

P
R
G
C

O ANDRE

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO REGIONALE DEL TERRITORIO E URBANISTICA

ALLEGATO al decreto Assessoriale

n. 1506/III del 21 DIC 1989

Cagliari, li _____

geom. Vincenzo Votaro



UFFICIO CAPILE DEL SERVIZIO TECNICO 2
Via Giuseppe Auridula



COMUNE DI STINTINO

Data

Elaborato

Tav.

REGOLAMENTO EDILIZIO

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI SASSARI
N. 178 Dr. Ing. FRANCESCO BOSINCU



Handwritten signature

Il consulente
Dott. Ing. FRANCESCO BOSINCU

V. Com.

Il segretario comunale
Dott. SERGIO DELOGU

Il comm.rio prefettizio
Dott. ITALO MANCALEONI

Handwritten mark

Handwritten mark

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

AMBITO DI APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina, subordinatamente alle leggi statali e regionali vigenti, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

ART. 2

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Ai fini del presente R.E., i tipi di intervento sono normati così come descritto dall'art. 3 delle norme generali del P.R.G.C. Gli interventi, ai sensi dei successivi articoli, possono essere soggetti a:

- a - nessun tipo di autorizzazione o concessione,
- b - autorizzazione gratuita o onerosa,
- c - autorizzazione con scadenza o periodicità,
- d - concessione gratuita o onerosa.

ART. 3

OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette a concessione, né autorizzazione, le seguenti opere:

- a) opere di manutenzione ordinaria, così come definite dall'art. 3 delle norme generali del P.R.G.C.;
- 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 (art. 15, 1° comma, L.R. n° 23/85);
- d) apposizione di tende a servizio di edifici esistenti (art. 15, 1° comma, L.R. n° 23/85);
- e) manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente (art. 15, 1° comma, L.R. n° 23/85);
- f) opere interne, così come definite dall'art. 15, 2° comma della L.R. n° 23/85, quali:
 - riparazioni, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici,
 - demolizioni e ricostruzione di vespai, pavimenti, intonaci

interni, opere di manutenzione interna,
- restauro o rifacimento anche totale di servizi igienici,
bagni esistenti,
- tinteggiature e decorazioni interne;

g) recinzioni di fondi rustici esterni all'abitato (altezza max 1,50 mt.);

h) lavori superficiali di sterro e aratura;

i) lavori comunque connessi alla pratica agronomica;

l) rifacimento del materiale di copertura dei tetti che non modifichi lo stato esistente delle coperture sia dal punto di vista volumetrico che estetico;

m) l'installazione di impianti solari, di pompe di calore ed impianti similari, 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.");

n) interventi volti alla formazione di giardini o cortili e comunque alla sistemazione di terreno non utilizzato per l'edificazione;

o) interventi di semplice modifica o apertura di infissi esterni (porte, portefinestre, finestre, ecc.), sempre che non comportino modifiche di destinazione d'uso dei locali, non contrastino con disposizioni di piani attuativi, non siano soggetti a vincoli previsti dalle leggi l.6.1939, n° 1089 e 29.6.1939, n° 1497.

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 contenute nella definizione stessa di opere interne.

Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti.

Queste opere non debbono comportare modifiche della sagoma o aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, nè recare pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettare le originarie caratteristiche costruttive nelle zone classificate A dal P. di F.

ART. 4 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione (art. 13, L.R. n° 23/85):

a) opere di manutenzione straordinaria, così come definite

dall'art. 3 delle norme generali del P.R.G.C. *July 1985*

b) le opere di restauro e di risanamento conservativo, così come definite dall'art. 3 delle norme generali del P.R.G.C., qualora siano dirette esclusivamente all'uso abitativo, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso;

c) opere di recinzione di terreni urbani o destinati all'edificazione (demolizione, ricostruzione, nuova costruzione, ecc.);

d) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del C.C. nel rispetto, comunque, delle norme urbanistiche;

e) opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione;

f) opere di demolizione, reinterri e scavi finalizzati ad attività edilizie;

g) occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto;

h) installazioni di palloni pressostatici a carattere stagionale;

i) vasche di approvvigionamento idrico;

l) pozzi e serre;

m) forni all'aperto;

n) le opere oggettivamente precarie e temporanee: quali sosta roulotte, manufatti provvisori, ecc.;

o) posa in opera, modifica o demolizione di: vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, chioschi, edicole;

p) distintivi urbani quali monumenti, decorazioni, pitture murali ed opere similari che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;

q) cartellonistica murale o a struttura autoportante;

r) tombe, monumenti ed edicole funerarie;

s) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;

t) mutamento della destinazione d'uso del caso di variazione da residenze ad altre destinazioni ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della legge 29.06.1939, n° 1497, il tutto ai sensi dell'art. 11 della L.R. n° 23/85, 1° comma.

L'autorizzazione è gratuita. Nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura, dovrà essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.

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 Sindaco al richiedente, e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge sulla tutela delle cose o immobili con pregi artistici (L. 01.06.1939, n° 1089).

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

La domanda deve essere corredata dai seguenti documenti:

- planimetria in scala 1 : 1000 o 1 : 2000 intesa a rappresentare la collocazione dell'intervento del contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;

- progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni in scala opportuna e non inferiore a 1 : 100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;

- ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o dalle norme generali del P.R.G.C.;

Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collocano né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto in opera sia asportabile.

- ART. 5 -

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata al preventivo rilascio della concessione edilizia parte del Sindaco, salvo quanto riportato negli artt. 3 e 4 del presente R.E.

In particolare, sono subordinate al rilascio della concessione edilizia:

- I 4 - Interventi di ristrutturazione edilizia,
 - I 5 - " " ricostruzione edilizia,
 - I 6 - " " sopraelevazione,
 - I 7 - " " ampliamento,
 - I 8 - " " nuova costruzione,
 - I 9 - " " demolizione totale o parziale,
 - I 10 - " " ristrutturazione urbanistica,
 - I 11 - " " nuova urbanizzazione,
- opere pubbliche o di interesse pubblico, salvo quanto pre-

visto dall'art. 20 della L.U.

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

Le opere realizzate dall'Amministrazione Comunale o da altre Amm/ni devono essere conformi allo strumento urbanistico generale, fatti salvi i casi di deroga previsti dalla legge 1/1978 e dalla L.R. 19.05.1981, n° 17, art. 25.

Gli edifici pubblici di nuova costruzione o già esistenti nel caso siano soggetti a ristrutturazione, che riguardino in particolare strutture di carattere collettivo - sociale, devono rispettare le norme previste dal D.P.R. 27.4.1978, n° 384 (abbattimento delle barriere architettoniche).

ART. 6 LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Il preventivo rilascio della concessione edilizia o autorizzazione non è necessario nel caso di opere di assoluta indifferibilità ed urgenza, indispensabili per evitare danni a persone o 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 Sindaco entro 3 giorni dall'inizio dei lavori e di presentare, entro 15 giorni dalla stessa data, la richiesta di concessione edilizia di autorizzazione, secondo quanto prescritto dal R.E.

ART. 7 VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione dei lavori, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione.

Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto, le varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta e salvo, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza d'uso.

ART. 8 INTERVENTI NON ULTIMATI

Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato ai sensi dei precedenti art. come l'intervento originario.

Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successi-

vo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

Nel caso esistano anche le tramezzature, è sufficiente l'invio al Sindaco di una relazione secondo l'art. 15 della L.R. n° 23, 3° comma.

ART. 9

INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

Gli interventi volti a insediare, sul territorio comunale, manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie, attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e rimettere in pristino l'area interessata, nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione e remissione in pristino. Nel caso che ciò non avvenga, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione, di cui sopra, non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione della competente autorità comunale, fermi restando i limiti temporali previsti nella relativa concessione di occupazione di spazio pubblico.

ART. 10

PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI EDILI E AFFINI

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 necessario, a Dottori Agronomi e periti edili o agrari.

Tutti gli elaborati di progetto e le altre incombenze professionali dovranno essere sottoscritte dal professionista e timbrate col proprio timbro dal quale risulti il n° e l'ordine o Albo di appartenenza.

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

ART. 11

PROGETTAZIONE URBANISTICA

La progettazione di tutti gli interventi in campo urbanistico (P. di L., P.P., P. di Z., P. di R., ecc.) deve essere affidata ad Ingegneri o Architetti o Laureati in Urbanistica, così come

le relative varianti.

