

# COMUNE DI BONARCADO

PROVINCIA DI ORISTANO



## PIANO URBANISTICO COMUNALE

Oggetto:

### REGOLAMENTI E NORME DI ATTUAZIONE Regolamento edilizio

Responsabile Ufficio Tecnico  
Ing. Sara Olla

Il Sindaco  
Francesco Pinna

Data  
AGOSTO 2010

Gruppo di lavoro

Arch. Giovanna Pira

Ing. Francesco Fais

Geom. Antonio Vacca

Geom. Giovanni Demartis

Arch. J. Pietro Sassu

Collaboratori esterni

Assetto Archeologico  
Dott. Giuseppe Maisola  
Assetto Geologico  
Geol. Nicola Demurtas  
Assetto Agronomico  
Dott. For. Salvatore Pes  
Dott. For. Luisella Madau  
Assetto Idrologico  
Ing. Italo Frau

Agg.  
Elaborato

**B.1**

## Sommario

Sommario.....	1
TITOLO – I.....	9
DISPOSIZIONI GENERALI.....	9
CAPO – I –.....	9
ART. 1.....	9
CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	9
ART. 2.....	10
ORGANI COMUNALI COMPETENTI IN MATERIA DI EDILIZIA ED URBANISTICA.....	10
ART. 3.....	11
OSSERVANZA ED ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO NORME IGIENICO-SANITARIE, NORME DI SALVAGUARDIA, TITOLARE DELL'ATTO DI TRASFORMAZIONE.....	11
ART. 4.....	11
OSSERVANZA GENERALE DI LEGGI E REGOLAMENTI.....	11
ART. 5.....	12
FACOLTÀ DI DEROGA.....	12
CAPITOLO - II.....	12
LA COMMISSIONE URBANISTICA – FORMAZIONE E NOMINA – FUNZIONAMENTO.....	12
ART. 6 - LA COMMISSIONE URBANISTICA.....	12
Capo II - ATTUAZIONE DEL P.U.C.....	14
Art.7.....	14
Attuazione.....	14
Art. 8. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive.....	16
CAPITOLO – III.....	17
INTERVENTI – DEFINIZIONI ED ATTUAZIONI – OPERE INTERNE – MANUTENZIONE ORDINARIA – STRAORDINARIA – INTERVENTI DI RISANAMENTO – RESTAURO - URGENTI.....	17
ART.9.....	17
INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI.....	17
ART. 10 TITOLI ABILITATIVI.....	18
DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	18
g) Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali.....	23
ART. 11.....	23
INTERVENTI PER OPERE INTERNE.....	23
ART.12.....	24
INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.....	24
ART. 13.....	24
INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	24
ART. 14.....	25
INTERVENTI DI RESTAURO.....	25
ART. 15.....	26
INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	26
ART. 16.....	26
INTERVENTI URGENTI.....	26
ART. 17.....	27
INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO, TECNOLOGICO E FUNZIONALE.....	27
ART. 18.....	27

INTERVENTI DI OCCUPAZIONE DI SUOLO MEDIANTE DEPOSITO ALL'APERTO.....	27
ART. 19.....	28
INTERVENTI DI DEMOLIZIONE - DI SBANCAMENTO E DI SCAVO.....	28
ART. 20.....	28
MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO E DI TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA.....	28
A.....	29
ART. 21.....	30
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	30
ART. 22.....	30
INTERVENTI DI AMPLIAMENTO.....	30
ART. 23.....	30
INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE.....	30
ART. 24.....	30
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE: PERMESSO DI COSTRUIRE – DEROGA – EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA – ONERI CONCESSORI, ESENZIONE DAGLI STESSI.....	30
ART. 25.....	33
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA- URBANIZZAZIONE.....	33
ART. 26.....	33
INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE - FRAZIONAMENTO – ABUSI E SANZIONI.....	33
ART. 27.....	35
VARIANTE AL PROGETTO - INTERVENTI NON ULTIMATI.....	35
ART. 28.....	36
PROGETTO DI MASSIMA - DICHIARAZIONE URBANISTICA.....	36
CAPO - IV.....	36
PROCEDURE E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER OPERE INTERNE – C.I.L. –.....	36
AUTORIZZAZIONE – CONCESSIONE - PER INTERVENTI PARTICOLARI – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO - CERTIFICAZIONI.....	36
ART. 29.....	36
INTERVENTI PER OPERE INTERNE.....	36
ART. 30.....	37
DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA).....	37
ART. 31.....	37
AUTORIZZAZIONI.....	37
ART. 32.....	38
PERMESSO A COSTRUIRE.....	38
ART. 33.....	40
DOCUMENTI PER INTERVENTI PARTICOLARI.....	40
ART. 34.....	43
FRAZIONAMENTI ED URBANIZZAZIONE DI AREE EDIFICABILI.....	43
ART. 35.....	43
DEPOSITI ALL'APERTO.....	43
ART. 36.....	44
INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE.....	44
ART. 37.....	45
INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI - INTERVENTI URGENTI.....	45
ART. 38.....	45
AUTORIZZAZIONI SPECIALI.....	45
ART. 39.....	46
INTERVENTI IN ZONE DI VALORE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO.....	46

CAPO V - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO.....	47
ART. 40.....	47
INTERVENTI VIETATI OD AMMESSI ECCEZIONALMENTE.....	47
ART. 41.....	47
APERTURE DI STRADE PRIVATE AD USO PUBBLICO.....	47
ART. 42.....	48
STRADE PRIVATE NON DI USO PUBBLICO.....	48
ART. 43.....	48
ADEMPIMENTI PER LA RICHIESTA DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE.....	48
ART. 44.....	49
ADEMPIMENTI RELATIVI AL RISPARMIO ENERGETICO -.....	49
ART. 45.....	50
CONCESSIONE PER EDILIZIA CONVENZIONATA – EDILIZIA DI RECUPERO.....	50
ART. 46.....	50
CONCESSIONE – PERMESSO DI COSTRUIRE- VARIANTI- DEROGHE : PROCEDURE.....	50
ART. 47.....	51
APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....	51
ART. 48.....	51
ADEMPIMENTI RELATIVI AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA.....	51
CAPITOLO - VI.....	52
ESAME DELLE SEGNALAZIONE DI OPERE INTERNE – DIA - LA CONCESSIONE EDILIZIA – L'AUTORIZZAZIONE – RILASCIO - PROCEDURE – DURATA.....	52
ART. 49.....	52
ESAME DELLE SEGNALAZIONI DI OPERE INTERNE -.....	52
ART. 50.....	52
PROCEDURA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE (Concessione).....	52
ART. 51.....	54
ORGANO COMPETENTE AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE.....	54
ART. 52.....	54
CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE GRATUITE.....	54
ART. 53.....	55
CONCESSIONE PER EDIFICI NON RESIDENZIALI.....	55
ART. 54.....	55
ATTUAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	55
ART. 55.....	55
RILASCIO DELLA CONCESSIONE.....	55
ART. 56.....	56
CARATTERE DELLA CONCESSIONE.....	56
ART. 57.....	56
PUBBLICITÀ DELLA CONCESSIONE.....	56
ART. 58.....	56
IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE.....	56
ART. 59.....	57
RISPETTO DELLE LEGGI DEI REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DI TERZI.....	57
ART. 60.....	57
SCADENZA DELLA CONCESSIONE.....	57
ART. 61.....	57
ANNULLAMENTO E DECADENZA DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE.....	57
ART. 62.....	58

CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA.....	58
ART. 63.....	59
ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ.....	59
ART. 64.....	59
RESPONSABILITÀ IN CANTIERE.....	59
ART. 65.....	59
OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO.....	59
ART. 66 - OPERE IN MURATURA PORTANTE.....	59
CAPITOLO - VII.....	60
CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE - SANZIONI.....	60
ART. 67.....	60
VERIFICA DEL PERIMETRO E RICHIESTA DEI PUNTI FISSI.....	60
ART. 68.....	60
INIZIO ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI.....	60
ART. 69.....	61
INTERRUZIONE DEI LAVORI.....	61
ART. 70.....	61
VERIFICHE ED ISPEZIONI TECNICHE IN CORSO D'OPERA.....	61
ART. 71.....	61
VERIFICHE INERENTI L'ISOLAMENTO TERMICO.....	61
ART. 72.....	62
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E/O DI ABITABILITÀ.....	62
ART. 73.....	64
CARATTERISTICHE DEI LOCALI.....	64
ART. 74.....	65
VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI.....	65
ART. 75.....	65
SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	65
ART. 76.....	66
MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI.....	66
ART. 77.....	67
CONTRAVVENZIONI E SANZIONI PENALI.....	67
ART. 78.....	67
DEMOLIZIONE D'UFFICIO OD ACQUISIZIONE DELLE OPERE.....	67
ART. 79.....	68
ESPROPRIO DELLE AREE DELIMITATE DAL P.U.C. O DA PIANO PARTICOLAREGGIATO O DI ATTUAZIONE.....	68
TITOLO II - PROGETTAZIONE DELLE OPERE.....	68
CAPO I - EDIFICI ABITATIVI.....	68
ART. 80.....	68
DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI.....	68
ART. 81.....	68
CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE.....	68
ART. 82.....	69
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI NELLA FASE DI PROGETTAZIONE.....	69
ART. 83.....	72
SERRAMENTI E TENDE A SPORGERE - AGGETTI DI MOSTRE.....	72
ART. 84.....	73
ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI.....	73

ART. 85.....	73
ACCESSIBILITA' ALLE COSTRUZIONI – ABBATTIMENTO BARRIERE	
ARCHITETTONICHE.....	73
ART. 86.....	73
AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI.....	73
ART. 87.....	74
SOTTERRANEI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI.....	74
ART. 88.....	75
SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI.....	75
Capo II - Edifici Speciali.....	75
ALLOGGI COLLETTIVI – COMMERCIALI, LABORATORI – DEPOSITI – EDIFICI.....	75
INDUSTRIALI.....	75
ART. 89.....	75
LOCALI DI ALLOGGIO COLLETTIVI.....	75
ART. 90.....	75
LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI.....	75
ART. 91.....	76
DEPOSITI E MAGAZZINI.....	76
ART. 92.....	76
EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI.....	76
ART. 93.....	76
OPERE EDILI CIMITERIALI.....	76
ART. 94.....	77
BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	77
CAPO III - EDIFICI RURALI.....	78
ART. 95.....	78
NORME GENERALI.....	78
ART. 96.....	78
LOCALI DI ABITAZIONE NELLE CASE RURALI.....	78
ART. 97.....	78
SERVIZI IGIENICI NELLE CASE RURALI.....	78
ART. 98.....	79
ACQUA POTABILE ED ACQUAI NELLE CASE RURALI.....	79
ART. 99.....	79
EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI.....	79
ART. 100.....	79
LETAMAI E SERRE DI COLTURA.....	79
CAPO IV - SICUREZZA DEGLI EDIFICI.....	80
ART. 101.....	80
NORME GENERALI DI SICUREZZA.....	80
ART. 102.....	80
ART. 103.....	80
NORME PER LE COSTRUZIONI IN LEGNO.....	80
ART. 104.....	81
NORME ANTICENDIO PER EDIFICI SPECIALI.....	81
ART. 105.....	81
CONDUTTURE PER GAS ED ELETTRICHE - BOMBOLE G.P.L.....	81
ART. 106.....	82

CONDOTTI DI FUMO - CALDAIE A VAPORE - LOCALI PER FORNI - APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI.....	82
CAPO V - ESTETICA DEGLI EDIFICI.....	84
ART. 108.....	84
OPERE IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE.....	84
ART. 109.....	84
DECORO DEGLI EDIFICI.....	84
ART. 110.....	84
INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI.....	84
ART. 111.....	85
MANUTENZIONE DEI PROSPETTI E DECORO DEI FRONTESPIZI NUDI.....	85
ART. 112.....	85
PITTURE FIGURATIVE SULLE FACCIASTE.....	85
ART. 113.....	85
ISCRIZIONI - INSEGNE - STEMMI - MOSTRE - VETRINE.....	85
ART. 114.....	85
RECINZIONI.....	85
ART. 115.....	86
CHIOSCHI - CARTELLONI ED OGGETTI PUBBLICITARI.....	86
TITOLO III - NORME TECNOLOGICHE.....	86
CAPO I - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI.....	86
ART. 116.....	86
NORME TECNOLOGICHE.....	86
ART. 117.....	87
REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI.....	87
ART. 118.....	87
REQUISITI ILLUMINOTECNICI.....	87
ART. 119.....	88
REQUISITI ACUSTICI.....	88
ART 120.....	88
REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA.....	88
ART. 121.....	89
REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI.....	89
ART. 122.....	89
REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ.....	89
ART. 123.....	90
REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA.....	90
ART. 124.....	91
REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ ED ALLA SECCHEZZA.....	91
ART. 125.....	91
REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITÀ.....	91
ART. 126.....	92
REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI.....	92
CAPO II - REQUISITI DEGLI IMPIANTI.....	92
ART.127.....	92
POZZI VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE.....	92
ART. 128.....	92
IMPIANTI IGIENICI, CANALIZZAZIONI E CANNE FUMARIE.....	92
ART. 129.....	93
DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI.....	93

ART. 130.....	93
FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA.....	93
ART. 131.....	94
CAPPE E CAMINI.....	94
ART. 132.....	94
FORNI E CAMINI INDUSTRIALI.....	94
TITOLO IV - ESECUZIONE DELLE OPERE.....	94
CAPO I - MISURE DI SICUREZZA.....	94
ART. 133.....	94
ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE.....	94
ART. 134.....	95
TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ.....	95
ART. 135.....	95
FORMAZIONE DEI CANTIERI.....	95
ART. 136.....	96
PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI E RISPETTO DELLE NORME SULLA SICUREZZA DEI LAVORATORI NEI CANTIERI.....	96
ART. 137.....	96
RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE.....	96
CAPO II - CONDUZIONE DEI LAVORI.....	96
ART. 138.....	96
DEMOLIZIONI SCAVI E MATERIALI DI RISULTA.....	96
ART. 139.....	97
SGOMBERO DEI MATERIALI - SCARICHI AUTORIZZATI.....	97
ART. 140.....	97
PULIZIA DELLE STRADE.....	97
ART. 141.....	97
OCCUPAZIONE TEMPORARANE DEL SUOLO PUBBLICO E RIPRISTINO.....	97
ART. 142.....	98
LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO.....	98
ART. 143.....	98
OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO, DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO, PASSI CARRABILI.....	98
ART. 144.....	98
RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI.....	98
ART. 145.....	99
RINVENIMENTI E SCOPERTE.....	99
ART. 146.....	99
SERVITU' PUBBLICHE.....	99
ART. 147.....	100
NUMERAZIONE CIVICA.....	100
CAPO III - NORME IGIENICHE.....	104
ART. 158.....	104
NORME GENERALI.....	104
ART. 159.....	104
PREVENZIONE INCENDI : PREVENTIVO NULLA OSTA VIGILI DEL FUOCO-STRUTTURE LIGNEE- SERBATOI DI CARBURANTI E DI OLI COMBUSTIBILI- USO DI GAS IN BOMBOLE.....	104
ART. 160.....	105
DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI.....	105

ART. 161.....	106
RECINZIONI E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE.....	106
TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	106
CAPO I - NORME TRANSITORIE.....	106
ART. 162.....	106
ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI.....	106
ART. 163.....	106
REGOLARIZZAZIONE DEI DEPOSITI ALL'APERTO.....	106
ART. 164.....	107
RISANAMENTO DELLE ABITAZIONI ANTIGIENICHE E DEGRADATE.....	107
CAPO II - NORME FINALI.....	107
ART. 165.....	107
NORME ABROGATE.....	107
ART. 166.....	107
POTERI IN DEROGA.....	107
ART. 167.....	107
SANZIONI.....	107
ART. 168.....	107
FORMAZIONE, ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	107

# **REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI BONARCADO**

## **TITOLO - I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO - I -**

Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) è atto normativo le cui prescrizioni sono finalizzate sia ad obiettivi di pubblico interesse sia alla tutela di interessi privati mediante disposizioni di carattere regolamentare.

