CAPO II

Piani di lottizzazione.

Art. 50 - Domanda di autorizzazione della lottizzazione e documenti a corredo della medesima	“ 41
Art. 51 - Procedimento di deliberazione sulla domanda di lottizzazione	“ 42
Art. 52 - Pubblicazione del Piano di Lottizzazione	“ 43
Art. 53 - Convenzione	“ 43
Art. 54 - Autorizzazione alla lottizzazione	“ 43
Art. 55 - Lottizzazione su invito del Sindaco	“ 44

TITOLO VII

PRESCRIZIONI EDILIZIE

CAPO I		
Parti esterne di fabbricati.		
Art. 56 - Aspetto esterno degli edifici	“	45
Art. 57 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico	“	45
Art. 58 - Muri di prospetto e recinzioni	“	46
Art. 59 - Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate	“	46
Art. 60 - Servitù pubbliche	“	46
Art. 61 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari	“	47
Art. 62 - Deflusso delle acque	“	48
Art. 63 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati	“	48
CAPO II		
Parti interne dei fabbricati.		
Art. 64 - Spazi interni agli edifici	“	49
Art. 65 - Locali abitabili	“	49
Art. 66 - Locali igienici, cucine e disimpegni	“	50
Art. 67 - Scale e abbattimento delle barriere architettoniche	“	50
Art. 68 - Piani terreni e soppalchi	“	51
Art. 69 - Edilizia non residenziale	“	51
CAPO III		
Qualità dell'ambiente urbano		
Art. 70 - Caratteristiche tecniche, tipologiche e prestazionali	“	53
CAPO IV		
Prescrizioni igienico-sanitarie nelle costruzioni		
Disposizioni generali		
Art. 71 - Classificazione e requisiti d'uso degli ambienti edilizi	“	53
Art. 72 - Normativa igienico sanitaria: rinvio	“	54
Art. 73 - Costruzioni su suoli insalubri	“	54
CAPO V		
Disposizioni sugli isolamenti		
SEZ. I		
<i>Misure contro l'umidità.</i>		
Art. 74 - Isolamento dall'umidità	“	54
Art. 75 - Misure contro l'umidità del suolo: pavimenti		
Art. 76 - Misure contro l'umidità del suolo: murature		
Art. 77 - Impermeabilizzazione delle coperture piane	“	55
SEZ. II		
<i>Isolamento termico</i>		
Art. 78 - Rinvio alla disposizione normativa vigente	“	55
Art. 79 - Norme sull'isolamento termico	“	55
SEZ. III		
<i>Isolamento fonico</i>		
Art. 80 - Isolamento fonico	“	55
CAPO VI		
Scarico delle acque -Concimaie -Costruzioni rurali		
Art. 81 - Classificazione delle acque	PAG	55
Art. 82 - Disciplina degli scarichi	“	56

Art. 83 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile	“ 56
Art. 84- Edifici ed unità dichiarate antigieniche	“ 56
Art. 85 – Concimaie	“ 57
Art. 86 - Norme per le costruzioni rurali	
CAPO VII	
Raccolta e scarico dei rifiuti solidi	
Art. 87 - Raccolta dei rifiuti solidi	“ 57
Art. 88 -Smaltimento dei rifiuti solidi	“ 57
CAPO VIII	
Impianto di smaltimento dei fumi e impianti di G.P.L.	
Art. 89 - Focolai , forni e camini, condotti di calore e canne fumarie	“ 57
Art. 90 - Tubazioni di sfogo	“ 58
Art. 91 - Impianti di gas per uso domestico. Criteri di sicurezza	“ 58
CAPO IX	
Rifornimento idrico	
Art. 92- Rifornimento idrico	“ 58
TITOLO VIII	
RINVIO A LEGGI SPECIALI	
Art. 93 - Normative particolari	“ 59
TITOLO IX	
NORME E PROCEDURE PER LA MISURA DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE	
Art. 94 - Contenuto e finalità della procedura per la misura della compatibilità ambientale	“ 60
Art. 95 - Ambito della normativa di compatibilità ambientale	“ 60
Art. 96 - Contenuti dello studio di compatibilità ambientale, misure di valutazione e norme di procedura	“ 61
TITOLO X	
DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' DI CAVA	
Art. 97- Competenze	“ 64
Art. 98- Funzioni di vigilanza	“ 64
TITOLO XI	
AUTORIZZAZIONI PARTICOLARI	
Art. 99 - Campeggi liberi occasionali	“ 65
Art. 100 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico	“ 65
Art. 101 - Installazione di strutture trasferibili precarie e gonfiabili, tendoni e manufatti simili	“ 65
Art. 102 - Depositi di materiali su aree scoperte	“ 66
Art. 103 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere	“ 66
Art. 104 - Uso di acque e scarichi pubblici, trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere	“ 66
Art. 105 - Scavi e demolizioni nel centro abitato	“ 67
Art.106 - Intercapedini, scannafossi, ecc	PAG 67
TITOLO XII	
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	
Art. 107 - Entrata in vigore del presente regolamento	“ 68
Art. 108 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio	“ 68

**Art. 109 - Domande di concessione e di autorizzazione presentate
prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento**

“ 68

INDICE

“ 69

**ALLEGATI PER
IL CALCOLO DI SUPERFICI E VOLUMI**