Tutti gli elaborati di progetto e le altre incombenze professionali dovranno essere sottoscritte dal professionista e timbrate.

Vale quanto detto agli ultimi 2 commi dell'art. precedente.

ART. 12

RICHIESTA DI PARERE PRELIMINARE (PRE - PROGETTO)

Il legittimato (di cui al successivo art. 14) può richiedere al Sindaco di sottoporre all'esame della C.E. un progetto di massima delle opere che intende eseguire, allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'art. 15.

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

Questa procedura può essere richiesta per:

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

TITOLO II

PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE

CAPO I

DELLA RICHIESTA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

ART. 13 LEGITTIMAZIONE ALLA RICHIESTA

Sono legittimati a richiedere la concessione o autorizzazione edilizia il proprietario dell'area o chi abbia titolo diverso per richiederlo.

Per gli immobili di proprietà dello Stato, la concessione edilizia può essere richiesta solo da coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

I soggetti di cui al I comma del presente art. sono obbligati a presentare richiesta di concessione edilizia nei tempi indicati dal programma pluriennale di attuazione (P.P.A.), pena l'espropriazione delle aree, ai sensi dell'art. 13, VI comma della L. 28.1.1977, n° 10, qualora l'Amm/nc Comunale adottasse un P.P.A., ai sensi della L.R. 28.4.1978, n° 30.

ART. 14 AVENTI TITOLO LEGITTIMATI ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Ai fini del I comma del precedente art. 13, sono aventi titolo legittimati:

- a) superficiario al di sopra del suolo;
- b) superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di concessione edilizia per la realizzazione di opere sotterranee;
- c) enfiteuta, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardante interventi di manutenzione straordinaria o di restauro o di risanamento conservativo;
- d) usufruttuario, limitatamente alle richieste di concessione edilizia indicate alla lettera c;
- f) locatario, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- g) titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste di concessione edilizia riguardanti la manutenzione straordinaria ai sensi delle presenti norme ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed e-

dilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;

h) titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di concessione edilizia direttamente connesse a tale godimento;

i) rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati;

l) affittuario di fondi rustici, purchè legittimato dai competenti organi regionali, limitatamente ad opere connesse con l'uso agricolo del suolo.

ART. 15
RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA E
DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA MEDESIMA

La richiesta di concessione edilizia, redatta su modello approvato dalla A.C., deve essere indirizzata al Sindaco e presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, che rilascia apposita ricevuta in cui deve essere indicata la data di ricevimento.

La documentazione da allegare alla richiesta sarà in triplice copia per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale, mentre negli altri casi sono necessarie cinque copie.

Sono necessari i seguenti elaborati, pena l'irricevibilità della richiesta:

a - corografia scala 1 : 25.000 e planimetria catastale per le costruzioni ricadenti fuori dell'abitato,

b - stralcio dello strumento urbanistico vigente,

c - planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1 : 2000 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 20 metri dai confini, con le quote 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, dati e planimetria catastale, nomi e proprietari confinanti, servitù, indici prescritti dallo strumento urbanistico vigente in quella zona,

d - planimetria in scala normalmente non inferiore a 1 : 1000, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote, generali e distanze, l'opera progettata.

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

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

di:

- destinazione d'uso di tutti i locali,
- quote planimetriche e altimetriche nonché superficie netta di ciascun ambiente,
- dimensioni delle aperture (con determinazione delle parti apribili e fisse),
- ubicazione o dimensione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi,
- pianta degli spazi aperti: pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordatura, 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 lucernai, 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.

f - disegni quotati, normalmente in rapporto a 1 : 100, di una o più sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

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

Qualora l'edificio sia adrente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelle delle facciate aderenti.

I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

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

i - disegno in scala minima 1 : 100, indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura grigia le murature che si intendono demolire.

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

In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino.

I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con medesima grafia;

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

m - relazione illustrativa geotecnica nel rispetto del D.M. 11.3.1988;

n - nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza ai B.A.A.A.S., ecc., o dall'Ufficio Tutela del Paesaggio (R.A.S.);

o - nulla osta, ove richiesto, del competente Ufficio dei Vigili del Fuoco;

p - calcoli completi ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione e relativi conteggi;

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

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

CAPO II

ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

ART. 16

ORDINE DI ESAME DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Le richieste di concessione o autorizzazione edilizia devono venire esaminate seguendo il numero progressivo di presentazione al protocollo.

ART. 17

ORGANI DI CONTROLLO

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica od edilizia, per i quali deve essere domandata la concessione o autorizzazione edilizia, vanno sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla richiesta, all'esame, per quanto di loro competenza, ai sensi delle norme legislative e regolamentari vigenti, dei seguenti organi:

- a) Ufficio Tecnico Comunale,
- b) Commissione edilizia,
ed eventualmente, qualora necessario, ai seguenti enti:
- c) Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Sassari,
- d) Ufficio Tutela del Paesaggio, organo periferico dell'Ass. Regionale alla P.I., Beni Culturali, ecc.,
- e) Capitaneria di Porto,
- f) altri uffici pubblici competenti settorialmente quali Amm/ne Provinciale, ecc.

SEZ. I

DALLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 28
COMPOSIZIONE

La C.E. è composta da:

- 1 - il Commissario Prefettizio, con funzioni di presidente;
- 2 - un tecnico comunale, con funzione di istruttore o suo delegato;
- 3 - un Ingegnere;
- 4 - un Architetto;
- 5 - un Geometra;
- 6 - un Medico del distretto dell'U.S.L. o suo delegato;
- 7 - un cittadino che rappresenti gli operatori nel campo dell'edilizia.

I professionisti di cui ai numeri 3, 4 e 5 saranno nominati su segnalazione dei rispettivi Ordini o Collegi professionali provinciali.

La C.E. dura in carica finchè gli organi elettivi del Comune non avranno provveduto alla nomina di una nuova C.E.

ART. 19
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 illegittimate 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, dovrà provvedere, 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. 22, V 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. 20
COMPENSI AI COMPONENTI LA C.E.

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

ART. 21
SEGRETERIA DELLA C.E.

I compiti di segretario della Commissione edilizia comunale sono svolti dal tecnico comunale incaricato dall'Amm/ne Comunale.

ART. 22
FUNZIONI DELLA C.E. E RINNOVO CONCESSIONI

La C.E. 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 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 Sindaco non può rilasciare la concessione o autorizzazione edilizia, 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, con l'indicazione dei progetti trattati e dei provvedimenti adottati dalla Commissione.

I verbali dovranno essere firmati dal presidente, dal Segretario e dai Commissari alla fine di ciascuna seduta.

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 delle concessioni edilizie 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. 23
RIUNIONI DELLA C.E.

La C.E. si riunisce su convocazione scritta del Commissario Prefettizio e per la validità della riunione è necessaria la presenza di almeno metà più uno dei suoi componenti (presidente compreso).

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.

CAPO III

DECISIONE SULLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 24 COMPETENZE DEL SINDACO

Il Sindaco, sulla base della documentazione fornita, tenuto altresì conto dei pareri espressi dagli organi di controllo di cui al precedente art. 17 ed in specie di quello della commissione edilizia comunale ai sensi del II e IV comma dell'art. 22 del presente regolamento, decide sulla richiesta di concessione o autorizzazione edilizia.

La decisione sindacale va notificata al richiedente entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta medesima o dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti ad integrazione dei progetti presentati o degli impegni da assumere da parte del concessionario, ovvero decorsi i termini stabiliti dall'art. 11 della legge 27.6.1974, n° 247.

Nel caso di inutile decorso di detto termine, l'interessato può avanzare istanza all'Assessorato Regionale agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica contro il silenzio - rifiuto, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 28.4.1978, n° 30 e successive modifiche e integrazioni.

Fermo restando quanto fissato nel capo IV del presente regolamento, l'Amm/ne Comunale deve indicare ai sensi e secondo le modalità di cui agli artt. 5 e 6 della L. 28.1.1977 n° 10 e agli artt. 4 e 17 della L. 28.4.1978, n° 30, la misura ed i modi di pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione nonché i termini di inizio e di ultimazione dei lavori nonché ogni altro elemento accidentale del provvedimento concessorio.

Qualora il concessionario, abbia diritto ad un regime di esenzione totale o parziale degli oneri di urbanizzazione e dai costi di costruzione, il Sindaco dovrà, altresì, indicare le norme legislative e regolamentari giustificanti il diverso trattamento.