Per le finalità di cui sopra il regolamento edilizio disciplina le attività che comportano la conservazione, trasformazione ed utilizzo del territorio in ambito comunale. Esso concorre, unitamente alle norme di attuazione dello strumento urbanistico e degli strumenti attuativi, alla realizzazione degli obiettivi del Piano e alla disciplina dell'uso del territorio e degli atti abilitativi a tale uso, nonché al perseguitamento degli obiettivi di qualità dell'architettura, risparmio energetico, sostenibilità e tutela delle risorse naturali e del paesaggio.

## **CONTENUTO E TIPOLOGIE DI INTERVENTO, ORGANI COMPETENTI, OSSERVANZA, ADOZIONE, ENTRATA IN VIGORE, DEL REGOLAMENTO EDILIZIO, NORME DI RIFERIMENTO**

### **ART. 1**

#### **CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

**1.** Il presente Regolamento Edilizio del Comune di Bonarcado, è applicabile ai sensi della Legge Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942, della L.R. n.45 del 22.12.1989, del D.A. n. 2266/u del 20.12.1983 “decreto Floris”, in armonia con le disposizioni del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. n.380 del 6 Giugno 2001 (il comma 4 art.2 riporta “I comuni nell’ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all’art. 3 del decreto legislativo 18.Augosto 2000 n. 267, disciplinano l’attività edilizia”), nel rispetto delle leggi vigenti e secondo quanto disposto dall’art.871 del Codice Civile.

Il Regolamento edilizio disciplina tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale, sia fuori terra che nel sottosuolo, nonché le destinazioni d’uso ed i controlli sull’attuazione degli interventi.

Il presente Regolamento contiene:

- disposizioni di carattere obbligatorio desunte da norme di livello nazionale o regionale, di seguito esplicitamente richiamate, prevalenti su quelle di livello comunale, riferimenti e rimandi a norme di livello nazionale o regionale che prevalgono direttamente sulle norme locali;
- disposizioni obbligatorie di natura ed interesse eminentemente locali, legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie proprie del territorio ed alla loro ordinata organizzazione e gestione.

Il R.E. definisce, ulteriormente, i seguenti procedimenti relativi:

- al rilascio delle concessioni edilizie (permessi di costruire);
- al rilascio dell’autorizzazione edilizia di cui all’art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985 n° 23, come modificato dalla L.R. 16 maggio 2003 n° 5;
- alla denuncia di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, secondo le disposizioni introdotte nella L.R. 11 ottobre 1985 n° 23 dall’art. 2 della L.R. 16 maggio 2003 n° 5;
- alla relazione asseverata per opere interne, ai sensi dell’art. 15 della L.R. 11 ottobre 1985 n° 23.

Il Regolamento è integrato dalle Norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale e dei Piani attuativi in vigore nel Comune, dalle disposizioni di legge vigenti in materia, oltre che dal Regolamento sul procedimento e sull’accesso ai documenti amministrativi del settore tecnico in vigore presso il Comune.

## 2 Tipologie di intervento

Le norme di attuazione del P.U.C. individuano le tipologie d'intervento edilizio consentite nelle diverse zone urbanistiche, in base alle seguenti definizioni:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione
- ampliamento;
- demolizione;
- opere interne;
- mutamento di destinazione d'uso.

## ART. 2

### **ORGANI COMUNALI COMPETENTI IN MATERIA DI EDILIZIA ED URBANISTICA.**

**1.** Gli organi competenti in materia di edilizia ed urbanistica del Comune di Bonarcado sono:

- Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)
- Il Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive per brevità il Responsabile (SUAP)
- Il Responsabile del procedimento (RP);
- La Commissione Urbanistica;
- La Commissione edilizia;

**2.** L'organo preposto per l'emissione di provvedimenti di autorizzazione, di concessione edilizia, per la verifica dell'attività edilizia ed urbanistica del territorio, il cui rilascio presupponga accertamenti e valutazioni, anche di natura discrezionale, nel rispetto di criteri predeterminati dalla legge, dai regolamenti, è il **Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)** o fino all'istituzione dello Sportello unico dell'Edilizia ai sensi dell'art. 15 bs della L.R. 23/85, il Responsabile del Servizio Tecnico, individuato ai sensi dell'art. 107 del D. lgs 267/2000 e del TU D. lgs 380/01, che esercita le funzioni secondo le vigenti disposizioni normative in materia.

**3.** Il Responsabile SUE, o il Responsabile del Servizio Tecnico, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale secondo le funzioni assegnate e, laddove accerti opere abusive, assume i provvedimenti indicati dall'art. 27 del DLGS n. 380/01 - per le opere di amministrazioni statali - dall'art. 5 della stessa legge, nonché dall'art. 20 della L.R. n. 23 del 11/10/1985, l'accertamento delle opere abusive può essere effettuato anche dalla Regione Autonoma della Sardegna attraverso il Servizio Regionale di Vigilanza in materia edilizia, di cui all'art. 21 della L.R. n. 23 dell'11/10/1985 e successive integrazioni e modificazioni, in collaborazione con l'amministrazione comunale.

**4.** Sono attribuite al Responsabile del Servizio delegato in materia paesaggistica o al Responsabile S.U.E. le competenze previste dalla L.R. 12/8/1998 n. 28, in materia di tutela paesistica delegate dalla Regione Autonoma della Sardegna (RAS) ai comuni.

**5.** Il Responsabile del Servizio tecnico- Urbanistico, individuato dal Regolamento sull'ordinamento degli uffici, dallo statuto o per composizione della pianta organica dell'amministrazione Comunale, coordina l'attività edilizia ed urbanistica del territorio, nomina con propria determinazione il Responsabile del procedimento, esprime i pareri ai sensi dell'art. 49 della legge 267/2000. Quando non abbia nominato il Responsabile del Procedimento o questo sia assente, ai sensi dell'art. 5 della legge 241/90 è considerato Responsabile del procedimento.

**6.** Il Responsabile del procedimento, nominato dal Responsabile del servizio, fra il personale tecnico della stessa area con la qualifica e la professionalità prevista dalle norme di legge, esercita tutte le funzioni previste dal presente regolamento o assegnategli per legge.

## **ART. 3**

### **OSSERVANZA ED ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO NORME IGIENICO-SANITARIE, NORME DI SALVAGUARDIA, TITOLARE DELL'ATTO DI TRASFORMAZIONE**

1. Il responsabile del procedimento redige l'istruttoria sulla conformità dei progetti da esaminare rispetto alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, e richiede ulteriori documentazione integrativa richiesta.
2. Lo sportello Unico per l'Edilizia/Ufficio Tecnico, verifica, ai fini del rilascio della autorizzazione a costruire/concessione edilizia, ai sensi ai sensi del comma 1 art. 20 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia, D.P.R. n. 380/2001 e s.m. ed integrazioni;:
  - che la domanda, sottoscritta da tutti i soggetti legittimati ai sensi dell'art.11 del D.P.R. n.380/2001, sia corredata di specifica autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali. Qualora l'intervento comporti valutazioni tecnico-discrezionali tale verifica viene espressa mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto da parte dell'autorità sanitaria competente e detto visto ha natura obbligatoria.

Per gli effetti delle Legge vigenti in materia, il titolare della concessione o di autorizzazione ad edificare, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono solidamente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del Piano ed alle prescrizioni dell'atto di trasformazione edilizia ed urbanistica, nonché alle modalità esecutive stabilite dal medesimo; sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento.

2. La sostituzione del titolare, comporta la voltura della concessione o autorizzazione; verificandosi dovrà essere richiesta dal subentrante una nuova concessione edilizia o la voltura della precedente, rilasciata dal Responsabile secondo le procedure previste per le concessioni edilizie o per le autorizzazioni. La sostituzione del D.L. comporta l'immediata sospensione dei lavori disposta dallo stesso D.L. comunicata al Responsabile fino alla ricezione della dichiarazione di accettazione del nuovo D.L., che contestualmente dovrà comunicare: che i lavori sino allora eseguiti rispettano le conformità di cui al comma 1) del presente articolo. La sostituzione dell'assuntore delle opere dovrà essere comunicata al Responsabile dal titolare della concessione edilizia entro 5 (cinque) giorni.

## **ART. 4**

### **OSSERVANZA GENERALE DI LEGGI E REGOLAMENTI**

1. Per quanto non previsto dal regolamento edilizio, si richiamano e risultano applicabili le leggi urbanistiche nazionali e regionali, le norme attinenti, le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune.
2. Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo II del Dlgs 380/01, e successive integrazioni e modifiche, alla L.R. n.23 del 23/10/85 e successive modifiche e integrazioni, nonché alle altre disposizioni di legge in vigore al momento della contestazione delle violazioni in materia edilizia ed urbanistica, fatta sempre salva l'applicazione del codice civile, penale, nonché le normative in materia di tutela storica e paesistica.
3. I professionisti incaricati della redazione degli strumenti urbanistici del Comune, non possono assumere nell'ambito del territorio comunale incarichi di progettazione da soggetti privati, ad eccezione di opere ed impianti pubblici a norma dell'art. 14 della legge 6.08.1967 n. 765, e art. 41-bis Legge n.1150/42-

## **ART. 5**

### **FACOLTÀ DI DEROGA**

1. Nei limiti e nelle forme stabilite dalle leggi, il Responsabile, previa delibera del C.C., ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente regolamento edilizio, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dalle norme vigenti in materia, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dalle norme di legge.

## **CAPITOLO - II**

### **LA COMMISSIONE URBANISTICA – FORMAZIONE E NOMINA – FUNZIONAMENTO**

#### **ART. 6 - LA COMMISSIONE URBANISTICA**

1. Per il controllo e la disciplina degli interventi urbanistici è istituita la Commissione urbanistica, quale organo ordinario di consulenza dell'Amministrazione comunale, non vincolante per la pianificazione urbanistica.

2. La Commissione urbanistica esprime il suo parere sulla qualità architettonica ed urbanistica dei piani generali ed attuativi, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici (PUC), al presente Regolamento edilizio, alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti, nonché per i provvedimenti previsti dalle LL.RR. n. 28/1998, L.R. 08/2004, secondo il PPR e tutte le norme in materia di tutela paesistica delegati dalla RAS es.m.

3. Compiuta l'istruttoria da parte del Responsabile del procedimento la Commissione urbanistica esprime pareri obbligatori ma non vincolanti su:

- Piani urbanistici comunali, generali, particolareggiati (PEEP, PIP), di lottizzazione e sulle rispettive varianti

- Comparti urbanistici e condotta urbanistica e sulle varianti;

- Piani esecutivi su opere di urbanizzazione e sulle varianti;

La Commissione urbanistica esprime inoltre pareri:

- sull'interpretazione, e sull'eventuale modifica del presente regolamento edilizio;

- sull'interpretazione delle norme di tecniche di attuazione o dei piani urbanistici;

- sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti;

4. Quando la Commissione urbanistica ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, essa dovrà indicarne i motivi nel verbale da sottoporre al Responsabile per il rilascio o diniego dell'atto finale.

5. La commissione urbanistica può essere invitata ad esprimere inoltre pareri preventivi:

- sui progetti delle opere pubbliche prima che ne venga deliberata l'approvazione;

- sui progetti delle opere private prima che ne venga rilasciata la concessione e/o autorizzazione;

6. La Commissione urbanistica è composta dai seguenti commissari:

1) Sindaco in qualità di presidente che la presiede o da un suo delegato individuato fra gli assessori o consiglieri comunali;

2) Il Responsabile del servizio tecnico;

3) N. 2 Consigliere comunale di maggioranza eletto dal Consiglio comunale;

4) N. 1 Consigliere comunale di minoranza eletto dal Consiglio comunale;

5) Esperto in materia urbanistica / legislazione, e normativa urbanistica, abilitato alla professione di Ingegnere, Architetto o Geometra scelto con delibera di Giunta comunale;

6) Esperto nelle varie materie inerenti l'edilizia da individuare fra gli artigiani, imprenditori edili iscritti alla camera di commercio, nominato con delibera di Giunta comunale;

7) Esperto in materia abilitato alla professione di Agronomo scelto con determinazione del Responsabile;

inoltre partecipano alla commissione urbanistica, senza diritto di voto, ma esprimono parere preventivo:

a) Responsabile del procedimento nominato dal Responsabile del servizio dell'area tecnica, il quale esprime anticipatamente il suo parere, ai sensi del DPR 380/01;

**7.** Le funzioni di segretario della Commissione Urbanistica sono svolte dal Responsabile del procedimento che illustra le pratiche e stende i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati, da tutti i membri presenti, dal Presidente e dallo stesso Segretario, in assenza del Responsabile del procedimento le funzioni di Segretario sono svolte dal Responsabile del servizio dell'area tecnica.

**8.** Il Responsabile del procedimento, il Responsabile del Servizio sono membri di diritto della commissione urbanistica. I restanti membri durano in carica per tutto il mandato elettivo del Sindaco e decadono se assenti per **3 (tre)** riunioni consecutive senza giustificato motivo.

**9.** Per le pratiche di particolare e specifico rilievo, su richiesta del Presidente o del Responsabile del procedimento, possono essere invitati ad assistere alle adunanze, senza il diritto di voto, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati e professionisti di riconosciuta competenza, che possono esprimere parere da acquisire agli atti.

**10.** La Commissione urbanistica si riunisce, su richiesta esplicita, dietro convocazione del Responsabile del Procedimento che acquisisce, il parere.

**11.** Le sedute della Commissione urbanistica sono valide se sono presenti almeno la metà dei commissari più uno escluso il Responsabile del procedimento, che non ha diritto di voto; almeno 5 (cinque) componenti.

**12.** La funzione di Segretario verbalizzante della Commissione è svolta dal Responsabile del Procedimento che dovrà redigere e controfirmare i verbali delle sedute e lo stesso atto di concessione o autorizzazione, tutti i commissari, compreso il Presidente dovranno firmare il verbale delle riunioni e almeno un commissario dovrà firmare gli atti delle pratiche esaminate.