Nell'ipotesi di impegno del concessionario per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, il Sindaco dovrà determinare i modi e i tempi di realizzo delle opere stesse nonché le garanzie da prestare da parte del beneficiario del provvedimento di esenzione, secondo quanto stabilito, in via generale, dal Consiglio Comunale.

ART. 25 REGIME DI PUBBLICITA' DELLE DECISIONI SINDACALI SULLE CONCESSIONI EDILIZIE

Le decisioni sindacali sulle richieste di concessioni edilizie vanno notificate al richiedente secondo quanto stabilito dal II comma dell'art. precedente e sono affisse per 15 giorni consecutivi nell'albo pretorio del Comune.

L'affissione di cui al comma precedente non fa decorrere i termini per l'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 quinto comma dell'art. 22, relativo alla richiesta di concessione edilizia considerata.

CAPO IV

RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 26 FORMALITA' CUI E' SUBORDINATO IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti formalità cui è tenuto il richiedente:

a) presentazione della ricevuta attestante il versamento - qualora necessario - presso la tesoreria del Comune, del contributo per gli oneri di cui alla legge n° 10/77.

b) presentazione dell'attestato comprovante la trascrizione nei registri immobiliari del vincolo, dell'inedificabilità delle aree residue e/o destinazioni di parti dell'edificio, ove richiesto;

c) presentazione della dichiarazione attestante l'osservanza della L. 5.11.1971 n° 1086: "Norme per la disciplina delle opere in conglomerato armato, ecc.", ove richiesto;

d) presentazione del nullaosta preventivo dei Vigili del Fuoco, ove richiesto;

e) presentazione di quanto richiesto in base alla L. 373/76, D.P.R. 1052/77 L. 308/82 e D.M. 23.11.1982 sul risparmio energetico, sull'isolamento dei fabbricati civili, industriali e artigianali e sugli impianti termici.

ART. 27 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione, in ragione delle quali vanno determinati gli oneri di urbanizzazione, di cui al precedente articolo, sono, ai sensi della L. 29.9.1964, n° 647, così come modificato dall'art. 44, L. 22.10.1971, n° 865, le seguenti:

- A - Urbanizzazione primaria;

- 1) strade residenziali;
- 2) spazi di sosta e di parcheggio;
- 3) fognature;
- 4) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- 5) pubblica illuminazione;
- 6) rete idrica;
- 7) spazi di verde attrezzato

- B - Urbanizzazione secondaria;

- 1) asili nido e scuole materne;
- 2) scuole dell'obbligo;
- 3) mercati di quartiere;
- 4) delegazioni comunali;
- 5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- 6) impianti sportivi di quartiere;

- 7) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- 8) aree verdi di quartiere;
- 9) opere, costruzioni, impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi (art. 17 bis della legge 29.10.1987, n° 441).

ART. 28 CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI EDILIZIE GRATUITE

Gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione non sono dovuti, ai sensi dell'art. 9 della L. 28.1.1977 n° 10, nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9.5.1975 n° 153;
- b) per gli interventi definibili, ai sensi del presente R.E., di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, semprechè gli stessi non comportino aumento delle superfici utili di calpestio o mutamento della destinazione d'uso e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto di obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Qualora venga mutata, nei dieci anni dalla ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere di cui alla lettera a) del presente articolo, l'esenzione viene meno.

ART. 29 CONCESSIONI EDILIZIE PER LE QUALI SONO DOVUTI SOLO GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il concessionario non è tenuto al pagamento dei costi di costruzione nei seguenti casi:

- a) edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della L.

28.1.1977, n° 10;

b) concessioni edilizie riguardanti immobili dello Stato.

ART. 30
CONCESSIONI EDILIZIE, SOGGETTE AD UN REGIME SPECIALE
PER QUANTO ATTIENE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
E/O AI COSTI DI COSTRUZIONE
(ART. 10 L. 28.1.1977 N° 10)

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

L'incidenza di tali opere viene stabilita con deliberazione del consiglio comunale, in base a parametri definiti dalla Regione secondo quanto disposto dall'art. 10 della legge 28.1.1977, n° 10.

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione, stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora nei dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori, la destinazione d'uso delle opere contemplate nel presente articolo venga mutata, gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione sono dovuti nella misura risultante dall'applicazione dei criteri generali.

TITOLO III
DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 31
CARATTERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia è personale: può essere utilizzata solo dal concessionario.

La concessione edilizia è irrevocabile salvi i casi di decadenza di cui agli artt. 32, 33, 34, 35, del presente R.E.

La concessione edilizia non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

La concessione edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa; la variazione dell'intestazione va richiesta, con domanda in carta da bollo, cui deve essere allegato, a pena di inammissibilità della domanda stessa, un documento comprovante la legittimazione ai sensi dell'art. 13 del presente R.E., al Sindaco, che, accertatane la legittimità, provvede alla volturazione.

Il trasferimento non sospende né interrompe il decorso dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, fissati ai sensi dell'art. 35, V comma, del presente regolamento.

ART. 32
DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia decade per contrasto con nuove prescrizioni edilizie, per inutile decorso di termini di inizio e di ultimazione dei lavori, per sospensione dei lavori.

Restano salve le cause di decadenza eventualmente previste da leggi speciali.

ART. 33
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 vengono completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

ART. 34
TERMINE DI INIZIO DEI LAVORI
DECADENZA PER INUTILE DECORSO DEL TERMINE STESSO
RINNOVO

Il termine di inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno e deve essere determinato avuto riguardo alle prescrizioni dell'eventuale piano pluriennale di attuazione, in considera-

zione dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.

La determinazione sindacale sul punto di cui al I comma è insindacabile.

L'inutile decorso del suddetto termine è causa di decadenza della concessione edilizia.

Non è ammessa proroga.

Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di concessione edilizia, con il rispetto delle disposizioni del titolo II del presente regolamento.

Il rinnovo avviene con le modalità di cui all'art. 22.

ART. 35 TERMINE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI DECADENZA PER USO INUTILE DECORSO

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere dichiarata abitabile ed agibile, è fissato dal Sindaco, esso non può essere superiore a tre anni e deve essere determinato, avuto riguardo delle prescrizioni dell'eventuale piano pluriennale di attuazione, in ragione delle caratteristiche del terreno nonché dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.

Il termine, di cui al I comma, non è prorogabile salvo che sopravvengano, a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, fatti estranei alla volontà del concessionario; in tali ipotesi, il Sindaco, con provvedimento motivato, può concedere una proroga per un tempo non superiore al periodo originariamente fissato a mente del I comma di quest'articolo.

La proroga va richiesta prima della scadenza del termine.

La proroga non è rinnovabile in alcun caso.

Qualora i lavori non siano ultimati nel tempo determinato all'atto del rilascio della concessione edilizia o in quello stabilito con il provvedimento di proroga, il concessionario decade dalla concessione edilizia e deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata dell'opera.

Il termine di cui al I comma del presente articolo può essere superiore a tre anni, solo qualora impongano un termine più ampio l'opera da realizzare o le sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

ART. 36 SOSPENSIONE DEI LAVORI

La sospensione dei lavori è ammessa qualora sia giustificata da motivate ragioni.

Il concessionario deve immediatamente darne notizia con raccomandata R.R. al Sindaco esponendo le cause della sospensione.

In caso contrario, qualora si protragga per un periodo superiore a 180 giorni, la concessione edilizia decade.

La sospensione dei lavori, anche se giustificata, non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 35.

TITOLO IV

DELL'IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 37

RICORSO DEL RICHIEDENTE LA CONCESSIONE EDILIZIA

Il richiedente la concessione edilizia può ricorrere contro il provvedimento sindacale di cui all'art. 24 del presente regolamento entro e non oltre 60 giorni dalla notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al T.A.R. (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.

ART. 38

RICORSO DI OGNI ALTRO INTERESSATO

Chiunque sia interessato può altresì esprimere i rimedi giurisdizionali entro 60 giorni dalla piena conoscenza del provvedimento sindacale di cui all'art. 24 del presente regolamento.

TITOLO V

DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

CAPO I

OPERAZIONI PRELIMINARI

ART. 39

COMUNICAZIONE DEI NOMINATIVI DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL COSTRUTTORE

Il concessionario, prima di iniziare i lavori, per iscritto, deve comunicare al Sindaco e all'Ufficio Tecnico Comunale il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Tale comunicazione deve essere sottoscritta per accettazione dal Direttore dei Lavori e dal Costruttore.

Qualunque variazione successiva delle persone del direttore dei lavori o del costruttore deve essere comunicata, preventivamente, con le modalità di cui sopra.

Fino alla comunicazione di cui al precedente comma, restano responsabili, ad ogni effetto di legge, i nominativi precedentemente indicati e di cui sia agli atti l'accettazione dell'incarico.

ART. 40

ASSEGNO DI LINEA E QUOTA

Il concessionario o il direttore dei lavori, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, deve richiedere, per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, la fissazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione e dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e della presa dell'acquedotto, ove esistono.

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

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il privato dovrà diffidare, con raccomandata R.R., l'Ufficio Tecnico Comunale a compiere l'attività di cui al I comma entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali potrà, senz'altra incombenza, dare inizio ai lavori.

Dalle operazioni che sono a totale carico finanziario od organizzativo del concessionario, deve essere redatto, in duplice copia esemplare, apposto verbale, sottoscritto dalle parti.

Nel succitato verbale deve, altresì, essere inserita la dichiarazione con cui il concessionario o il direttore dei lavori indicano orientativamente la data di inizio dei lavori.

ART. 41
INIZIO DEI LAVORI

Dell'effettivo inizio dei lavori il concessionario o il direttore dei lavori devono dare, ai sensi e ai fini dell'art. 34 del presente regolamento, notizia al Sindaco e all'Ufficio tecnico comunale, per iscritto.

Alla richiesta inviata all'Ufficio tecnico comunale deve essere allegata l'avvenuta denuncia al Genio Civile, delle opere in c.a. o delle strutture metalliche, nonché gli elaborati relativi al rispetto delle norme sul risparmio energetico (L. n° 373/76), ove necessario.

CAPO II

DELL'ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

ART. 42

SOGGETTI RESPONSABILI

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

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

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

- L. 28.02.1985, n° 47 e successive modifiche e integrazioni,
- L.R. 11.10.1985, n° 23,
- L.R. 19.02.1986, n° 21.

ART. 43

CANTIERI EDILIZI

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

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

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

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

I cantieri devono essere dotati di latrina provvisoria e di tabella (delle dimensioni non inferiori a cm. 100x150) chiaramente leggibile in cui siano indicati:

1) nome e cognome del titolare della concessione ed, eventualmente dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori,

2) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori,

3) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta,

4) nome e cognome e qualifica dell'assistente,

5) indicazione del numero e della data della concessione e-

dilizia o dell'autorizzazione.

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

ART. 44

OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO

Quando per la realizzazione dell'opera il concessionario ha necessità di occupare del suolo pubblico, deve fare richiesta, in carta da bollo, al Sindaco.

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

Il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, decide sulla domanda.

La decisione sindacale deve essere notificata entro 60 giorni dalla presentazione della domanda all'istante.

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

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

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

L'autorizzazione è prorogabile, per motivate ragioni, per un periodo non superiore a quello originariamente concesso; competente a concedere proroga è il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale.

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

ART. 45

PONTI E SCALE DI SERVIZIO

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

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

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

ART. 46
SCARICO DI MATERIALI, DEMOLIZIONI,
NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

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

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

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

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

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

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

ART. 47
RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE

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

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

ART. 48
RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

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

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

ART. 49
FINE DEI LAVORI

Il concessionario od il direttore dei lavori devono dare immediata comunicazione, per iscritto, del compimento dell'opera progettata al Sindaco e all'Ufficio Tecnico Comunale.

TITOLO V)

DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' E AGIBILITA'

ART. 50

OPERE PER LE QUALI E' RICHIESTO O IL CERTIFICATO DI ABITABILITA' O QUELLO DI AGIBILITA'

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: ogni costruzione o parte di costruzione destinata ad abitazione, a uffici, a scuole, e a destinazioni analoghe.

ART. 51

PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

Il titolare della concessione edilizia, con domanda su carta da bollo, richiede al Sindaco il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco dispone per la effettuazione delle operazioni nel termine di 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda.

La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dall'Autorità Sanitaria Locale e dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale e da loro delegati.

Dalle stesse deve essere data notizia, nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al concessionario, al costruttore e al direttore dei lavori.

Le suddette persone possono presenziare.

Dalla visita di controllo deve essere redatto, a cura della persona incaricata dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale ovvero dal delegato di questo, processo verbale, sottoscritto da tutte le persone presenzianti all'ispezione.

Detto processo verbale, nel quale debbono essere riportati i pareri dell'Autorità Sanitaria e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o dei loro delegati, viene trasmesso immediatamente al Sindaco per la decisione.

Questa deve essere notificata nel termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della domanda, semprechè siano stati depositati, nel frattempo, presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

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 termica, soggette a tale nullaosta;

c) ricevuta attestante la presentazione ai componenti 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) adempimenti relativi al collaudo di cui alle norme nel risparmio energetico, ove necessario;

e) nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche, ecc., occorre presentare copia del tipo mappale e dell'avvenuto accatastamento.

In caso contrario, il termine di cui al comma precedente non decorre.

Nell'ipotesi di inutile decorso del termine di cui al precedente comma VIII, il richiedente deve diffidare, con raccomandata R.R., il Sindaco a pronunciarsi entro e non oltre trenta giorni dalla data di spedizione della raccomandata stessa.

Nel caso di inutile decorso di questo termine la richiesta si intende accolta.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità non esclude nè preclude provvedimenti ai sensi del titolo XIII delle presenti norme.

Contro il diniego dell'abitabilità e dell'agibilità è ammesso, col rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico all'Autorità Sanitaria, ovvero, ricorso giurisdizionale.

TITOLO VII

CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 52

AREA A CORREDO DEGLI EDIFICI

L'area a corredo degli edifici nella misura stabilita per ogni zona dalle norme di attuazione del P.R.G.C. non potrà essere edificata anche se alienata ed unita a lotti contigui.

Il Comune si riserva, in ogni modo ed in ogni momento, la facoltà di trascrivere sui Registri Ipotecari, a spese del proprietario, un atto di vincolo dal quale risulti l'indispensabilità, ai fini dell'edificabilità, dell'area necessaria alla determinazione dell'indice di fabbricabilità per ogni edificio.

ART. 53 *

DETERMINAZIONE DELL'ALTEZZA DEI FABBRICATI SUL FRONTE STRADALE

«L'altezza degli edifici sarà misurata dal livello stradale alla imposta della copertura.»

□ La misura dell'altezza sarà riferita all'imposta della copertura anche quando al di sopra di detto piano siano realizzati dei parapetti pieni, la cui altezza non risulti superiore a ml. 1.

□ Nel caso di strade in pendenza l'altezza dell'edificio sarà misurata sulla linea di mezzo della facciata, comunque l'altezza nel punto più basso della strada non potrà superare di ml. 1 quella massima ammessa in relazione alla larghezza della strada l'altezza massima misurata dalla quota di cordonata potrà essere mantenuta per una profondità massima di ml. 15, per i rimanenti corpi di fabbrica, sempre di una profondità massima di ml. 15 l'altezza verrà misurata dal punto più alto del piano di campagna relativo a ciascun corpo di fabbrica.

ART. 54

AUTORIMESSE E POSTEGGI A CORREDO DEGLI EDIFICI

1 - Ogni nuova costruzione, ivi comprese le sopraelevazioni, dovrà prevedere nel corpo dell'edificio ovvero nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, secondo le precise indicazioni previste per ogni zona e per i locali accessori dal vigente R.E., autorimesse coperte nella misura di almeno una per ogni unità abitativa.

2 - Negli edifici destinati ad uffici la superficie coperta da vincolare ad autorimessa dovrà essere pari ad almeno un posto macchina per ogni 100 metri cubi di costruzione.

3 - Le autorimesse potranno essere di tipo singolo o collettivo.