**13.** I pareri sono resi a maggioranza assoluta di voti, a parità di voti quello del Presidente vale doppio ed esprime la maggioranza.

**14.** I pareri contrari vanno sempre motivati e iscritti a verbale;

**15.** Il Membro della Commissione urbanistica deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato o che lo interessa direttamente in quanto proprietario dell'area, di aree appartenenti a parenti (sino al secondo grado); oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la causa di allontanamento, il Membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta, la Commissione deve pronunciarne la ricusazione, facendola risultare dal verbale. Il Presidente sospende la seduta ed il Membro ricusato decade dalla carica. Le deliberazioni assunte con la partecipazione di Membri per i quali ricorrono i presupposti per l'allontanamento, debbono essere annullate dal Presidente; ove sussistano elementi di reato, il Sindaco deve farne rapporto agli organi competenti, perché accertino eventuali responsabilità civili o penali dei Membri.

**16.** I Membri della Commissione hanno diritto ad un gettone di presenza secondo come stabilito dalle norme vigenti in materia al momento dello svolgimento delle stesse commissioni.

**17.** I progetti da esaminare debbono riportare preventivamente il parere del responsabile del procedimento amministrativo addetto all'istruttoria della pratica in esame, tale parere deve essere sempre riportato nel verbale per ogni singola pratica.

**18.** Il Responsabile del procedimento è responsabile dell'istruttoria e di ogni altro adempimento procedimentale, nonché della predisposizione degli atti per l'adozione del provvedimento finale, inoltre provvede al rilascio di eventuale documentazione, così come previsto dal Capo V della legge 241/90 sull'accesso ai documenti, *a chiunque vi abbia interesse per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti il diritto di accesso ai documenti amministrativi*, tale richiesta deve essere motivata dall'interesse stesso tutelato, non è ammesso l'accesso sugli atti preparatori;

## **Capo II - ATTUAZIONE DEL P.U.C.**

### **Art.7**

#### **Attuazione**

Il P.U.C. si attua attraverso i Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) o attraverso interventi edilizi diretti, nel rispetto delle legislazioni nazionali e regionali vigenti, delle prescrizioni grafiche del P.U.C medesimo. Nelle zone dove è prescritto il PUE la presentazione della domanda di concessione è subordinata alla preventiva approvazione del PUE stesso secondo le prescrizioni delle presenti norme.

I Piani Urbanistici Esecutivi possono essere di iniziativa pubblica o privata, o di iniziativa pubblico-privata, possono riferirsi alle seguenti tipologie:

- **Piani Particolareggiati**, di cui all'art.13 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni ed integrazioni, di seguito denominati P.P.
- **Piani per l'Edilizia Economica e Popolare**, di cui alla Legge n. 167 del 18.04.1962 e successive modifiche e integrazioni, di seguito denominati P.E.E.P.
- **Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi**, di cui all'art. 27 della Legge n. 865 del 22.10.1971 e successive modifiche e integrazioni, di seguito denominati P.I.P
- **Piani di Recupero**, di cui all'art.28 della Legge 457 del 05.08.1978 e successive modifiche e integrazioni e di cui alla L.R. n. 23 del 11.10.1985 e successive modifiche e integrazioni, di seguito denominati P.R.
- **Piani di Risanamento Urbanistico**, di cui agli artt. 32 e 33 della L.R. n. 23 dell'11.10.1985 e successive modifiche e integrazioni, di seguito denominati P.R.U.
- **Piani di lottizzazione convenzionata**, di cui all'art.28 della Legge 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche e integrazioni, di seguito denominati P.d.L
- **Programmi Integrati di riqualificazione urbana, edilizia, ed ambientale**, di cui alla L.R. n.16 del 29.04.1994, alla L.R n. 29 del 13.10.1998 , alla Legge n. 493 del 4.12.1943, alla Legge n. 179 del 17.02.1972 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito denominati P.I.

Gli studi di utilizzazione dei compatti edificatori, attraverso cui è prevista l'attuazione del P.U.C. viene definita in maniera unitaria, attraverso lo studio planivolumetrico completo dei compatti stessi, esteso e relazionato alle zone, agli edifici e alle attrezzature contigue, elaborati nel rigoroso rispetto delle prescrizioni e degli indici relativi ai diversi elementi che concorrono a comporre i compatti:unità edilizie, edifici, aree e zone omogenee.

Lo studio planovumetrico deve chiaramente indicare e determinare, comunque in scala non inferiore a 1:500, i seguenti elementi:

- la rete esecutiva di tutta la viabilità interna, suddivisa per importanza e funzione, con la determinazione delle aree destinate a parcheggio pubblico;
- i dati altimetrici naturali e quelli relativi alle sistemazioni generali e particolari di ciascuna zona;
- i massimi ingombri planimetrici e altimetrici di tutti i fabbricati e la specificazione in scala 1:200, dei vari tipi edilizi previsti;
- gli spazi riservati ad opere, impianti, attrezzature di pubblico interesse, con precisa indicazione delle zone laterali di rispetto la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse e a soddisfare prevedibili esigenze future;
- le sistemazioni esterne a verde, le attrezzature e i servizi particolari quali stazioni di servizio, chioschi, ecc.;

Il progetto dovrà inoltre prevedere:

- gli elaborati di progetto esecutivo relativi alle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti;
- uno studio coordinato dei fronti a filo strada;

- uno studio coordinato dei fronti edilizi lungo la viabilità di progetto in cui devono essere indicati colori, aggetti, bucature e quant’altro sia ritenuto utile a valutare l’unitarietà dell’intervento e il suo inserimento nel contesto circostante;
- gli elenchi catastali delle proprietà interessate al comparto, con la suddivisione per destinazione;
- una relazione illustrativa comprendente tutti i dati numerici e quantitativi relativi alla edificabilità, ai servizi, ai parcheggi, al verde;
- un piano finanziario contenente le previsioni di massima delle spese occorrenti per l’urbanizzazione primaria relativa al comparto e la ripartizione della spesa tra le proprietà comprese nel comparto medesimo;
- la convenzione di cui all’art.28 della Legge n.1150 del 17.08.1942 e successive integrazioni e modificazioni, nel caso in cui lo studio di utilizzazione del comparto sia di iniziativa privata;
- documentazione atta ad ottenere l’autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

Nel caso in cui l’edificazione di un comparto rientri nella programmazione dello sviluppo edilizio dell’abitato stabilito dall’amministrazione comunale, lo studio planivolumetrico del comparto stesso verrà curato dai proprietari privati, costituiti in consorzio in esito ad autorizzazione del Sindaco, richiesta dai proprietari in esito ad invito perentorio dello stesso Sindaco notificato ai medesimi proprietari.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentati, in base all’imponibile catastale, i  $\frac{3}{4}$  del valore dell’intero comparto. I volumi edificabili in base al planivolumetrico del comparto saranno ridistribuiti tra i proprietari delle arre in proporzione alla superficie di terreno in proprietà.

Lo studio planovolumetrico, elaborato secondo le predette norme, sarà approvato nei modi e nei termini previsti dalla L.R.45/1989 e successive modificazioni e integrazioni. Approvato il piano attuativo, si dovrà procedere, per ogni fabbricato, alla richiesta, corredata dagli elaborati previsti dal Regolamento edilizio, della prescritta concessione ad edificare.

Nel caso di preminente interesse della collettività, ravvisato dagli Organi Deliberanti del Comune o nel caso in cui i privati proprietari non abbiano provveduto, entro i termini fissati dall’invito notificato dal Sindaco, alla elaborazione del Piano attuativo, Il Comune potrà procedere alla redazione d’ufficio del Piano medesimo.

Successivamente alle prescritte approvazioni di legge del Piano attuativo, si procederà alla assegnazione del comparto ai sensi dell’art. n. 23, commi V e VI, della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni ed integrazioni, con l’obbligo della esecuzione dei lavori di edificazione e urbanizzazione secondo le modalità che verranno precise nelle apposite convenzioni.

L’assegnazione dovrà avvenire sulla base di un prezzo corrispondente all’indennità di esproprio maggiorata degli oneri relativi agli studi piano volumetrici, nonché degli oneri di urbanizzazione, in proporzione al volume edificabile nel caso sia il Comune a provvedere all’esecuzione dei lavori.

Per l’edificazione delle aree di espansione di iniziativa privata lo studio per comparti secondo le modalità del precedente comma dovrà essere realizzato secondo lottizzazioni convenzionate in conformità alle prescrizioni dell’art. 28 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Il piano di lottizzazione dovrà essere esteso all’intera sottozona individuata nel P.U.C..Uno o più proprietari, qualora dimostrino l’impossibilità (per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati) di predisporre un Piano di Lottizzazione così come previsto dal P.U.C., possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso alla intera zona. In tale ipotesi il Piano sia attuerà per comparti ed i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti.

Per l’edificazione delle aree di iniziativa privata, lo studio per compatti secondo le modalità del precedente comma, dovrà essere realizzato secondo lottizzazioni convenzionate in conformità alle prescrizioni dell’art.28 della L.n. 1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni e integrazioni.

Il piano di lottizzazione dovrà essere esteso all’intera sottozona individuata dal P.U.C. Uno o più proprietari, qualora dimostrino l’impossibilità (per mancanza di assenso degli altri proprietari) di predisporre un Piano di Lottizzazione così come previsto dal P.U.C, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso alla intera zona: In tale ipotesi il Piano si attuerà per compatti ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari lottizzanti.

## **Art. 8. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive**

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) è responsabile dei procedimenti Amministrativi relativi alle attività economiche e produttive di beni e servizi e di tutti i procedimenti amministrativi inerenti alla realizzazione, all’ampliamento, alla cessazione, alla riattivazione, alla localizzazione e alla ricollocazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie (L.R.n.3 del 5.03.2008).

Le richieste e le dichiarazioni di cui sopra e le dichiarazioni di iniziazione attività previste dall’art.19 della Legge 7.08.1990 n. 241 (nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) sono presentate al SUAP del Comune nel cui territorio è situato l’impianto produttivo(art.20 L.R. n.3 del 5.03.2008)

Il procedimento prende avvio con la presentazione al SUAP di una dichiarazione autocertificativa da parte dell’Impresa che attesta la sussistenza dei requisiti previsti dalla Legge per la realizzazione dell’intervento, corredata degli elaborati progettuali, da presentarsi, a pena la irricevibilità, anche su supporto informatico, e della dichiarazione di conformità del progetto alla normativa applicabile. La dichiarazione di conformità concerne in particolare, gli aspetti edilizi ed urbanistici, gli aspetti attinenti ai pareri igienico-sanitari e quelli in materia di sicurezza previsti dalle leggi vigenti (art.21 L.R. n.3 del 5.03.2008)

Contestualmente alla presentazione della dichiarazione autocertificativa, il SUAP rilascia una ricevuta che, unitamente alla documentazione prevista nel comma 20 L.R. n.3 del 5.03.2008, costituisce , decorsi venti giorni dalla data di presentazione, sia titolo autorizzativo per l’immediato avvio dell’intervento dichiarato , che titolo edilizio. La dichiarazione autocertificativa corredata dagli elaborati progettuali e della dichiarazione di conformità del progetto alla normativa applicabile, è resa con le seguenti modalità:

- dal progettista dell’impianto e dell’intervento dichiarato , munito di idonea assicurazione per la responsabilità professionale, quando la verifica di conformità non comporta valutazioni discrezionali;
- da un ente tecnico accreditato quando la verifica in ordine a tale conformità comporta valutazioni discrezionali.

Entro il termine di 7 giorni dalla presentazione della dichiarazione, il SUAP può richiedere l’integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori. Qualora occorrono chiarimenti circa il rispetto delle norme tecniche e la localizzazione dell’impianto, il SUAP, d’ufficio, ovvero su richiesta dell’interessato, convoca,entro i quindici giorni successivi alla presentazione della dichiarazione, una riunione, anche per via telematica, fra i soggetti interessati e le amministrazioni competenti. Qualora al termine della riunione sia raggiunto un accordo, ai sensi dell’art.11 della Legge n.241 del 1990, sulle caratteristiche dell’impianto, il relativo verbale vincola le parti, integrando il contenuto delle domande e degli atti di controllo. La richiesta di integrazioni e la convocazione della riunione non comportano l’interruzione dell’attività avviata (art.22 della L.R. n.3 del 3.03.2008)

## CAPITOLO - III

### INTERVENTI - DEFINIZIONI ED ATTUAZIONI - OPERE INTERNE - MANUTENZIONE ORDINARIA - STRAORDINARIA - INTERVENTI DI RISANAMENTO - RESTAURO - URGENTI

#### ART.9

##### INTERVENTI ED OBBLIGHI CONNESSI

1. Ai fini del presente Regolamento e sulla base del **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**. art. 3 si definiscono interventi:

- a) “interventi di manutenzione ordinaria”, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) “interventi di manutenzione straordinaria”, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) “interventi di restauro” così come definito dall’art. 34 del D.LGS. n. 490/99 consiste “intervento diretto sulla cosa, volto a mantenere l’integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali” interventi tali, quindi, da essere considerati compatibili con le caratteristiche storico-aristiche e morfostrutturali degli immobili soggetti a tutela.
- d) “interventi di restauro e di risanamento conservativo”, gli interventi edilizi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio;
- e) “interventi di ristrutturazione edilizia”, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica;
- f) “interventi di nuova costruzione”, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
  - f.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f.6);
  - f.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - f.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- f.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- f.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, casemobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- f.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- g) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

**2.** Chi intenda attuare un qualunque intervento sopra descritto, e ulteriormente specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione, ha l'obbligo, in funzione della tipologia dell'intervento di comunicare, al Responsabile una segnalazione di opere interne, per le opere interne di cui all'art.26 della L. n.47/1985 e dell'art. 15 della L.R. n. 23/1985), una dichiarazione d'inizio attività, ai sensi della L.R. n. 5/2003, per quelli previsti dal presente regolamento, altrimenti, presentando un'idonea documentazione richiederne l'autorizzazione o la concessione edilizia. Tale obbligo sussiste anche per le Amministrazioni pubbliche o altri Enti, sovracomunali quando svolgano attività edilizia ed urbanistica, nonché per i privati che - essendone debitamente autorizzati - intendano eseguire opere su terreni demaniali.

## **ART. 10 TITOLI ABILITATIVI**

### **DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

**1.** Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta od indiretta, si dice diretta quando è sufficiente la preventiva comunicazione oppure l'atto di autorizzazione o concessione ad edificare; l'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è subordinato, per legge o per prescrizione di piano, all'approvazione preliminare di un piano attuativo.

**2.** Fatta salva l'osservazione delle norme di legge che disciplinano la materia e loro successive eventuali modificazioni, gli interventi sul territorio comunale in genere sono soggetti a:

- a) Opere di edilizia libera
- b) Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA);
- c) Opere soggette a comunicazione di inizio lavori;
- d) Permesso di Costruire;
- e) Opere eseguite dalle amministrazioni dello Stato;
- f) Permessi di costruire speciali: deroghe;;
- g) Opere eseguite da Enti pubblici su aree demaniali;
- j) Opere urgenti ed indifferibili;

#### ***a) - Opere di edilizia libera :***

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle

relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, ivi inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) serre mobili e piccoli loggiati amovibili entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
- g) interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni.