4 - Nell'area di pertinenza degli edifici destinati totalmente o parzialmente ad esercizi commerciali, siano questi ultimi

unità di vendita isolata o raggruppamenti di più punti di vendita affiancati o comunque siti nello stesso immobile, magazzini generali, locali pubblici ecc., devono essere previsti parcheggi privati nella misura e con le modalità appresso indicate:

5 - L'area destinata a parcheggio, coperto o scoperto, non deve essere inferiore al seguente rapporto rispetto alla superficie di vendita complessiva dell'insediamento commerciale, intesa così come specificato dall'art. 9 delle norme di attuazione del Piano di adeguamento o sviluppo della rete commerciale di Sassari:

6 - Sino a 65 mq. non è obbligatoria la previsione di parcheggi;

- oltre i 65 mq. e fino ai 150 mq. è obbligatorio assicurare una superficie non inferiore a mq. 25 da destinare al carico e scarico merci e che sia effettivamente accessibile;

- oltre i mq. 150 fino ai mq. 400 è obbligatorio assicurare mq. 0,50 per mq. di superficie di vendita da destinare a parcheggio;

- oltre i mq. 400 deve essere assicurato 1 mq. di parcheggio per ogni mq. di superficie di vendita.

7 - La superficie per carico e scarico delle merci deve sempre essere assicurata per tutti gli esercizi commerciali di superficie superiore ai mq. 65 e deve sempre essere in adiacenza agli esercizi stessi, o, per negozi di superficie superiore ai mq. 150, l'area necessaria per il carico e scarico delle merci deve essere determinata in misura non inferiore al 20% della superficie di vendita.

8 - Nelle zone A e G del Piano di adeguamento predetto la direttiva di cui ai commi precedenti non trova applicazione.

L'area da destinare a parcheggio deve essere preferibilmente in superficie.

Qualora questa non sia disponibile possono essere ammesse altre modalità (silos meccanici, parcheggi interni o sopraelevati, ecc.).

L'area destinata a parcheggio deve essere adiacente all'insediamento commerciale.

Qualora questo non sia possibile, la distanza dell'area, della quale il richiedente deve mostrare la piena disponibilità, dall'insediamento commerciale non può superare i mt. 100.

A garanzia di quanto sopra potrà essere richiesto l'adempimento delle formalità indicate nell'art. 52 secondo comma.

ART. 55

NORME PER LA COSTRUZIONE DI PIANI ATTICI

Sono ammessi dei piani in attico, oltre l'altezza massima consentita per ciascuna zona; purchè rispecchino le seguenti caratteristiche:

1) debbono rientrare nel limite di cubatura consentita per ciascuna zona.

2) debbono ricoprire una superficie non superiore ai $\frac{2}{3}$ della superficie coperta del piano sottostante.

3) sul fronte stradale e sui confini di proprietà debbono es-

sere arretrati di almeno ml. 3.

4) nelle fronti ove non si effettui l'arretramento, l'altezza dell'attico è valutata ai fini della determinazione della distanza dai confini e dagli edifici adiacenti.

5) nei casi di attici a confine di proprietà si potrà consentire la eliminazione dell'arretramento quando venga risolto in maniera unitaria il collegamento tra i due fabbricati.

ART. 56 AMPIEZZA DEI CORTILI

L'area libera dei cortili, nelle nuove costruzioni, non deve essere inferiore alla quinta parte della somma delle superfici (senza detrazione dei vuoti nei muri) che li recingono, misurata in ogni caso dal pavimento del piano terreno alle cornici di coronamento dei muri perimetrali. Tale norma si applica anche in caso di sopraelevazioni o ricostruzioni.

La normale media tra pareti opposte non deve essere inferiore a 0,30 h dove h è altezza media delle due pareti contrapposte e comunque mai inferiore a ml. 5,00.

Nessun lato del cortile deve essere inferiore a ml. 5,00.

La normale minima, condotta da ciascuna finestra di ambiente di abitazione al muro opposto deve essere non minore ai mt. 5,00.

Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassa la larghezza del lato aperto sul cortile, nel caso di rientranze la cui profondità superi la larghezza del lato aperto sul cortile, la rientranza stessa deve essere considerata come un cortile a se stante e dovrà ottemperare a tutti i requisiti propri dei cortili, in caso contrario la rientranza verrà equiparata alle chiostrine e dovrà, perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate appresso per le chiostrine medesime.

Se a seguito dell'arretramento di uno o più muri laterali del cortile la superficie della stessa non fosse costante, la verifica delle condizioni minime dovrà essere fatta in corrispondenza di ciascuna variazione, considerando l'altezza delle pareti a partire dal piano terra.

L'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda, eccedente il ventesimo dell'area totale dei cortili stessi.

Qualunque spazio libero, anche ad uso di giardini privati, quando vi abbiano necessario prospetto locali di abitazione, sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente regolamento relativo alle dimensioni dei cortili stessi.

ART. 57 POZZI DI LUCE O CHIOSTRINE

Le chiostrine o pozzi di luce sono di massima vietati; potranno essere tollerati in caso di comprovata necessità. E permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare a-

ria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, esclusa ogni altra destinazione di ambienti anche ai piani terreni.

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

Le chiostrine devono essere areate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi, ed essere facilmente accessibili per la pulizia necessaria. Esse devono altresì essere pavimentate.

TITOLO VIII

OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI

ART. 58 ESTETICA DEGLI EDIFICI

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

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

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

ART. 59 CARATTERISTICHE DEI PROSPETTI

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

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

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

ART. 60 BALCONI, AGGETTI E SPORGENZE

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 dall'allineamento stradale sino all'altezza di m. 2,50 dal piano del marciapiede o sino all'altezza di m. 4,50 dal piano stradale, se la strada è provvista di marciapiede. Lo zoccolo non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico.

E' però facoltà del Sindaco, su conforme parere della C.E., consentire speciali concessioni in deroga.

b) Porte, gelosie, persiane, sportelli o chiusure che si aprono ad una altezza inferiore a metri 2,50 dal piano stradale;

c) le persiane e gli altri spazi giranti all'esterno, di altezza maggiore di m. 1,20 che non siano fissati almeno in tre punti;

d) i balconi ad altezza minore di m. 3,50 sopra il piano del marciapiede e di m. 4,50 da quello stradale, quando non esiste il marciapiede.

Tale altezza va misurata dal piano del marciapiede, o dal piano stradale al piano inferiore del balcone;

e) i balconi che sporgono dal filo di fabbricazione più di un decimo della larghezza della strada e, comunque, più di m. 1,50;

f) i balconi che aggettino su strade di larghezza inferiore a ml. 8;

g) le strutture aggettanti in genere che non rispettino le norme sopra fissate per i balconi.

ART. 61 TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

Il Sindaco può permettere l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico dietro pagamento della relativa tassa o con l'osservanza delle condizioni che riterrà di imporre nei singoli casi.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi, non possono essere posti ad altezze inferiori a m. 2,20 dal marciapiede.

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

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

ART. 62 TETTOIE E PENSILINE

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

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

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

ART. 63

CANALI E TUBI PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE

I condotti per le acque di scarico dei tetti devono essere in numero sufficiente e di diametro conveniente per smaltire la pioggia. Nel caso che siano applicati esternamente ai muri perimetrali devono avere la parte terminale, per l'altezza di ml. 2,50 dal suolo, in materiale resistente.

Nelle nuove costruzioni prospicienti spazi pubblici la parte terminale esterna non è consentita e le tubazioni dovranno pertanto essere incassate per un'altezza minima di ml. 2,50.

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

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

I tubi debbono essere isolati dalle pareti delle rispettive incassature.

Le acque piovane dei tetti, o quelle provenienti dalle corti e giardini, devono essere incanalate o convogliate nelle fogne stradali, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, mediante appositi fognoli.

Detti fognoli debbono essere costruiti in tubo di materiale impermeabile e con giunture ermetiche, secondo le disposizioni, forma e pendenza che verranno prescritte dal Comune. Per la loro costruzione, anche se resa obbligatoria dal Comune, deve essere ottenuta la speciale licenza, da richiedersi nelle forme stabilite dal Comune stesso.

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

Nei canali e nei tubi di scarico delle acque piovane è vietato immettere acque luride.

ART. 64

SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE

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

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

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

I cortili e le aree libere interposte fra i fabbricati debbono essere forniti, lungo i muri dei fabbricati stessi, di un marciapiede con pavimentazione impermeabile di larghezza non inferiore a m. 1,20 e la rimanente superficie convenientemente

sistemata. Deve essere inoltre provveduto al regolare scolo delle acque meteoriche.

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

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

ART. 65 TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

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

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

b) mensole, ganci, tubi e sostegni per illuminazione pubblica, orologi elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;

c) quanto altro di pubblica utilità.

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

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

I privati sono tenuti a rispettare le tabelle, i numeri, i cartelli e quanto altro, essendo vietato di coprirli o di nasconderli; qualora vengano distrutti o danneggiati per fatto imputabile ai privati stessi, questi sono tenuti a ripristinarli entro dieci giorni dall'intimazione.

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

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

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

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

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

ART. 66

CONDUTTURE AEREE

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

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, e, per le zone soggette a tutela paesistica, l'Ufficio Tutela del Paesaggio, può dettare speciali cautele e prescrizioni.

ART. 67

COMIGNOLI E SOVRASTRUTTURE VARIE

I comignoli o fumaioi non possono essere collocati a distanza minore di un metro dalla fronte della casa verso la strada e devono essere solidamente costruiti.

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

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

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

E' vietato sistemare i serbatoi d'acqua sui tetti e sui terrazzi, e comunque in parti esterne ai fabbricati.

ART. 68

FINESTRE DEI SOTTERRANEI E SEMINTERRATI SU PUBBLICHE VIE

Le finestre dei sotterranei devono essere aperte nello zoccolo del fabbricato e munite di opere di protezione opportune.

ART. 69

OCCUPAZIONE DEL SUOLO O DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO

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

Il Sindaco può inoltre consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale.

Il Sindaco può inoltre consentire l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto e con canalizzazioni idriche, elettriche e simili.

Il concessionario è tenuto ad osservare tutte le cautele e

norme che gli saranno prescritte.

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

ART. 70 MANOMISSIONE DEL SUOLO STRADALE

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, per immettere o restaurare condutture del sottosuolo, per costruire o restaurare fogne e per qualsiasi altro motivo, senza speciale autorizzazione del Sindaco, il quale indicherà le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al deposito di garanzia da effettuarsi nella Tesoreria Comunale, sul quale il Comune si rinvierà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

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

TITOLO IX

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 71

TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI E AMBIENTALI

Nelle zone soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali e ambientali devono essere osservate le norme relative a tale vincolo oltre alle disposizioni del presente R.E. e delle norme di attuazione del P.R.G.C.

ART. 72

OPERE DI INTERESSE STORICO, MONUMENTALE O AMBIENTALE CONSERVAZIONE DI STEMMI, ISCRIZIONI LAPIDARIE E OGGETTI D'ARTE COLLOCAZIONE DI STATUE, LAPIDI ECC. ALL'ESTERNO DEGLI EDIFICI

Per le opere di interesse storico, ambientale o monumentale valgono le disposizioni della legge 1° giugno 1939, n. 1089.

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

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

ART. 73

RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO - ARTISTICO

Oltre quanto prescritto dall'art. 43 e seguenti della legge 1° giugno 1939, n. 1089 circa l'obbligo della denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico-artistico, il committente, il direttore dei lavori o l'assuntore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti del medesimo interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

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

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

ART. 74

APPOSIZIONE DI INSEGNE O MOSTRE

L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, anche luminose, vetrine di botteghe e cartelli indicanti la denominazione di ditte e l'esercizio di arti, mestieri, professioni o

industrie, nonché la apposizione di qualunque oggetto, che, a qualsiasi scopo, voglia esporsi od affiggersi all'esterno di fabbricati, è subordinata all'autorizzazione del Sindaco.

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

Gli oggetti delle mostre non sono di regola permessi nel perimetro urbano; nelle altre zone non debbono oltrepassare i cm. 20 dall'allineamento stradale.

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

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

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

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

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

ART. 75

APPOSIZIONE DI CARTELLI E DI OGGETTI DI PUBBLICITÀ

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

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

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

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

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

TITOLO X

CAPO III

PRESCRIZIONI IGIENICHE NELLE COSTRUZIONI

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 76

NORMATIVA IGIENICO - SANITARIA : RINVII

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 dagli art. 18 e 19 della L. 27.5.1975, n° 166.

Si ammette per gli ambienti abitativi, in via eccezionale, un'altezza minima di mt. 2,40 che discende dalla applicazione e corretta interpretazione dell'art. 43 - lett. b - della legge 457/1978.

Solo per edifici sottoposti ad interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, l'abitabilità potrà essere concessa anche per locali abitativi aventi altezza minima di mt. 2,40.

ART. 77

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.

ART. 78

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 purchè abbiano i seguenti requisiti:

a) i muri ed il pavimento protetti, mediante adatti materiali d'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 1/10 della superficie del pavimento, con m. 0,80 di altezza sul livello del terreno circostante ed apertisi all'aria libera.

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

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

I locali abitabili non possono avere altezza netta inferiore a mt. 2,70 di norma.

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 m. 2,70 purchè nessuna parte abbia altezza inferiore a mt. 2.

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. 79

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 un 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 mt. 2,40.

ART. 80

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 dei piani e degli ambienti, sono stabiliti di volta in volta, anche in conformità delle disposizioni di legge.

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.

Negli edifici unifamiliari, costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale può essere ridotta a cm. 90.

E' vietato costruire scale in legno, quando queste debbono servire per 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 previte

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 dagli art. 7, 9, 15 e 16 del D.P.R. 26.4.1978 n° 384.

ART. 81
PIANI TERRENI E SOPPALCHI

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

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

- a) altezza minima 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, purchè siano realizzati idonei cunicoli di aereazione 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 m. 2,20,
- b) la superficie del soppalco non superi $\frac{2}{5}$ della superficie del vano da soppalcare,
- c) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aereazione indiretta.

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

CAPO IV

DISPOSIZIONI SUGLI ISOLAMENTI

SEZ. I

MISURE CONTRO L'UMIDITA'

ART. 82

ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'

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

ART. 83

MISURE CONTRO L'UMIDITA' DEL SUOLO : PAVIMENTI

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

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

ART. 84

MISURE CONTRO L'UMIDITA' 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 aderisca alle murature medesimo.

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

ART. 85

IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE COPERTURE PIANE

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

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

ART. 86

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 ϵ globale tale da assicurare

a detti locali una temperatura compresa tra i 18° e i 20°C, così come disposto dall'art. 4 del D.M. 5.7.75, realizzato con apposito impianto di riscaldamento.

Sono richiamati esplicitamente tutte le norme e gli obblighi di cui alla legge 30.4.1976, n° 373 "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici degli edifici", al D.M. 10.3.1977 "Determinazione delle zone climatiche e dei valori minimi e massimi dei relativi coefficienti volumici globali di dispersione termica", e al D.P.R. 28.6.1977, n° 1052 "Regolamento di esecuzione alla L. 30.4.76, n° 373 relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici", e al D.P.G.R. 14.05.1987, n° 74.

ART. 87 NORME SULL'ISOLAMENTO TERMICO

Il Comune di Stintino agli effetti dell'applicazione della legge 30.4.1976 n° 373 appartiene alla zona climatica "C" fissata con D.P.G.R. n° 74 del 14.5.1987.

Pertanto il valore dei gradi giorno è fissato nella misura di 920 mentre il valore massimo del coefficiente volumico di dispersione termica è fissato in:

- per $S/V \leq 0,2 = 0,39 \text{ Kcal/h m}^3 \text{ }^\circ\text{C}$; ovvero $0,46 \text{ Watt/m}^3 \text{ }^\circ\text{C}$
- per $S/V \geq 0,9 = 0,92 \text{ Kcal/h m}^3 \text{ }^\circ\text{C}$; ovvero $1,07 \text{ Watt/m}^3 \text{ }^\circ\text{C}$

mentre per i valori intermedi di S/V si applicano i coefficienti volumici ottenibili per interpolazione lineare.

SEZ. III

ISOLAMENTO FONICO

ART. 88
ISOLAMENTO FONICO

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

CAPO V

SCARICO DELLE ACQUE

SEZ. I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 89

CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE

Le acque vanno distinte nelle seguenti categorie:

a) anche meteoriche;

b) acque nere: comprendono sia le acque degli scarichi dei lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet, ed ogni altro accessorio svolgente analoga funzione sia le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;

c) acque luride; sono gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;

d) acque inquinanti; sono quelle che tali sono considerate dalle vigenti normative in materia di inquinamenti, ai sensi della legge 10.5.1976, n° 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" G.U. n° 141 del 29.5.1976 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 90

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 10.5.1976 n° 319 e successive modificazioni.

ART. 91

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. 92

EDIFICI ED UNITA' DICHIARATE ANTIGIENICHE

Il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario di pro-

cedere 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 Sindaco ha la facoltà di procedere alla espropriazione per pubblica utilità oppure ordinare l'esecuzione d'ufficio dei 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 Sindaco 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. 93 CONCIMAIE

Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del Comune.