***b) -Segnalazione Certificata di inizio attività***

Le opere soggette a S.S.I.A. su richiesta degli aventi titolo, con la procedura all'uopo stabilita e secondo le leggi, le disposizioni regolamentari, gli strumenti urbanistici vigenti e con osservanza delle norme contenute nel presente regolamento, previo parere dello sportello unico dell'edilizia e/o del responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale, sono le seguenti:

- a) opere di manutenzione straordinaria;
- b) opere di restauro e risanamento conservativo non comportanti interventi ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici) e di risanamento conservativo;
- c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- h) opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;
- i) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- j) tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica.

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

### **b1. Opere soggette a segnalazione di inizio attività in sanatoria**

Si tratta di opere conformi agli strumenti generali ed attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento di realizzazione dell'opera che a quello di presentazione della domanda.

In caso di esecuzione di opere in assenza di S.C.I.A., il richiedente avente titolo trasmette al SUE/Ufficio Tecnico Comunale una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti. Se le opere sono in corso di esecuzione, è possibile presentare la S.C.I.A. a fronte del pagamento, a titolo di sanzione, di euro 500.

Per opere eseguite in assenza di S.C.I.A. o in difformità da essa, si incorre nelle sanzioni pecuniarie ed amministrative previste dall'art. 14 della L.R. 23/85

1. L'esecuzione di opere in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecunaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1.000.

2. In caso di esecuzione di opere in assenza di SCIA, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa pari a euro 500, quando la SCIA è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di SCIA onerosa. In tali casi, il richiedente trasmette una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti. La SCIA spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di euro 500.

3. Quando le opere sono eseguite senza SCIA su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, salvo l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo ordina la rimessione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecunaria da euro 500 a euro 10.000.

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

5. Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi 1, 2 e 3 si applicano sempre che le opere eseguite 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 al comma 3.

6. Nel caso in cui le opere eseguite senza SCIA contrastino con prevalenti interessi pubblici, il comune ne ordina la demolizione e rimessione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.

7. L'accertamento del valore di cui al comma 1 è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 7, commi 3, 4, 5 e 6.".

### **c.- Opere soggette a comunicazione di inizio lavori.**

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo previa comunicazione di inizio lavori al SUE/Ufficio Tecnico Comunale:

a) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centottanta giorni;

b) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;

c) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti;

d) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;

e) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;

f) interventi volti all' efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;

g) muri di cinta e cancellate.

#### **d. - Concessione ad edificare – atto unilaterale d'obbligo (Garanzie per il decoro urbano)**

Per le nuove edificazioni, le sopraelevazioni ed in generale gli ampliamenti per i quali in termini di superficie e volume, risulti un incremento pari o superiore al 40% rispetto ai fabbricati esistenti si applicano le seguenti disposizioni:

Al fine di assicurare il miglior decoro urbano, all'atto della richiesta del permesso di costruire, il richiedente deposita una polizza fideiussoria, di importo pari al 50% dei lavori esterni, da determinarsi sulla base di un computo metrico estimativo allegato alla richiesta, predisposto utilizzando il prezziario regionale, di durata pari ad anni quattro, a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta, e, segnatamente delle finiture esterne degli immobili. Per gli interventi soggetti a SCIA o a CIL, all'atto della richiesta, il richiedente deposita una polizza fideiussoria o una cauzione in contanti, di importo pari al 20% dei lavori esterni, da determinarsi sulla base di un computo metrico estimativo allegato alla richiesta, a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta, e, segnatamente, delle finiture esterne degli immobili.

In caso di inadempimento nei termini di validità del titolo abilitativo, salvo eventuali proroghe legittimamente concesse, ed entro 6 mesi nei casi di opere soggette a CIL, il Comune può provvedere al completamento delle finiture e/o parziali demolizioni, in danno al concessionario, attraverso l'escussione della polizza presentata o l'utilizzo della somma versata.

Al termine della realizzazione dei lavori esterni, il Responsabile del Procedimento provvederà a verificare l'avvenuto adempimento e il rispetto delle norme urbanistiche – edilizie, provvedendo allo svincolo della polizza o alla restituzione delle somme versate.

in particolare si applica:

d.1 gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, quando concernano immobili vincolati (art. 7 L.n. 94/1982; art. 26 L.n. 47/1985; art.15 L.R. n.23/1985);

d.2 i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti ecc.), in muratura o prefabbricati;

d.3 le cappelle;

d.4 le edicole funerarie;

d.5 le altre strutture di qualsiasi genere visibili da spazi pubblici;

d.6 la realizzazione di manufatti inerenti linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di linee telegrafiche o telefoniche e simili (stazioni elettriche, ecc.);

d.7 gli interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale quando richiedano la formazione di volumi tecnici esterni o concernano immobili vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004 oppure segnalati dallo stesso Piano;

d.8 gli interventi di consolidamento atti a conservare la stabilità del fabbricato che comportino modifiche od alterazioni vistose delle strutture originarie o modifiche dell'assetto planivolumetrico;

d.9 le modifiche delle destinazioni d'uso (art.20);

d.10 gli interventi di ristrutturazione edilizia (art.21);

d.11 gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione (art.22);

d.12 gli interventi di ricostruzione (art.23);

d.13 gli interventi di nuova costruzione (art.24);

d.14 gli interventi di urbanizzazione (art.25);

d.15 l'apertura e la coltivazione di cave e/o miniere;

d.16 il deposito all'aperto in aree ricadenti in zone vincolate dalle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 oppure nei centri storici o nei nuclei di interesse ambientale;

#### **e. - *Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato.***

Nel caso di opere rientranti tra le discipline dell'art. 29 della Legge Urbanistica del 17 Agosto 1942 n.1150, l'Amministrazione Statale committente è tenuta a depositare presso gli Uffici Comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti, rilasciato dall'Amministrazione Regionale, (intesa Stato Regione ai sensi dell'art.56 del DPR 348/79) almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò ai fini di cui al quarto comma dell'art.32 della menzionata Legge Urbanistica.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlata trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi di Legge.

#### **f - *Permessi di costruire speciali:deroghe.***

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

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

L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla definizione tipica, permanente o continuativa dell'opera da realizzare, al perseguitamento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello stato e degli altri Enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.

La domanda di concessione edilizia per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizione del presente Regolamento ovvero a Norme di Attuazione dello strumento Urbanistico di base, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta in deroga. Essa dovrà essere corredata da almeno 4 copie degli elaborati progettuali.

All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi degli articolo seguenti:

Successivamente al parere e/o proposte del S.U.E./ufficio tecnico, si pronuncia il Consiglio Comunale che indicherà il contenuto normativo da dare nel caso specifico, all'esercizio di potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente Regolamento.

#### **4 - Permessi di costruire speciali: lotti interclusi**

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17 agosto 1942, la n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e delle zone di risanamento. Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto inedificato e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico nella zona. Costituisce impedimento all'eccezione di cui al primo comma la contiguità del lotto interessato con edifici fatiscenti e non conformi per tipologia o destinazione d'uso con quanto prescritto per la zona dai vigenti strumenti urbanistici. Costituisce altresì impedimento all'eccezione di cui al primo comma la condizione per la quale l'interclusione del lotto sia venuta a determinarsi a causa di frazionamenti successivi all'approvazione dello Strumento Urbanistico generale. Il rilascio del relativo permesso di costruire , oltre ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti

l'emanazione di tale atto, sarà altresì soggetto alle particolari disposizioni procedurali contenute nei successivi articoli.

**g) *Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali***

Nei casi di opere da eseguire a cura di enti pubblici su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, competente allo Stato di intesa con l'amministrazione regionale e con le amministrazioni interessate, sentito il comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente regolamento edilizio.

L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo di cui al punto e. andrà comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'art. di cui al punto e.

**ART. 11**

**INTERVENTI PER OPERE INTERNE**

**1.** Sono soggette a preventiva segnalazione al Responsabile, accompagnata da una relazione a firma di un tecnico abilitato di asseverazione delle opere da eseguirsi alle norme tecniche ed igienico-sanitarie, tutte quelle opere, interne alle costruzioni, che:

- non comportano modifiche della sagoma, aumento della superficie linda di pavimento (Slp) od aumento del numero delle unità immobiliari;
- non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- rispettano, nel caso di immobili compresi all'interno del centro matrice, le loro originarie caratteristiche costruttive; purché dette opere non siano in contrasto con il Piano vigente e/o con quello adottato, nonché con il presente regolamento;
- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici, l'apertura o la chiusura di porte interne;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti;
- le riparazioni di strutture e murature interne che non abbiano funzione portante e non pregiudichino la statica dell'immobile;
- la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, del gas, di riscaldamento o rinfrescamento, di ascensori ecc.), purché non comportino la costruzione di volumi tecnici "esterni" alla sagoma dell'immobile;
- la costruzione di arredi fissi, anche con modesti interventi murari;
- la modifica o la formazione di servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici, quando non comportino modifiche ai prospetti e rispettino le norme igienico-sanitarie fissate dal presente regolamento;
- la modifica anche totale dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare, attraverso lo spostamento o la formazione di pareti divisorie fisse o mobili, purché i singoli locali risultanti dalla ridefinizione planimetrica siano regolamentari sotto l'aspetto igienico sanitario.

**b)** Chi esegue interventi per opere interne e chi le assevera si rende personalmente responsabile, oltre che della corretta classificazione delle opere, anche del rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti. Il Responsabile oppure il Responsabile del procedimento, si riserva di accertare in qualsiasi momento la conformità delle opere ai requisiti fissati nel primo comma, di sospendere i lavori in caso di abuso o di contrasto e di comminare ai responsabili le sanzioni di legge.

- c) Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977, n. 1918 - sono inoltre opere interne quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento;
- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
  - siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
  - non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
  - non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
  - non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
  - non richiedano nuove opere di urbanizzazione e d'infrastrutturazione;
  - non abbiano conseguenze di natura igienica o effetti inquinanti;
  - non contrastino, comunque, con norme specifiche (di Regolamento edilizio o di attuazione di Piano) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento, ecc.

## **ART.12**

### **INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Sono soggetti a SCIA le opere che non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali; ma si limitano a ripristinare o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.
2. Sono opere di manutenzione ordinaria tutti gli interventi di riparazione che dipendono da deterioramento per vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata, ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso e non possono considerarsi "interne" ai sensi dell'art. 26 della L. n. 47/1985 e dell'art. 15 della L.R. n. 23/1985, e si possono riassumere fra:
  - le opere di riparazione, che non alterino le caratteristiche esistenti;
  - la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
  - la riparazione delle gronde e dei pluviali;
  - la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
  - la ripulitura della facciate;
  - la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature;
  - riparazione delle recinzioni;
  - comunque tutti qui interventi che ricadono nell'ambito d'applicazione dell'art. 31 lettera a) della legge 457/78

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

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

## **ART. 13**

### **INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

**1.** Sono le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché le opere non definibili interne o di manutenzione ordinaria ai sensi dei precedenti articoli. Tali interventi non debbono comunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Sono soggette a SCIA quando intervengono sulle parti esterne alterandone lo stato originario, accompagnata sempre da una relazione di asseveramento firmata da tecnico abilitato;

**2.** Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento della copertura;
  - la sostituzione di infissi esterni quando non alterano le caratteristiche esistenti
  - il rifacimento di intonaci esterni quando non alterano le caratteristiche esistenti;
  - una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi; nonché per gli edifici industriali ed artigianali:
  - il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
  - le opere di natura statica, tecnologica e funzionale necessarie per mantenere od accrescere l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità degli ambienti, purché non comportino aumento di Slp e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di attività produttiva;
  - gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali, non elencati tra le opere interne e di manutenzione ordinaria.
  - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe, ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 3) Chi esegue interventi di manutenzione straordinaria si rende personalmente responsabile della corretta classificazione delle opere.

## **ART. 14**

### **INTERVENTI DI RESTAURO**

**1.** Sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Potrà essere consentita, la realizzazione di locali per servizi igienico se il piano ne è sprovvisto, e di cucinino o angolo cottura di limitata superficie, unicamente per migliorare le condizioni igienico -sanitarie dell'alloggio, condizioni che dovranno essere congruamente indicate e verificate dalla Commissione Edilizia secondo quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione per le rispettive zone omogenee.

**2.** Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale - strutturale.

**3.** Il restauro si dice conservativo - ambientale se le opere relative concernono edifici (o loro parti) ed ambienti - nel tessuto urbano od in zona rurale - vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, oppure individuati e vincolati dal Piano, dal PPR vigente, dal PAI o da altre disposizioni di legge. In tal caso le opere debbono tendere a conservarne, a valorizzarne od a restituirne i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi, se del caso eliminando eventuali superfetazioni o soprastrutture ed aggiunte, degradanti o semplicemente prive di valore.

il tipo di intervento prevede

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originale;

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

- la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti;

**4.** Le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico -architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità. Rientrano in questo caso il consolidamento, con sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;

- scale;

- tette, con ripristino del manto di copertura originale e simile all'originale;

**5.** Il restauro deve comprendere la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo.

**6.** sono compresi all'interno degli interventi di restauro l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

**7.** La modifica della destinazione d'uso è consentita per destinazioni d'uso compatibili con la struttura e purché:

- la destinazione d'uso sia fissata dal Piano vigente;

- non ne modifichi il carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale esso è inserito;

- preservi la concezione originaria dell'organismo edilizio;

- a condizione che l'intervento di restauro miri a rimuovere eventuali incompatibilità.

Gli interventi di restauro sono soggetti ad autorizzazione se diretti esclusivamente al recupero abitativo; nel caso di recupero ad altre destinazioni d'uso, sono soggetti a concessione.

## **ART. 15**

### **INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Concernono le opere effettuate su edifici o su singole unità edilizie (abitative o produttive) che, eccedendo quelle di manutenzione straordinaria, hanno lo scopo di bonificare le parti od i locali malsani o antigienici ,che risultano quindi inabitabili od inagibili per restituirli al loro normale uso nonché - più in generale – per conservare l'organismo edilizio rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali. Solitamente associati al restauro, gli interventi di risanamento conservativo mirano a conservare l'organismo edilizio e ad assicurargli la funzionalità, comprendono :

- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo;
- Il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- Il ripristino degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza;

Questi interventi sono soggetti a SCIA, salvo diversa prescrizione prevista nel piano attuativo.

## **ART. 16**

### **INTERVENTI URGENTI**

**1.** Sono quelli necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone, oppure quelli dipendenti da calamità naturali o da avversità atmosferiche dichiarate di carattere

eccezionale. I primi possono essere eseguiti con tempestiva comunicazione al Responsabile del Servizio e sotto la responsabilità personale del committente anche per quanto concerne l'effettiva pericolosità; i secondi debbono essere eseguiti in forza di un documento abilitativo rilasciato - con procedura d'urgenza;

In ogni caso il committente od avente titolo è tenuto a segnalare immediatamente all'ufficio tecnico i lavori intrapresi ed a presentare sollecitamente la richiesta del titolo abilitativo necessario come previsto nei precedenti articoli, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge, se applicabili.