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

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

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

ART. 94 NORME PER LE COSTRUZIONI RURALI

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

In ogni caso, i ricoveri di animali e di loro annessi devono essere poste ad una distanza non inferiore a m. 20 dalla pubblica via.

Le stalle devono avere un'altezza non minore di ml. 3,00 dal pavimento al soffitto, una cubatura non minore di mc. 30 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 15 per il bestiame minuto ed inoltre devono essere ben ventilate ed illuminate.

Al ricambio d'aria si provvede con finestre a Wasistas.

Il pavimento deve essere costruito con materiali impermeabili e munito dei necessari scoli.

Le pareti devono essere intonacate a cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml. 2 dal pavimento.

Le mangiatoie devono essere costruite con materiale facilmente lavabile e con angoli lisci e arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti da bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati alle apposite concimaie.

I locali destinati ad uso porcile, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

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

CAPO VI

RACCOLTA E SCARICO DEI RIFIUTI SOLIDI

ART. 95
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.

Detto deposito, se collocato all'interno della costruzione, deve essere dotato di accesso e di illuminazione diretta nonché di un sistema di ventilazione realizzato mediante tubazione, di sezione non inferiore a cmq. 250, con sbocco sulla sommità del tetto.

Qualora il deposito di cui al I comma del presente art. sia ubicato all'esterno della costruzione, il ricambio dell'aria dovrà essere assicurato da una griglia di sezione di almeno cmq. 2000.

Detta griglia deve avere comunicazione diretta con l'esterno.

In ogni caso, il deposito deve avere pareti adeguatamente impermeabilizzate e deve essere munito di presa di acqua e di scarico sifonato.

ART. 95
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.);
- Legge 29.10.1987, n° 441 (G.U. n° 268 del 16.11.1987).

CAPO VII

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

ART. 97

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 materiale idoneo.

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 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 e 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. 98

TUBAZIONI DI SFOGO

Ogni locale da bagno privo di finestre 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 d'aria all'ora.

ART. 99

IMPIANTI DI GAS PER USO DOMESTICO CRITERI DI SICUREZZA

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

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

RIFORNIMENTO IDRICO

ART. 100 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 comunicazione, nel caso di nuove costruzioni, deve essere allegata alla richiesta di concessione o autorizzazione, integrando così i documenti richiesti dall'art. 15 del presente R.E.

TITOLO ~~X~~

RINVIO A LEGGI SPECIALI

ART. 101
NORMATIVE PARTICOLARI

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

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

si richiamano e si rinvia a tutte le relative normative legislative, tecniche e regolamentari vigenti all'epoca delle costruzioni.

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

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

deve ritenersi in contrasto col presente R.E.

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

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

- norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza,

- norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni, ecc.,

- norme tecniche sulle strutture metalliche ed in c.a. o c.a.p.,

- norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

TITOLO X

AUTORIZZAZIONI PARTICOLARI

ART. 102

CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI

I campeggi occasionali di cui all'art. 4 possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esiste, 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 Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

ART. 103

SOSTA CONTINUATA DI ROULOTTES E DI VEICOLI A RIMORCHI ATTREZZATI PER IL PERNOTTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO

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

Essa deve avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione rilasciata dal Sindaco.

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

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

ART. 104

INSTALLAZIONE DI STRUTTURE FLESSIBILI PRECARI 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 Sindaco, anche nel caso che tali strutture vengano localizzate su aree private.

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato,

e per periodi differenti, a seconda del tipo di installazione richiesta, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e dell'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 fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele.

ART. 105

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 Sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

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

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

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

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

ART. 106

ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI VARIE

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che

permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

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

ART. 107
USO DI ACQUE E SCARICHI PUBBLICI,
TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE DI POZZI
PER LO SFRUTTAMENTO DI FALDE ACQUIFERE

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

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

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima di acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con la indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e 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'aningimento, 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 Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico e l'Autorità Sanitaria Locale e senza che il titolare possa pretendere alcun compenso od indennizzo, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio o quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona.

E' vietato senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi o canali

pubblici, nonchè deviare, impedire, o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

ART. 108
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 di 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. 109
INTERCAPEDINI, SCANNAFOSSI, ECC.

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

ART. 113
VARIAZIONI ESSENZIALI

Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzano quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art. 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n° 17, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto della mutata destinazione d'uso;

b) aumento superiore al 10 per cento della cubatura prevista dal progetto approvato.

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

ART. 114
SANZIONI PER LE OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE,
IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

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

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

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

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

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

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

L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione a demo-

lire nei termini indicati nei precedenti commi, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

Il Sindaco accerta l'avvenuta acquisizione e dispone l'immissione nel possesso degli immobili acquisiti al patrimonio del Comune con la contestuale redazione, da parte dei tecnici incaricati, dello stato di consistenza degli immobili, previ gli adempimenti e con le modalità di cui all'art. 3, terzo e quarto comma, della legge 3 gennaio 1978, n° 1.

Il Sindaco dispone la pubblicazione del predetto provvedimento nel B.U.R.A.S., notifica agli interessati nelle forme previste per gli atti processuali civili e ne chiede la trascrizione nei registri immobiliari, corredandolo del verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza, non appena espletate tali ultime formalità.

Il Sindaco richiede, quindi, all'Ufficio Tecnico Erariale le conseguenti volturazioni catastali.

Il Consiglio Comunale, qualora le opere acquisite non contrastino con rilevanti interessi urbanistici od ambientali e sussistano prevalenti interessi pubblici alla loro conservazione ed utilizzazione, ne definisce la destinazione d'uso.

Ove non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente, le opere abusive sono demolite a cura e spese dell'amministrazione comunale.

Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione nel caso di inottemperanza all'aggiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo.

Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi.

Nella ipotesi di concorso di vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

ART. 115 OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA'

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

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

L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro 90 giorni, dall'Ufficio Tecnico Comunale o da periti incaricati dall'amministrazione comunale, sulla base del costo di produzione stabilito dalla legge 27 luglio 1978, n° 392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale.

Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del re-

sponsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale, sentiti gli ordini professionali.

La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'ufficio tecnico erariale, per un parere di congruità.

Qualora l'ufficio erariale non si pronunci entro 60 giorni dalla data della richiesta comunale, il comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'amministrazione comunale.

ART. 116 ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, accertate secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'art. 7 della L.R. n° 23/85.

ART. 117 OPERE ESEGUITE SUI SUOLI DI PROPRIETA' DELLO STATO, DELLA REGIONE O DI ENTI PUBBLICI

Qualora soggetti diversi dalle amministrazioni statali abbiano eseguito, su suolo del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione o di enti pubblici, opere in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità della medesima, ovvero con variazioni essenziali, il Sindaco, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, ordina la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

ART. 118 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Le opere di ristrutturazione edilizia, come definito dalla lettera d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n° 457, eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico - edilizi entro il termine stabilito dal sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'amministrazione comunale e spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il tecnico irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.

L'accertamento del valore di cui al precedente comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e se-

guenti del precedente articolo.

E' comunque dovuto il contributo di concessione di cui agli artt. 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n° 10.

Quando le opere vengono eseguite senza concessione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, il sindaco, su parere vincolante dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostruire l'originario organismo edilizio e irroga una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire dieci milioni oltre a quella di cui al secondo comma del presente articolo.

Qualora l'amministrazione competente a vigilare nell'osservanza del vincolo non si pronunci entro 120 giorni, il sindaco provvede direttamente.

ART. 119 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939 n° 1497 o in quelle altre parti del territorio comunale motivamente indicato dal consiglio comunale.

Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento nei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art. 4 della L.R. 19.05.81 n° 17, o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

Con autorizzazione del sindaco, previa deliberazione del consiglio comunale, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati, in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'amministrazione comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

Nei casi non previsti dai precedenti commi, i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio al sindaco di una relazione predisposta ai sensi dell'art. 3 del R.E.

ART. 120 SANZIONI PER ILLEGGITTIMO MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Se viene attuato un mutamento della destinazione d'uso in casi nei quali, secondo le disposizioni di cui al precedente articolo non è consentito, il sindaco, qualora non venga rispettata la diffida a ripristinare entro 90 giorni la destinazione originaria, ne dispone l'esecuzione d'ufficio o, in caso di impossibilità irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio all'in-

cremento di valore dell'immobile conseguente al mutamento di destinazione d'uso.