## **ART. 17**

### **INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO, TECNOLOGICO E FUNZIONALE**

**1.** Concernono le opere non definibili interne che, senza trasformare l'edificio dal punto di vista strutturale e tipologico (nel qual caso si configurerebbe un intervento di ristrutturazione), tendono a migliorarne le condizioni di abitabilità o di agibilità nel suo insieme o di sue singole unità edilizie abitative o produttive attraverso:

**a)** l'adeguamento, se carenti, dei servizi igienico -sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento, con le opere inerenti), quando richiedano, oltre alle necessarie "modifiche interne", anche la creazione di indispensabili "volumi tecnici" esterni;

**b)** la modifica del distributivo, cioè la ridistribuzione totale o parziale degli spazi interni delle unità immobiliari, quando essa comporti un aumento del numero delle unità stesse, ancorché richiesto da esigenze funzionali.

Gli interventi di cui sopra sono assimilati di norma a quelli di manutenzione straordinaria e sono soggetti a SCIA;

Qualora le opere richiedono la formazione di volumi tecnici esterni o concernano immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 oppure segnalati dallo stesso Piano, richiedono il permesso di costruire.

È fatta salva l'osservazione delle disposizioni sancite da leggi speciali o da altri regolamenti comunali.

## **ART. 18**

### **INTERVENTI DI OCCUPAZIONE DI SUOLO MEDIANTE DEPOSITO ALL'APERTO**

**1.** L'utilizzo di un'area come "deposito all'aperto" stabile o temporaneo di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale, legittimamente insediata sul territorio, regolarmente autorizzata e conforme alle prescrizioni del Piano, è soggetto ad autorizzazione.

**2.** Sono pertanto soggetti ad autorizzazione i depositi all'aperto, anche all'interno dei terreni a cielo aperto, pertinenze delle abitazioni, di: materiali vari (alla rinfusa od in cataste); materiali edili, prefabbricati in cemento, plastici; componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti; legnami, carbone, metalli, nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, container e simili. Non è richiesta invece una specifica autorizzazione per depositi effettuati all'interno delle aziende esistenti, quando costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati e prodotti finiti, ed i cantieri edili già oggetto di concessione.

**3.** Qualora le aree da adibire a deposito all'aperto ricadono in zone vincolate dalle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 oppure nei centri storici o nei nuclei di interesse ambientale, è richiesta la concessione.

**4.** Sono liberi, invece, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zona rurale. Mancando almeno una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti ad autorizzazioni.

## **ART. 19**

### **INTERVENTI DI DEMOLIZIONE - DI SBANCAMENTO E DI SCAVO**

**1.** Concernono le opere di demolizione

- in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione di: volumi edilizi o di superfici di piano esistenti;  
- alla sola eliminazione di corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne. In questo caso le demolizioni sono funzionali all'opera di risanamento funzionale e formale, delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico;

**2.** Le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo;  
- gli scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere.

**2.** Gli interventi di demolizione, di sbancamento e di scavo, quando siano conformi alle prescrizioni del Piano, sono soggetti ad autorizzazione. Quando le stesse opere siano da effettuare su immobili comunque vincolati ai sensi sia delle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 che di altre leggi oppure segnalati dal Piano, occorre il preventivo nullaosta dell'Ente competente.

**3.** Le demolizioni, gli sbancamenti e gli scavi da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione seguono le procedure prescritte per tali interventi e sono oggetto dello stesso documento autorizzato che li concerne. Qualora abbiano carattere autonomo e nel caso di demolizione finalizzata alla ricostruzione, occorre una specifica autorizzazione.

**4.** I fabbricati che vengono per qualsiasi motivo demoliti anche per cause naturali potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme di regolamento edilizio ed alle previsioni del Piano vigenti al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

## **ART. 20**

### **MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO E DI TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA**

**1.** Sono gli interventi che mirano a mutare - anche senza l'esecuzione di opere edilizie - la destinazione d'uso in atto di un'unità edilizia od immobiliare, ammessa dal P.U.C., per l'area o l'edificio o parti di esso.

**2.** Gli interventi di modifica di destinazione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione del Dlgs 380/01) e delle disposizioni regionali in materia. (L.R. 23/85 art.11 comma 3 e dall'art. 7 della L.R. n.8 del 23 Aprile 2015). L'Amministrazione comunale può consentire la modifica di destinazione d'uso o la trasformazione tipologica soltanto se lo ammette: il Piano vigente, le norme del presente regolamento e le altre norme di legge.

**3.** Detti interventi sono soggetti a Permesso di costruire.

**4.** Nei casi di modifica dell'immobile ad usi produttivi, è obbligatorio accertare il rispetto delle leggi (nazionale e regionale) in materia, inoltre sull'inquinamento e la disciplina degli scarichi. Nei casi di trasformazione tipologica, deve valutarne l'opportunità anche sotto il profilo sociale. In ogni caso si deve accertare che l'intervento sia compatibile con il livello infrastrutturale della zona e non potrà essere concessa per quegli edifici o loro parti che non possono assicurare le superfici per parcheggi come prescritto dalle norme di attuazione.

Sono considerate "variazione della destinazione d'uso" ai fini delle presenti norme, le modifiche tra le seguenti categorie, nell'ambito delle singole zone del piano, relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
  - b) turistico-ricettiva;
  - c) artigianale e industriale;
  - d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
  - e) agricolo-zootecnica.
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.
4. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.
5. Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.
6. Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale 23 dicembre 1983, n. 2266/U o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo ove l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.
7. Il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici, di cui ai commi 3 e 5, è soggetto a permesso di costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA.
8. È consentito il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura tripla.
9. Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva. Nel caso tali mutamenti non comportino l'esecuzione di opere edilizie soggette a permesso di costruire non si applicano i commi 3 e 5 e si realizzano mediante SCIA.
10. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale, inquadrabili come variazioni essenziali, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 6.
11. Nei restanti casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza del permesso di costruire, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a 500 euro. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, ove questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.
12. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di SCIA si applicano le sanzioni previste all'articolo 14.".

## **ART. 21**

### **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

**1.** Sono soggetti a permesso di costruire e sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolare essi tendono:

- a modificare le caratteristiche; il taglio e la composizione delle sue unità edilizie e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare - anche parzialmente - la tipologia dell'edificio e/o la o le sue destinazioni d'uso;
- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

**2.** Gli interventi di ristrutturazione non sono ammessi negli edifici soggetti a tutela ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497/1939 oppure soggetti a vincoli particolari ai sensi di leggi speciali, nazionali o regionali, senza preventivo parere degli enti proposti alla loro tutela.

## **ART. 22**

### **INTERVENTI DI AMPLIAMENTO**

**1.** Sono soggetti a permesso di costruire e concernono le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari essi consistono perciò:

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, pensiline ecc.);
- nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei piani.

## **ART. 23**

### **INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE**

**1.** Sono soggetti a permesso di costruire e consistono nel rifacimento totale o parziale di un fabbricato, rispettando le linee essenziali e le caratteristiche fondamentali - e perciò non soltanto le caratteristiche utilizzative ma anche le caratteristiche dimensionali (cubatura, ingombro volumetrico, sagoma, superficie coperta, altezze, superficie linda complessiva di piano ecc.) - di quello preesistente ed, eventualmente, l'aspetto estetico. Infine, se nella riedificazione si osservano nuovi criteri dimensionali costruttivi ed architettonici, per cui si ottiene un edificio sostanzialmente diverso dal precedente, col quale ha in comune solo l'area utilizzata (o gran parte di essa), allora si configura senz'altro un intervento di nuova costruzione.

## **ART. 24**

### **INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE: PERMESSO DI COSTRUIRE – DEROGA – EFFICACIA TEMPORALE E DECADENZA – ONERI CONCESSORI, ESENZIONE DAGLI STESSI.**

**1.** Sono da considerare nuova costruzione l'edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale, nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e fissaggio al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile ed inoltre di attrezzature tecnologiche che superano l'altezza di ml.2,00. Gli interventi di nuova costruzione comprendono

- L'ampliamento, inteso come aumento della estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
- La sopraelevazione intesa come estensione della dimensione verticale di tutta o di una parte di una costruzione esistente;
- Adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, inteso per la parte mancante all'atto della richiesta della concessione;

Si considerano nuove costruzioni:

- gli involucri mobili che insistono sul terreno;
- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- le costruzioni leggere anche prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;

Si considerano altresì nuove costruzioni le vetture (roulotte case mobili e simili), quando non siano utilizzate per trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:

- siano adagiate, ormeggiate od incorporate nel terreno in modo fisso e non abbiano carattere di temporaneità;
- siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono ecc.) od usino di un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico ecc.);
- abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
- vengono utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box ecc.

**2.** Sono soggetti a concessione, se del caso previa approvazione di un piano attuativo. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

**3-** Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

**4-** Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

**5-** Ai sensi del D.P.R 06.06.03 n.380 art. 16 e 17, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

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

**6.** Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo (*legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 8; legge 17 febbraio 1992, n. 179, art. 23, comma 6*)

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

**8.** Infrastrutture: sono rivolte alla costruzione di impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente preposti e competenti quali: Stato, Regione, Provincia, comuni, Aziende autonome quali Ferrovie dello Stato, Anas, ed altri Enti pubblici non territoriali quali gestori delle reti, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, servizi similari). Sono altresì compresi gli interventi di cui all'art.9 punto g della L.10/77.

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti a concessione edilizia.

**9.** Uso e tutela delle risorse naturali: comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazione di ogni tipo, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento delle risorse del suolo (idrico-geotermico). Sono comprese, inoltre, tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, floro-faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente preposti o da privati per conto dei suddetti Enti.

Ferme restando le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio ai sensi dell'art. 1, della L.10/77 è soggetto a concessione e/o autorizzazione da parte dell'autorità comunale. Il dispositivo di tale atto deve contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base di prescrizioni e direttive dettate dagli Enti e dagli Organismi preposti al rilascio delle autorizzazioni e/o preventivi nulla osta.

## ART. 25

### INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA- URBANIZZAZIONE

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

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base dei caratteri tipologici, parametri planovolumetrici, specificati dal P.U.C. o da P.U.E. ricavati dall'organizzazione morfologica, tipologica ed insediativa originaria.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a P.U.E, o, ove previsto, a progetto unitario coordinato, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

**2.** Interventi di urbanizzazione: Sono soggetti a concessione e se necessario all'approvazione di un piano attuativo, concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

- per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 4 della L. n. 847/1964);
- per rendere possibile o più agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondaria elencate all'art. 44 della L. 865/1971);
- per realizzare lo sfruttamento od il trasporto di risorse collettive;
- per infrastrutturare il territorio.

**3.** Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti manufatti che modifichino stabilmente il terreno, per un uso per cui si richiede una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza sia per l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente, sono perciò tali:

- la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
- i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
- le strade private, anche se chiuse da cancelli di estremità;
- gli scavi ed i rinterri strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
- le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
- i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termodotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi);
- nonché ogni oggetto che - a scopo pubblicitario o per altro scopo venga esposto od affisso all'esterno dei fabbricati o dei manufatti o collocato, con opportuni sostegni, su area pubblica o su area privata, anche se non visibile da spazio pubblico, quando non rientri tra gli interventi "minori" già definiti.

**4.** L'apertura e la coltivazione di cave e/o miniere è disciplinata dalle norme regionali, in mancanza delle quali si assimilano agli interventi di urbanizzazione e sono soggetti a concessione, previa acquisizione di autorizzazione o nulla osta di Enti superiori, secondo quanto previsto dalle norme di legge nazionali e regionali.

**5.** Gli interventi di urbanizzazione su aree inedificate, individuate dal piano generale, sono sempre subordinati alla preventiva approvazione di un Piano attuativo.

## ART. 26

### INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE - FRAZIONAMENTO – ABUSI E SANZIONI

**1.** Gli interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area inserita nelle previsioni del P.U.C, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendente dal numero di edifici da realizzare e dal numero di proprietà coinvolte. Essi sono subordinati all'approvazione preventiva di un apposito Piano di Lottizzazione (PL) e alla sottoscrizione di un

atto d'obbligo che impegna i proprietari alla cessione delle aree dei servizi e all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

**2.** Le norme di attuazione del P.U.C. prescrivono i limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonché i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e quelli destinati a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

**3.** I concessionari sono tenuti, ai sensi del quinto comma dell'art.28 della Legge n.1150 del 17.08.1942, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro i termini prestabiliti, le aree per le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è effettuata a cura dei concessionari che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposita concessione, allegando i relativi progetti esecutivi. In sede di rilascio della concessione, il Comune potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenne necessarie, sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale del P.U.C.

**4.** Resta fermo l'obbligo della Concessione e dell'eventuale preventiva lottizzazione per qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area frazionata.

**5.** Le norme di attuazione del P.U.C prescrivono i limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

**6.** I concessionari sono tenuti, ai sensi del quinto comma dell'art.28 della Legge n. 1150 del 17.08.1942, a cedere gratuitamente all'amministrazione Comunale, entro i termini prestabiliti, le aree per le opere di urbanizzazione primaria, previste nel piano di lottizzazione che da questa fossero richieste.

**7.** la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è effettuata a cura dei concessionari che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposita concessione, allegando i relativi progetti esecutivi. In particolari e giustificate circostanze, i concessionari potranno richiedere che l'opera sia eseguita per conto loro ed a loro spese dal Comune. Nel caso in cui il comune aderisca alla richiesta, i concessionari anticiperanno prima dell'inizio dei lavori l'intera spesa preventivata ed a collaudo effettuato provvederanno all'eventuale saldo. Tale rapporto dovrà trovare opportuna e completa disciplina in apposito contratto, separato dalla convenzione di cui al quinto comma dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17.08.1942.

**8.** Quando non parametrato da apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, l'effettivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei concessionari deve essere calcolato in valore percentuale:

- a) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- b) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti al di fuori dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- c) sulla quota del costo delle opere di urbanizzazione secondaria, destinata a più di una lottizzazione, corrispondente alla potenzialità percentuale riferibile alla popolazione insediabile all'interno dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- d) sul costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria la cui potenzialità corrisponde alle esigenze della sola popolazione insediabile nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;

**9.** In sede di rilascio della concessione, il comune potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale del P.U.C

**10.** Gli interventi di frazionamento catastale concernono le proposte di suddivisione dei terreni, qualunque ne sia la destinazione di Piano. Nel caso di terreni il cui uso edilizio a fini abitativi o produttivi sia consentito dal Piano, l'area deve essere frazionata in modo da ottenere lotti edificabili

conformi - per dimensione e forma – alle esigenze edificatorie predette, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione; ed ove sia interessata una particella dove insiste un edificio, l'area a questo asservita deve essere tale da consentire il volume dello stesso edificio ed in uso alla proposta di frazionamento dovrà risultare l'esplicita attestazione del tecnico firmatario del frazionamento in tal senso. A tal fine i frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale se non è allegata copia del tipo mappale dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune, controfirmato dal Responsabile.