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

Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso è consentito, la mancata richiesta dell'autorizzazione comporta, oltre alla corresponsione dell'eventuale contributo dovuto, ai sensi del terzo comma dell'art. 13 della L.R. 23/85, l'applicazione di una pena pecuniaria (vedi art. 12 della L.R. n° 23/85).

ART. 121 LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

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

ART. 122 SANZIONI PER LE LOTTIZZAZIONI ABUSIVE

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

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

Il sindaco rende noto l'elenco delle aree acquisite e dispone l'immissione in possesso.

Per ulteriore procedimento si applicano le norme contenute nell'art. 6 della L.R. 11.10.85, n° 23.

ART. 123 CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA

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

mento della presentazione della domanda.

A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma, della L.R. n° 23/85.

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 09.04.1987, n° 12: "Modifiche alle L.R. n° 21/86 e n° 23/85", su richiesta dell'interessato, il Sindaco può rilasciare apposita certificazione della sussistenza dei requisiti necessari per ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria. Comunque, il richiedente la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, dopo il pagamento - come acconto - dei due terzi degli oneri previsti dalle vigenti disposizioni, può completare le opere di cui all'art. 26 della suddetta L.R., primo comma, relativamente alle case di abitazione e con esclusione delle zone turistiche, non comprese tra quelle indicate al precedente articolo 28 né ricadenti in zona asseggettata ai piani di risanamento di cui all'art. 32 (L.R. 9.4.87, n° 12).

A tal fine l'interessato comunica al comune il proprio intendimento con le procedure previste dall'articolo 15, terzo comma, ed inizia i lavori di completamento funzionale, non prima di trenta giorni dalla data della suddetta comunicazione. I lavori sono effettuati sotto la responsabilità dell'interessato unitamente al tecnico incaricato della direzione dei lavori, e comunque i lavori compiuti non possono costituire in nessun momento pregiudizio alcuno dei diritti e delle ragioni della pubblica amministrazione.

L'avvenuto espletamento delle suddette procedure abilita gli Istituti di credito a concedere mutui fondiari ed edilizia sia per le opere eseguite, sia per quelle di completamento.

I lavori di completamento delle opere eseguite su aree sottoposte a vincolo possono essere eseguiti solo a condizione che siano stati espressi positivamente i necessari pareri ed autorizzazioni delle competenti amministrazioni.

La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il sindaco non si pronunci entro 60 giorni.

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

Per le opere pubbliche, ai soli fini della sanatoria dell'abusivismo edilizio, la deliberazione o l'atto con il quale il progetto è stato approvato o l'opera è stata autorizzata sostituisce a tutti gli effetti la licenza edilizia o la concessione ad edificare.

ART. 124 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica deve contenere tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Valgono le norme al 3° e 4° comma dell'art. 18 della Legge 28.02.1985, n° 47.

Ove richiesto il certificato di destinazione urbanistica, quando esso riguardi aree situate in zona C, D, F o G, deve pre-

cisare la esistenza o meno di uno strumento attuativo approvato.

ART. 125

OPERE ESEGUITE SENZA AUTORIZZAZIONE

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

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

Quando le opere vengono eseguite senza autorizzazione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre zone urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, si applica una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire venti milioni.

Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale, la sanzione non è dovuta.

Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti si applicano sempreché le opere non contrastino con prevalenti interessi pubblici.

La valutazione è di competenza dell'amministrazione comunale, su parere vincolante dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi di cui precedente terzo comma.

Nel caso in cui le opere eseguite senza autorizzazione, che non riguardino lavori di manutenzione, contrastino con prevalenti interessi pubblici, il sindaco ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e a spese del responsabile dell'abuso.

L'accertamento del valore di cui al precedente primo comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'art. 7 della L.R. n° 23/65.

TITOLO XIII

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 126 COSTRUZIONI ESISTENTI

Le costruzioni esistenti, che siano in contrasto con le destinazioni di zona dello strumento urbanistico generale, salvo il caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere oggetto, esclusivamente, di opere di manutenzione ordinaria.

Restano salve le diverse disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio o nelle sue norme di attuazione.

ART. 127 DEROGHE ALLE PRESCRIZIONI DEL PRESENTE REGOLAMENTO E DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente, al preventivo nulla-osta dei competenti organi ai sensi dell'art. 1 let. 1 del D.P.R. 15.1.1972 n° 8, il Sindaco può rilasciare concessione edilizia in contrasto con il presente regolamento e con le norme di attuazione, solo per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

ART. 128 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi e successivamente all'esposizione per trenta giorni nell'Albo pretorio comunale, come stabilito dall'art. 62 del T.U. della legge comunale ed in base all'art. 7 della L.R. n° 17/81.

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 l'approvazione.

ART. 129 OPERE AUTORIZZATE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Le concessioni e 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 purchè i relativi lavori siano stati iniziati o vengano completati entro tre anni dalla data di concessione.

Decorso tale termine si verifica la decadenza.

ART. 130
DOMANDE DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE PRESENTATE
FRIMA 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.

TITOLO XIV

DISPOSIZIONI PARTICOLARI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

ART. 131

SALVAGUARDIA AMBIENTALE DELL'AGGREGATO URBANO

Tutti gli interventi edilizi pubblici e privati di riuso e le opere di arredo urbano dovranno essere ispirati al concetto di recupero degli elementi esistenti, nel maggior rispetto possibile della organicità della costruzione o delle peculiarità delle zone già edificate.

In particolare, nelle ristrutturazioni gli elementi costruttivi principali saranno conservati, a meno che non si documenti esaurientemente il loro stato di fatiscenza irreversibile.

Tutti i volumi edilizi nuovi o ristrutturati, a qualunque utilizzazione siano adibiti, dovranno presentare un aspetto formale appropriato al carattere della zona in cui sorgono, nel rispetto dei valori ambientali del paese.

E' facoltà della C.E. richiedere per i progetti presentati una soddisfacente unità di concetto per i punti sopra citati.

INDICE

TITOLO I	- DISPOSIZIONI GENERALI	PAG. 1
TITOLO II	- PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	PAG. 8
CAPO I	- Richiesta concessione edilizia	PAG. 8
CAPO II	- Istruttoria richiesta concessione edilizia o autorizzazione edilizia	PAG. 12
SEZ. I	- Della Commissione Edilizia	PAG. 13
CAPO III	- Decisione sulla richiesta di concessione	PAG. 16
CAPO IV	- Rilascio della concessione edilizia	PAG. 19
TITOLO III	- DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	PAG. 21
TITOLO IV	- DELL'IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	PAG. 23
TITOLO V	- DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	PAG. 24
TITOLO VI	- DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' E AGIBILITA'	PAG. 30
TITOLO VII	- CARATTERISTICHE EDILIZIE	PAG. 32
TITOLO VIII	- OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI	PAG. 36
TITOLO IX	- PRESCRIZIONI DI CARATTERE PARTICOLARE	PAG. 42
TITOLO X	- PRESCRIZIONI IGIENICHE SULLE COSTRUZIONI	PAG. 44
TITOLO XI	- DISPOSIZIONI SUGLI ISOLAMENTI	PAG. 47
TITOLO XII	- SCARICO DELLE ACQUE, FUMI E RIFIUTI	PAG. 50
SEZ. I	- Scarico delle acque - condizionale - costruzioni rurali	PAG. 50
SEZ. II	- Raccolta e scarico rifiuti solidi	PAG. 53
SEZ. III	- Impianti di smaltimento dei fumi e impianti di G.P.L.	PAG. 54
SEZ. IV	- Rifornimento idrico	PAG. 56
TITOLO XIII	- RINVIO A LEGGI SPECIALI	PAG. 57
TITOLO XIV	- AUTORIZZAZIONI PARTICOLARI (CAMPEGGI LIBERI, SOSTA ROULOTTES, ECC., STRUTTURE PRECARIE, DEPOSITI MATERIALI SU AREE SCOPERTE, ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO, USO ACQUE E TRIVELLAZIONI POZZI, SCAVI NEL CENTRO ABITATO)	PAG. 58
TITOLO XV	- DELL'ATTIVITA' DI VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI	PAG. 62
TITOLO XVI	- DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	PAG. 71
TITOLO XVII	- DISPOSIZIONI PARTICOLARI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	PAG. 73