**11.** Allo scopo di evitare lottizzazioni e/o frazionamenti abusivi, si applicano le disposizioni contenute nell'art.18 della L.n.47/1985 e dell'art.17 e 18 della L.R. 23/85 nonché le sanzioni in esse previste.

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, salvo che, nell'atto sia inserita la seguente dichiarazione" l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in una lottizzazione autorizzata e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio

## **ART. 27**

### **VARIANTE AL PROGETTO - INTERVENTI NON ULTIMATI**

**1.** Si ha "variante" al progetto quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovertire le previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente rispettate. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; qualora entro sessanta giorni dalla data di presentazione del progetto di variante, il Comune non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto. In ogni caso l'esecuzione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio della concessione in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato.

La concessione in variante non implica spostamento alcuno dei termini di validità della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori .

**2.** Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non debbono porsi in contrasto con il Piano vigente, con il presente regolamento e con eventuali strumenti urbanistici adottati e non debbono alterare:

- la superficie coperta e la Slp;
- le caratteristiche formali (sagoma);
- le destinazioni d'uso dell'edificio e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime.

a) Tali varianti possono essere eseguite solo con il rilascio della concessione o autorizzazione, in funzione dell'atto principale, oppure, dove previsto, con DIA o segnalazione.

b) Le varianti che eccedono tali limiti e quelli che concernono altri parametri edilizi oppure interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939, od infine interventi di restauro (come definiti dall'art. 31 della L. n.457/1978) configurano un nuovo progetto e debbono quindi essere oggetto di una nuova autorizzazione o concessione, così come le variazioni essenziali al progetto approvato definite dall'art. 8 della L. n.47/1985.

c) Tutte le varianti dovranno comunque essere richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e della domanda della licenza di utilizzazione, abitabilità o agibilità.

d) Nel caso di interventi non ultimati nei termini previsti per le opere di completamento residue deve essere richiesto il rinnovo della concessione che il Responsabile rilascerà se non sono intervenute modificazioni di legge o di regolamento che rendano in contrasto l'intervento.

## **ART. 28**

### **PROGETTO DI MASSIMA - DICHIARAZIONE URBANISTICA**

**1.** Gli interventi e le opere soggette a Concessione o ad autorizzazione possono essere oggetto di un esame preventivo, presentando un progetto preliminare al fine di accertare:

- la loro conformità alle previsioni ed alle prescrizioni di Piano generale o attuativo;
- la loro ammissibilità in rapporto all'eventuale possibilità od alla esigenza di predisporlo nell'ambito dei piani vigenti;
- il tipo di piano che occorre eventualmente redigere e la definizione del suo ambito spaziale;
- il tipo di atto abilitativo necessario per l'intervento o per le opere che si propongono;
- l'idoneità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona, previste o da prevedere in rapporto all'intervento proposto;
- le procedure che il richiedente deve eseguire.

**2.** Il progetto preliminare deve contenere tutti gli elementi necessari per consentire le verifiche urbanistiche e edilizie richieste.

**3.** L'Amministrazione comunale rilascia su domanda - entro 60 giorni - una dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti od in itinere di approvazione nonché le modalità di intervento, anche in relazione al Piano attuativo. La dichiarazione, nel caso di terreni, equivale al certificato di destinazione urbanistica prescritto dall'art. 44 del Dlgs 380/01.

**4.** Tale dichiarazione ha carattere certificativo rispetto alla disciplina urbanistica vigente nel momento in cui essa viene rilasciata, ma non vincola comunque l'Amministrazione comunale nei futuri atti che essa può rilasciare in accordo con le leggi vigenti.

## **CAPO - IV**

### **PROCEDURE E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER OPERE INTERNE - C.I.L. -**

### **AUTORIZZAZIONE - CONCESSIONE - PER INTERVENTI PARTICOLARI - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO - CERTIFICAZIONI**

## **ART. 29**

### **INTERVENTI PER OPERE INTERNE**

**1.** Ai sensi dell'art. 15 della L.R n.23/1985, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare nella quale si intende eseguire un intervento per opere interne, deve presentare al Responsabile, contestualmente alla comunicazione di segnalazione, una relazione tecnica (in duplice copia, firmata da un professionista abilitato alla progettazione e iscritto ad un ordine o collegio professionale); tale relazione deve asseverare le opere che si intendono compiere, il rispetto delle norme di sicurezza di cui ai punti successivi nonché la loro conformità alle norme igienico-sanitarie contenute nel presente Regolamento. Nella relazione si debbono specificare le generalità e gli indirizzi sia del proprietario denunziante che del professionista asseverante. La relazione deve contenere ogni elemento utile ad una esatta cognizione delle opere da eseguirsi e, di norma, sarà corredata da fotografie, elaborati grafici ed eventuali campioni, con specifico riferimento alla conformità e corrispondenza delle soluzioni proposte rispetto alla normativa vigente a agli strumenti pianificatori.

**2.** Il richiedente ha l'obbligo di esibire sul luogo dei lavori l'esemplare della relazione con l'attestazione dell'avvenuta denunzia delle opere.

**3.** Per gli interventi pubblici riguardanti la segnaletica stradale sono prescritti gli elaborati tecnici raffiguranti tutti gli elementi ubicazionali, dimensionali, figurativi e funzionali, al fine di valutare il loro inserimento nel quadro urbano, anche in rapporto agli altri elementi di arredo, nonché l'Ordinanza del Sindaco così come previsto dal nuovo codice della strada. La segnaletica deve essere, di regola, contenuta entro gli spazi destinati in sede di progettazione e, in ogni modo, non deve alterare la struttura architettonica degli edifici né l'assetto dell'ambiente. Non sono ammesse scritte o "zebrature" a vernice dipinte sui muri; mentre è consentita l'applicazione di scritte, decorazioni e cartelli pubblicitari asportabili sui frontespizi nudi.

## **ART. 30**

### **DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)**

**1.** Gli interventi per i quali è prevista la S.C.I.A., dal presente regolamento, e dalle leggi vigenti, devono essere segnalati al Responsabile almeno 20 (venti) giorni prima dell'inizio dei lavori.

**2.** La segnalazione deve essere sempre effettuata prima dell'inizio dei lavori, sempre che si adottino materiali aventi le stesse caratteristiche e gli stessi colori di quelli preesistenti (nei casi di "diffidenza" si configura un intervento di altro tipo soggetto ad autorizzazione).

**3.** La segnalazione, deve essere firmata dall'interessato e deve contenere la descrizione analitica delle opere che si intendono effettuare, accompagnata da una relazione di asseveramento firmata da tecnico abilitato iscritto all'ordine o collegio professionale competente.

Nella stessa denunzia, od in un documento apposito, sia il proprietario (o chi ne ha titolo) che il tecnico abilitato debbono dichiarare sotto la loro personale responsabilità che le opere da effettuare sono classificabili di manutenzione ordinaria, ai sensi del presente regolamento. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

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

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

Il ripristino delle facciate di edifici vincolati dalle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 od interessati da vincolo artistico- ambientale imposto dal Piano non possono essere eseguiti con la DIA ma sono soggetti ad autorizzazione o concessione.

## **ART. 31**

### **AUTORIZZAZIONI**

**1.** Alla domanda di Autorizzazione debbono essere allegati i seguenti elaborati in triplice copia:

a) planimetria catastale estesa almeno mt.100 dal confine del lotto in scala 1:2000 od 1:1000 che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento;

b) progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione

comprendente le piante quotate dei piani interessati, in corrispondenza delle scale se queste esistono e sono oggetto d'intervento, ed almeno un'altra sezione quodata se la copertura a tetto e quanto fosse oggetto di lavori, nonché i prospetti prima e dopo di lavori se venissero in qualche modo interessati.

c) documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato;

d) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario (o di che ne ha titolo) e di un tecnico abilitato, che le opere da eseguire sono classificabili di manutenzione straordinaria ai sensi del presente regolamento edilizio;

e) relazione tecnica descrittiva delle opere;

f) elaborati previsti da norme specifiche quali quelle sulle strutture in cemento armato e acciaio, sulla sicurezza, sull'impantistica;

1. eventuale pareri favorevoli che si rendessero necessari, da parte di altri Enti quali VV.F., ASL., RAS, ENEL, ecc. o eventualmente richiesti, dal Responsabile del Procedimento, dal Responsabile/Responsabile del Servizio o dalla Commissione edilizia (direttamente acquisiti dal richiedente);

2. Il Responsabile del servizio tecnico e/o il Responsabile del procedimento, si riserva di accertare in qualsiasi momento la congruità della classificazione dichiarata; la rispondenza delle opere al Regolamento edilizio, alle norme urbanistiche ed alle leggi vigenti; la consistenza delle opere eseguite. In caso di violazione delle norme o di esecuzione di opere difformi, il Responsabile dietro richiesta del Responsabile del Procedimento potrà emettere diffida dall'iniziare o proseguire i lavori e procedere secondo le norme di legge.

## ART. 32

### PERMESSO A COSTRUIRE

1. Per le opere edilizie per le quali vi è obbligo del Permesso a Costruire è necessario la presentazione della domanda di Permesso, in bollo secondo le norme vigenti in materia al momento della richiesta, e con l'indicazione dei dati anagrafici, codice fiscale, indirizzo e recapito telefonico del concessionario, nominativo e timbro del progettista e del direttore dei lavori.

Il richiedente dovrà indicare la destinazione d'uso e impegnarsi a non modificarla, senza preventiva nuova concessione, dovrà precisare l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, quelle degli strumenti urbanistici vigenti e le altre leggi in materia.

2. Copia dell'atto di proprietà o titolo equipollente o eventualmente dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ove si dichiari la sussistenza di tale titolo al momento della presentazione della domanda, (il titolo effettivo di proprietà, in copia conforme, va depositato prima del rilascio della concessione).

3. Elaborati progettuali in triplice copia (*in caso di opera soggetta a ulteriori nulla osta, dovranno essere integrate le copie necessarie*), timbrate e firmate in calce del progettista e dal richiedente, composti da:

a) Corografia in scala non inferiore a 1:5.000/10.000 con

- stralcio dello strumento urbanistico vigente, della tavola di azzonamento,  
- stralcio del Piano attuativo (qualora esista) con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire;

b) Planimetria quodata della località d'intervento, in scala non inferiore ad 1:200/500, estesa per un raggio di almeno m. 100, riportante

- la precisa ubicazione dell'opera,

- l'orientamento,

- la larghezza delle strade adiacenti,

- i nomi dei proprietari confinanti,

- le dimensioni e le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi,

- gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive.

c) Planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:100/200 con l'indicazione

- della sistemazione delle aree circostanti,

- delle opere di giardinaggio,

- delle recinzioni,

- delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati.

d) planimetria catastale estesa almeno mt. 100 oltre i confini del lotto in scala 1:2000 od 1:1000.

e) - le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), con indicazione della destinazione d'uso dei vani e superficie di ciascuno di essi, e le dimensioni delle aperture;

- i prospetti,

- almeno due sezioni verticali quotate in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m. 30, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, con l'indicazione di eventuali strade; il tutto in scala non inferiore a 1:100.

- *Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni;*

*Devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.*

*I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni previste dai formati UNI A4-A3 ecc. Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro dei fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.*

f) Relazione con la descrizione delle strutture portanti, delle soluzioni impiantistiche ed architettoniche proposte, specificando materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

g) Relazione ed elaborati grafici di cui alla Legge 09.01.1989 n° 13 e D.M. 14.06.89 n° 236 (barriere architettoniche). Per gli edifici residenziali unifamiliari ed in quelli plurifamiliari privi di parti comuni dovrà essere dimostrata l'adattabilità;

h) Il progetto degli impianti, ai sensi dell'art. 6 della Legge 46/90 qualora fosse necessario.

i) Il progetto se previsto e tutta la documentazione prevista dalla legge 10/91 sul risparmio energetico.

l) Modello ISTAT I201 debitamente compilato (*da non compilarsi in caso di progetto di variante o realizzazione di opera che non comporti incremento di volumetria*).

m) Relazione geotecnica e/o geologica se prevista dalle norme di legge in materia;

n) Ulteriore eventuale documentazione esplicativa richiesta dal Responsabile del Procedimento, dal Responsabile o dalla Commissione edilizia;

o) Documentazione fotografica dello stato attuale dei prospetti e/o della situazione a contorno, costituita da almeno due foto a colori, per gli interventi ricadenti in zona A e B di completamento, compresi rendering dell'intervento, qualora si prevedesse una modifica dei prospetti.

p) per le opere in zona E: Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ove si dichiari la qualifica di coltivatore diretto a titolo principale e che l'opera oggetto della Concessione non comporta un incremento dei capi di bestiame.

q) Pareri necessari al fine del rilascio della Concessione quali:

- Parere Sanitario ai sensi dell'art. 220 del T.U.L.L.S.S. R.D. n. 1265/1934;

- Autorizzazione Ass.to RAS Pubblica Istruzione U.T.P. sulle opere da realizzare nei suoli soggetti a vincolo ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004;

- Autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali sulle opere da realizzare nei suoli soggetti a vincolo

- Pareri che si rendessero necessari, da altri Enti quali VV.F., ASL., RAS, PROVINCIA, ENEL, ecc. o eventualmente richiesti, dal Responsabile del Procedimento, dal Responsabile/Responsabile del Servizio o dalla Commissione edilizia (direttamente acquisiti dal richiedente);

Agli elaborati di progetto sarà allegata una certificazione del progettista che, sotto personale responsabilità, attesti la corrispondenza dei disegni allo stato di fatto dei luoghi interessati dai progetti ed in particolare la reale consistenza del lotto e della situazione al contorno rappresentata.

## ART. 33

### DOCUMENTI PER INTERVENTI PARTICOLARI

#### 1. INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO – FABBRICATI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E PAESAGGISTICO

**1.1.** Alla domanda deve essere allegata la documentazione già prevista per le concessioni, inoltre quella di seguito indicata:

- a) rilievo dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni, in scala adeguata relativi a tutti i piani (anche non abitabili); alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- b) relazione tecnica con la descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1:20 - 1:50) e dei lavori da eseguirsi;
- c) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto;
- d) descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato, con eventuali note storico-critico e di topografia sociale;
- e) progetto di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50, con i necessari dettagli in scala maggiore;
- f) stralcio del Piano vigente con la localizzazione dell'intervento e tavola del piano particolareggiato o attuativo se esistente.

**1.2** Fabbricati di interesse storico - artistico- paesaggistico: Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati soggetti alla Legge 1089/1939, dovrà richiedersi il nulla osta della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali Architettonici e Paesaggistici e dell'Ufficio Tutela paesaggio

Sono subordinati all'approvazione dell'Autorità competente i progetti per i lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente delle località di insieme o delle bellezze individuate e vincolate ai sensi del D.lgs. n.42/2004 e s.m.i.

#### 2. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA. AMPLIMENTO RICOSTRUZIONE E NUOVA COSTRUZIONE

Alla domanda deve essere allegata la documentazione già prevista per le concessioni, inoltre quella di seguito indicata:

- a) stralcio della tavola di azzonamento del Piano vigente, nonché del Piano attuativo e del piano particolareggiato (qualora esistano) con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire;
- b) planimetrie orientate, del lotto interessato e delle aree adiacenti private o pubbliche in scale 1:500 od 1:200, corredate dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di RE; in particolare dovrà darvisi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (calcolo del volume edilizio globale o della superficie coperta; rapporto di copertura; regolamentarietà degli eventuali cortili; distanze dai confini e distacchi da altri fabbricati; distanze dal filo o dall'asse stradale; quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato);
- c) l'allineamento stradale;
- d) l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti, le rampe carrabili e le distanze delle

stesse dal filo stradale ed il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita, con la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);

e) il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni e dei muri di sostegno;

f) lo schema degli impianti in scala 1:100, con l'indicazione dei punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti;

g) la documentazione (prevista dalle vigenti norme) sugli scarichi delle acque di rifiuto; gli insediamenti abitativi che scaricano in corsi d'acqua superficiali, sul suolo o nel sottosuolo sono soggetti agli obblighi specificati per gli edifici in tutto od in parte produttivi.

Per gli edifici anche parzialmente produttivi, nuovi o da ristrutturare, si debbono indicare le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme regionali eventualmente vigenti, producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente territoriale competente per il controllo degli scarichi. Gli obblighi di cui sopra vanno osservati anche nel caso di ristrutturazione tecnologica di edifici produttivi (in tutto od in parte) esistenti;

h) una documentazione fotografica, eventualmente a colori, dei luoghi d'intervento e loro adiacenze;

### **3. INTERVENTI DI MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO E TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA**

**3.1** Quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla SCIA deve essere allegata, in triplice copia, la documentazione richiesta per questo ultimo tipo di intervento, anche se l'immobile non ricade in ambiti a destinazione d'uso regolamentata, secondo le delimitazioni del Piano.

**3.2** Se l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la SCIA deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia.

a) stralcio della tavola di azzonamento del Piano vigente, con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d'uso o tipologica;

b) planimetria in scala 1:2000 od 1:1000 della zona, con l'indicazione dei servizi e delle attrezzature attinenti alla nuova utilizzazione dell'immobile;

c) piante di tutti i piani, sezioni significative del fabbricato e schema degli impianti;

d) esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulle variazioni da essa indotte sugli standard urbanistici;

e) eventuale documentazione relativa all'osservazione delle norme in materia di scarichi.

**3.3** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 23/85 Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implichino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal piano urbanistico, dal presente regolamento, dalle norme tecniche di attuazione e dalle norme di legge. Il cambio di destinazione d'uso, nei casi che per le loro particolari caratteristiche, compatibili con le zone interessate dell'intervento, previa in ogni caso deliberazione motivata e favorevole del Consiglio Comunale, è possibile, con la corresponsione dell'importo determinato dall'amministrazione comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

**3.4** L'intervento viene assentito con Concessione se l'immobile ricade in ambiti a destinazione d'uso regolamentata dal Piano o se il cambio d'uso non implica variazione degli standard urbanistici; con Autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre ad esclusione di quelle commerciali ed industriali che non comportano comunque una variazione degli standard urbanistici del piano e nessun peso urbanistico. Il rilascio del mutamento di destinazione urbanistica comporta il conguaglio del contributo di concessione, se dovuto.

**3.5** L'intervento deve essere seguito, a conversione effettuata, da una regolare licenza di utilizzazione (Abitabilità o agibilità).

#### **4. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE, DI SBANCAMENTO E DI SCAVO - FOGNATURE**

##### **4.1** Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione in triplice copia:

- planimetrie quotate dell'area in scala 1:200;
- quadro d'insieme della zona circostante, composto da:
  - a) planimetria della zona in scala 1:2000 od 1:1000; estesa almeno 50 mt. oltre i limiti di proprietà;
  - b) stralcio del Piano vigente;
  - c) eventuale copia del Piano di attuazione vigente esteso come al punto a);
- piante e sezioni del fabbricato in scala 1:100 o 1:200, con indicate in giallo le strutture da demolire;
- documentazione fotografica e rilievo quotato dell'esistente, per l'eventuale calcolo del volume o della superficie linda di piano;
- rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza
- relazione circa le modalità esecutive della demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori;
- indicazione degli estremi di presentazione dell'eventuale domanda di Concessione per nuove costruzioni sulla medesima area.
- Eventuale relazione paesaggistica.

**4.2** L'intervento di demolizione è subordinato in particolare al preventivo o contemporaneo rilascio della Concessione per nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata, salvo che si tratti:

- di edifici la cui demolizione sia prevista dal Piano vigente o dal Piano attuativo, oppure sia necessaria per accertare deficienze statiche;
- di area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata – in tutto od in parte - a spazio od a servizio pubblico;
- di area da asservire ad edificio esistente, nell'ambito dei parametri urbanistici di zona o per volontà degli aventi diritto.

**4.3** L'intervento di demolizione è inoltre subordinato:

- alla condizione che il corpo di fabbrica da demolire sia già libero da persone e da cose; nel caso di demolizione parziale dovranno essere salvaguardate la stabilità e l'utilizzazione della residua parte di fabbricato;
- alla disinfezione del fabbricato;
- alla chiusura degli slembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- alla sistemazione e recinzione dei terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
- alla protezione e conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale.

**4.4** In caso d'inoservanza degli impegni di cui sopra o di mancata perfetta esecuzione delle operazioni richieste, l'Amministrazione comunale può effettuare l'intervento sostitutivo a carico dell'inadempiente.

**4.5** La demolizione non è di massima consentita per gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico a termini delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico ed ambientale, né per gli immobili indicati come tali dal Piano vigente e dai suoi Piani attuativi.

**4.6** Per i materiali di risulta derivanti dalle demolizioni dovrà essere presentato un apposito piano di smaltimento;

**4.7** Per le opere di esecuzione delle fognature è prevista la specifica indicazione:

- Planimetria in scala 1:1000 da cui risulti l'orientamento, manufatto progettato ed edificio cui si riferisce, delimitazione del lotto e delle proprietà anche confinanti, ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera.
- Planimetria in scala 1:100 del piano terreno, della posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni, tracce, diametri, pendenze, quote di fondo delle tubazioni, bocche e pozzi di

ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti particolari, fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimenti delle acque e dei liquami;

- Una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni.

- Relazione tecnica illustrativa con specifico riferimento alla normativa vigente (conformità e rispondenza) delle soluzioni impiantistiche proposte;

potranno essere presentati od eventualmente richiesti documenti illustrativi integrativi della soluzione progettuale, compresi i calcoli dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livella.

## **5. INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE- MODIFICAZIONI DEL SUOLO PRIVATO – REGIME DI ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE – OPERE CHE APPOINTANO VARIAZIONI DI ASPETTO DELL'AMBIENTE NATURALE PREESISTENTE.**

**5.1** Nel caso di interventi diretti alla formazione di cortili od alla realizzazione di giardini, che presuppongono la costruzione di opere stabili, alla domanda debbono essere allegati in triplice copia:

a) planimetria in scala 1:500 che consenta di visualizzare la collocazione dell'area scoperta nel contesto urbano, delimitazione, individuazione catastale, toponomastica, relativo orientamento e - nel caso di giardini - in riferimento alle eventuali presenze di verde nelle zone adiacenti;

b) planimetrie e sezioni in scala 1:200 relative alle sistemazioni proposte, alle costruzioni, ai distintivi ed all'alberatura, con l'indicazione delle essenze che saranno utilizzate o di altri elementi significativi del progetto con particolare riferimento alle quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica;

c) progetti esecutivi delle eventuali opere minori previste e delle opere sotterranee;

d) Relazione tecnica illustrativa con specifico riferimento alla normativa vigente (conformità e rispondenza) delle soluzioni proposte;

e) Relazione paesaggistica con espressi riferimenti ai caratteri del paesaggio locale;

f) Simulazione fotografica e rendering dell'intervento;

**5.2** Gli interventi sugli alberi d'alto fusto esistenti in aree urbane vincolate ai sensi della L. n. 1497/1939 oppure nei centri storici e nei nuclei d'interesse ambientale, sono subordinati alle autorizzazioni prescritte (Ispettorato forestale e Regione).

## **ART. 34**

### **FRAZIONAMENTI ED URBANIZZAZIONE DI AREE EDIFICABILI**

**1)** Le aree inedificate, comprese in zone di cui il Piano prevede l'edificabilità, debbono essere frazionate ed urbanizzate nell'ambito di un Piano di lottizzazione. Chi intenda procedere al frazionamento di tali aree od alla loro urbanizzazione è tenuto a chiederne l'approvazione.

**2)** Il Piano di lottizzazione non occorre se non è prescritto dal Piano e non è richiesto nel caso in cui l'area da frazionare o da urbanizzare riguardi delle zone di completamento.

**3)** Nel caso di semplice frazionamento di terreni non preordinati all'urbanizzazione il progetto di frazionamento deve essere notificato al Responsabile prima del suo inoltro all'Ufficio Tecnico Erariale, per evitare l'avvio di lottizzazioni abusive.

**4)** Il trasferimento di appezzamenti di terreno, anche senza frazionamento catastale, è soggetto comunque alle procedure indicate dall'art.18 della L. n.47/1985.

## **ART. 35**

### **DEPOSITI ALL'APERTO**

**1)** Alla domanda debbono allegarsi in duplice copia:

- un estratto di mappa della zona con l'ubicazione dell'area che si intende adibire a deposito;
  - uno stralcio del Piano da cui sia possibile desumere - per l'area in questione - sia la destinazione d'uso che i vincoli di varia natura (paesistico, idrogeologico ecc.) che la concernono;
  - una relazione illustrativa che precisi la durata del deposito e la natura dei materiali che si intendono depositare, perché l'Amministrazione Comunale possa valutare la possibile incidenza dell'intervento sulle caratteristiche dell'ambiente, sulla sicurezza del traffico, sulle condizioni igieniche della zona ecc.
- 2) Nel caso in cui l'area in oggetto ricada in zone di valore ambientale, vincolare dalla L. n.1497/1939 o dal Piano, si segue la procedura fissata dall'apposito articolo del RE.

## ART. 36

### INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE

- 1) Alla domanda di lottizzazione deve essere allegata la seguente documentazione in sei copie:
- a) lo stralcio eventuale del piano particolareggiato da cui risulti la previsione dello studio del Piano di lottizzazione;
  - b) lo stralcio del Piano urbanistico comunale, con le previsioni per la zona in oggetto;
  - d) le norme di attuazione che ne disciplinano l'utilizzazione edilizia, con le eventuali previsioni di intervento per stralci;
  - e) il rilievo topografico od aerofotogrammetrico quotato dell'area, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e del piano di spiccato dei singoli edifici previsti;
  - f) l'estratto catastale della zona allo studio e delle aree circostanti, che - per caratteristiche tipologiche o per altri motivi - siano da considerare parte integrante della zona;
  - g) l'elenco degli intestatari di ciascuna particella fondiaria interessata;
  - h) la planimetria dello stato di fatto alla stessa scala del Piano di Lottizzazione, con la individuazione delle presenze naturalistiche ed ambientali, nonché degli eventuali vincoli esistenti (idrologici, storico-artistici, ambientali o di altra natura);
  - i) la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione di quanto esiste e di quanto viene proposto;
  - l) la delimitazione e l'estensione dei singoli lotti edificabili (frazionamento);
  - m) la disposizione planivolumetrica, la tipologia e la destinazione dei fabbricati esistenti da conservare e dei fabbricati proposti;
  - n) le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
  - o) il calcolo della volumetria globale o della superficie linda di piano complessive proposte, nei limiti della densità edilizia o dell'indice di sfruttamento fissati per la zona da lottizzare e tenuto conto delle eventuali trasformazioni e modificazioni da apportare agli edifici esistenti;
  - p) le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima fissata dalle norme regionali vigenti. Dette aree sono da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale e devono essere graficamente delimitate dal Piano;
  - q) la rete dei servizi canalizzati, con gli allacciamenti alle reti esistenti o previste;
  - r) le quote relative alla larghezza delle strade, ai distacchi tra fabbricati, alle altezze ed alle dimensioni degli edifici, agli arretramenti;
  - s) la dimostrazione numerica della conformità alle norme di ciascun parametro di edificazione e della loro reciproca congruità;
  - t) i calcoli relativi alle dotazioni previste (parcheggi, verde primario, ecc.) da riassumere in una tabella sinottica di verifica degli standard urbanistici;
  - u) l'orientamento e le alberature esistenti o proposte;
  - x) relazione tecnico-urbanistica sui caratteri e l'entità dell'intervento, sulla soluzione proposta e sulle tipologie edilizie adottate per l'insediamento proposto;

- y) progetto e stima di massima delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare;
- 2)** Se il Piano di Lottizzazione non fosse esteso all'interno isolato, debbono essere evidenziati i volumi edilizi esistenti nei lotti limitrofi alla zona da lottizzare, anche di quelli situati al di là delle strade di contorno, ai fini di un corretto ambientamento degli edifici che si propongono;
- 3)** Debbono essere inoltre indicati, in apposite tavole, i servizi e le opere di urbanizzazione esistenti o programmate necessarie all'isolato, all'unità di azzonamento, alla zona od all'area da edificare; le rettifiche di confine; le compensazioni fra proprietari; la ripartizione degli oneri urbanizzativi tra quanti vi sono obbligati e quant'altro è necessario al fine di realizzare l'edificazione programmata;
- 4)** Se il Piano di Lottizzazione investe aree del centro storico od edifici d'interesse archeologico, monumentale o storico-ambientale, così dichiarati dalle leggi vigenti o classificate dal Piano, la documentazione deve essere integrata da:
- un'indagine che illustri le caratteristiche della struttura urbana nei suoi elementi fisici e socio-economici;
  - una serie di schede storico-critiche degli edifici tutelati o comunque da sottoporre ad interventi di consolidamento, di restauro conservativo o restitutivo, di ristrutturazione o di risanamento;
- 5)** Nel caso di intervento in zona soggetta a vincolo idrogeologico, è necessario allegare alla documentazione una relazione geologica particolareggiata delle aree lottizzande.
- 6)** Nel caso di insediamenti in tutto od in parte produttivi e nel caso di insediamenti abitativi i cui liquami non debbano recapitarsi nella fognatura comunale, in aggiunta alla documentazione si debbono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa richiesta da eventuali norme regionali, mirati a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di scarichi. Copia della documentazione tecnica va trasmessa contestualmente all'Ente cui, per territorio, compete il controllo degli scarichi;
- 7)** Schema di convenzione da stipularsi col Comune;
- 8)** Il Piano di lottizzazione può essere eseguito anche per stralci funzionali, che comunque prevedano il completamento delle urbanizzazioni per quel singolo stralcio;

## **ART. 37**

### **INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI - INTERVENTI URGENTI**

- 1)** Alla domanda l'interessato deve allegare la descrizione ed un disegno tecnico del manufatto provvisorio, specificando l'entità dell'area pubblica che verrà occupata, la periodicità dell'occupazione o la sua durata, accompagnata da una relazione di asseveramento e una dichiarazione assunzione di Responsabilità da parte di un tecnico abilitato iscritto al relativo ordine/collegio professionale.
- 2)** Il committente di un intervento urgente deve dare immediatamente al Sindaco la comunicazione dell'avvenuto avvio dei lavori, specificando i motivi che l'hanno indotto ad agire e descrivendo le opere intraprese, con riserva di presentare, nel termine massimo prescritto, la domanda di Autorizzazione o di Concessione.

## **ART. 38**

### **AUTORIZZAZIONI SPECIALI**

- 1)** I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1497/1939 e n.1089/1939, e s.m. ovvero relativi ad opere da eseguire in immobili attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla - osta regionale e - per le parti di competenza - anche della Soprintendenza ai Monumenti. Sono altresì soggetti a preventivo nulla-osta da parte dell'Ente competente gli interventi sugli immobili soggetti a tutela idrogeologica, aeronautica, boschiva o soggetti a leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

**2)** Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle relative strade (statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS della Provincia) sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

**3)** Le opere in c.a. normale o precompresso e le opere a struttura metallica debbono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, prima del loro inizio, secondo il disposto della L. n.1086/1971.

**4)** Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazione del Comando dei VV F:

a) i progetti di nuovi impianti o costruzioni; i progetti di modifica di quelli esistenti; i progetti di aziende e lavorazioni di cui agli artt. 36 e 37 del DPR n.547/1955, modificato dal DM 27 maggio 1985;

b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonché di modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono, o sono installate, le attività pericolose elencate nel D. n.1973/1965 (art. 4 della L. n. 966/1965);

c) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di 24 mt., od anche inferiore se destinati alle collettività (scuole, ospedali, biblioteche) o comunque frequentati dal pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo);

d) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda inferiore ai 24 mt. ed unità immobiliari al di sopra del 2 piano, quando non siano accessibili, da strada pubblica, alle autobotti dei VV F.

I progetti di nuove costruzioni e di nuovi impianti debbono essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate dal Ministero dell'Interno - Dir. Gen. dei servizi Anticendio e della Protezione Civile - a norma dell'art. 28 della L. n. 1570/1941, confermato dall'art. 1, comma A, della L. n.469/1961 e del DM 8 marzo 1985. Per l'approvazione dei progetti da parte del Comando provinciale dei VVF e per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (o del nulla-osta provvisorio) per l'esercizio dell'attività, va prodotta – ai sensi della L. 7 dicembre 1984, n. 818 - la certificazione (rilasciata da un ente laboratorio o professionista abilitati) che attesti la rispondenza delle caratteristiche dell'edificio, delle attività e dello stato dei luoghi alle prescrizioni e condizioni imposte dalle misure di prevenzione incendi, secondo le direttive del DM 8 marzo 1985. Si applicano le disposizioni della legge sopra richiamata e le procedure previste per gli edifici di pregio, nonché tutte le altre norme vigenti in materia al momento della richiesta.

**5)** Le opere progettate in zone soggette a vincolo idrogeologico debbono ottenere l'autorizzazione di cui all'art. 7 del RD n.3267/1923, concessa dal competente organo Provincia e RAS Ass.to Difesa dell'Ambiente Corpo forestale; nonché le opere di interesse pubblico da realizzare nelle aree predette o comunque soggette a vincolo di tutela naturalistica e/o paesaggistica.

**6)** I progetti di opere che comportano l'occupazione di aree demaniali, debbono ottenere l'autorizzazione della RAS Ass.to EE.LL. ufficio del demanio, previo visto di conformità apposto dal Genio Civile, seguendo la procedura indicata da eventuali disposizioni regionali.

**7)** Nei casi in cui sussistano altri vincoli (minerario, militare, aeronautico, di elettrodotto o di altra natura), deve essere richiesto, con le modalità del presente articolo, il nulla-osta alla competente autorità.

**8)** In tutti i casi indicati, l'interessato dovrà trasmettere all'Ente competente due copie del progetto per richiedere il preventivo nulla-osta; la relativa autorizzazione dovrà essere quindi allegata alla domanda.

## ART. 39

### INTERVENTI IN ZONE DI VALORE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO

**1)** Ai fini dell'autorizzazione regionale prescritta per gli interventi nelle zone ricadenti in aree vincolate, così come individuate dalla cartografia del PUC e del PPR. oppure all'interno del centro matrice e del Centro storico e nelle zone di interesse ambientale, gli interessati debbono farne

domanda, secondo la procedura fissata dalla normativa regionale di riferimento e secondo le direttive e Circolari esplicative;

a) la domanda in carta da bollo, in cui vanno specificate la localizzazione dell'intervento (località, via, mappali) e le generalità del proprietario e del progettista.

b) tre ulteriori copie del progetto allegato alla domanda di Concessione, ivi compresi un estratto di mappa, un particolare di facciata in scala 1:50 (se il progetto interessa i prospetti esterni), lo schema degli impianti tecnici suscettibili di influire sullo stato ambientale, le opere di recinzione (con un particolare in scala 1:20);

c) altri elaborati e documenti richiesti.

**2)** L'Amministrazione Comunale trasmetterà alla Regione la predetta documentazione solo dopo avere acquistato il parere favorevole della Commissione Edilizia.

**3)** Qualora l'intervento concerne un edificio a sua volta vincolato dalla L. n.1089/1939, esso dovrà essere stato preventivamente approvato - per le parti di competenza - dalla Soprintendenza ai Monumenti, il cui parere non sostituisce comunque il prescritto nulla-osta regionale.

Il procedimento di cui sopra deve essere seguito anche se l'immobile oggetto dell'intervento appartiene a pubbliche amministrazioni, enti ed istituti legalmente riconosciuti; nonché nel caso di opere pubbliche.

**4)** Gli interventi sulla vegetazione debbono autorizzati preventivamente dal competente Ispettorato forestale anche se la zona non risulta coperta da vincolo idrogeologico.

**5)** È soggetto al Concessione l'utilizzo, permanente o temporaneo, di aree a scopo di deposito all'aperto di materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, containers e simili.

## **CAPO V - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO**

### **ART. 40**

#### **INTERVENTI VIETATI OD AMMESSI ECCEZIONALMENTE**

**1)** negli edifici esistenti che, per destinazione d'uso, strutture, distanze ed altezza, non rispondono alle norme del presente Regolamento Edilizio, è vietato eseguire interventi che eccedano l'ordinaria manutenzione, a meno che i proprietari adeguino gli edifici stessi alle norme regolamentari.

**2)** Qualora un intervento si renda necessario ed urgente:

- per tutelare la pubblica incolumità;
- per evitare danni agli edifici od agli immobili vicini;
- per evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso;

esso può essere effettuato in assenza di concessione o autorizzazione.

**3)** In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia all'Amministrazione comunale nel termine di tre giorni (lavorativi) dall'avvenuto accertamento delle situazioni di cui al punto 2) descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ritiene strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo imminente o di danno emergente. Nel termine dei successivi sette giorni, egli deve inoltre produrre una perizia tecnica che giustifichi l'intervento effettuato nonché la documentazione pertinente alle opere effettuate.

**4)** Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

### **ART. 41**

#### **APERTURE DI STRADE PRIVATE AD USO PUBBLICO**

**1)** Quando uno o più proprietari intendono costruire una strada privata da lasciarsi aperta al pubblico transito, prima che ne sia iniziata la costruzione, devono presentare al Responsabile il relativo progetto, ottenere l'approvazione ad addivenire alla stipulazione, a loro spese, di un atto

notarile, da trascrivere e dal quale risulti l'obbligo loro di sistemare, mantenere e illuminare la strada stessa nei modi che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale e a provvedere allo scarico delle acque piovane. Tali strade dovranno avere larghezza non inferiore a m. 9,00 e, se a fondo cieco, essere dotate di uno slargo di m. 10x10 per sosta e manovra veicoli. Tali strade non dovranno essere sottratte al passaggio pubblico. La manutenzione della strada privata ad uso pubblico è a carico dei proprietari fino a quando non saranno perfezionate le pratiche di acquisizione o espropriazione. Le cose e le costruzioni in genere, che dovessero sorgere lungo le strade approvate come sopra, saranno soggette a tutte le disposizioni vigenti, precisamente come se prospettassero su spazio pubblico. Le norme del presente articolo e del successivo art. 45 sono applicabili solo nelle zone classificate "B" di completamento.

Gli elaborati grafici devono comprendere:

- Stralcio del P.U.C. o del Piano attuativo in cui l'opera è compresa.
- una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti, strade e piazze con toponomastica, quote altimetriche o curve di livello, allineamenti e quote dello strumento urbanistico, l'orientamento, tracciato di progetto, ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'opera.
- Una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500 dalla quale risultino: tracciato stradale, individuazione delle sezioni, quote altimetriche, asse della fognatura e relativi diametri.
- Profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze e a 1:200 per le altezze dal quale risultino sezioni, distanze parziali e progressive, quote terreno e quote progetto, livellette, rettifiche e curve, fognature stradali e diametri relativi.
- Sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino: area di occupazione, quote di terreno e di progetto, dimensione della sede stradale, sezioni di scavo e di riporto, manufatti, sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali.
- Piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata.
- Relazione tecnica illustrativa con specifico riferimento alla normativa vigente (conformità e rispondenza) delle soluzioni proposte.
- Relazione paesaggistica con espressi riferimenti ai caratteri di paesaggio locale.
- Simulazione fotografica e rendering dell'intervento.

## **ART. 42**

### **STRADE PRIVATE NON DI USO PUBBLICO**

**1.** Le strade private non di uso pubblico possono essere consentite solo se interne a lotti di terreno privati per servire terreni privati di costruzioni che si affacciano anche su suolo pubblico che non abbiano possibilità di accesso da questi ultimi. Le caratteristiche dimensionali e gli oneri di manutenzione sono quelle riportate nel precedente art. 41. Comunque dette strade dovranno essere chiuse con un cancello.

## **ART. 43**

### **ADEMPIMENTI PER LA RICHIESTA DELLA CONCESSIONE O DELL'AUTORIZZAZIONE**

**1.** La Concessione o l'autorizzazione possono essere richieste dal proprietario dell'area (o da un suo rappresentante o mandatario) oppure da altri soggetti che abbiano titolo per chiederla, quali:

- l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;
- il locatario, per le opere manutentive;
- il superficiario, che abbia il diritto di costruire (fuori od entro terra);
- il titolare di qualsiasi altro diritto (di servitù prediale, d'uso, di abitazione) o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento nonché;

- l'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro.

**2.** Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, la Concessione o l'Autorizzazione possono essere richieste da chi sia munito di un titolo - rilasciato dall'organo statale competente - che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile, secondo le norme di legge previste al momento della richiesta.

**3.** La richiesta di Concessione deve essere redatta su moduli predisposti, che si possono reperire presso l'ufficio tecnico versando i diritti per l'acquisto della cartella edilizia, questa va completata in ogni sua parte. Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti); i rapporti di vicinanza; i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale; gli eventuali vincoli di Piano ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio.

**4.** Sulla domanda di Concessione deve essere inoltre dichiarata, attraverso l'elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si farà riferimento al DM 2 agosto 1969 concernente le abitazioni di lusso); ciò al fine di applicare correttamente sia il contributo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione, di cui alla L. n.10/1977.

**5.** La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:

**a)** dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);

**b)** dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile (Capo II, Titolo VIII, libro III);

**c)** dal progettista e dal direttore dei lavori, i quali debbono essere professionisti (Ingegnere, Architetto, Architetto Junior, Geometra, Perito Industriale Edile od Agrario) iscritti ai rispettivi Albi Professionali.

**6.** Sulla domanda di Concessione come in quella di autorizzazione deve essere designato l'esecutore dei lavori, il quale dovrà firmarla e firmarne gli allegati. La designazione dell'esecutore dei lavori – che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori - può essere fatta successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori. L'esecutore deve indicare contestualmente all'Amministrazione comunale il tecnico responsabile di cantiere.

**7.** Per le comunicazioni inerenti al progetto il richiedente potrà elencare domicilio presso il direttore dei lavori.

## **ART. 44**

### **ADEMPIMENTI RELATIVI AL RISPARMIO ENERGETICO -**

**1.** Il Dlgs 192/05 prevede che gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti di superficie utile superiore a 1.000 metri quadri, sia nel caso di ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro che di demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria, siano dotati di un attestato di certificazione energetica. Ai sensi del Dlgs 311/06 la certificazione energetica va estesa a tutti gli edifici, legando tuttavia la necessità della certificazione all'immissione sul mercato dell'edificio, indipendentemente dall'effettuazione di eventuali interventi di ristrutturazione. Gli oneri della certificazione restano a carico di chi immette l'edificio sul mercato.

**2.** ATTESTATO QUALIFICAZIONE ENERGETICA: in attesa dell'emanazione delle linee guida, il Dlgs 311/06 stabilisce che l'attestato di certificazione energetica degli edifici e' sostituito a tutti gli effetti dall'attestato di qualificazione energetica o da una equivalente di certificazione energetica rilasciata da tecnico abilitato

**3.** L'attestato deve contenere i fabbisogni di energia primaria di calcolo, i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico, la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unita' immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica eventualmente prevista dalla locale amministrazione comunale;

**4.** Nei CONTRATTI DI VENDITA O LOCAZIONE: la certificazione e'obbligatoria nel caso di cessione dell'immobile a titolo oneroso (vendita) o di contratto di locazione. In assenza di questo documento, i contratti sono nulli. L'attestato di qualificazione energetica dovrà quindi essere allegato ai contratti. Il costruttore deve consegnare la certificazione, contestualmente all'immobile.

## **ART. 45**

### **CONCESSIONE PER EDILIZIA CONVENZIONATA – EDILIZIA DI RECUPERO.**

**1.1)** In alternativa al pagamento della quota di costruzione di cui all'art. 7 della Legge 10/1977, un intervento edilizio abitativo (di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) può essere convenzionato, a tal fine, nella stessa domanda di Concessione il richiedente deve esprimere la sua disponibilità al convenzionamento allegando alla documentazione la bozza di convenzione (prescritta dagli artt. 7/8 della legge citata) o ad un atto unilaterale d'obbligo sostitutivo fissandovi i prezzi di vendita ed i canoni di locazione (degli alloggi programmati) che si impegna verso l'Amministrazione comunale ad applicare.

**1.2)** Nel caso di abusi l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di annullare la convenzione e di imporre il pagamento della quota di costruzione dovuta, debitamente rivalutata in base al relativo indice ISTAT.

**2.1)** Nel caso di consistenti interventi di recupero edilizio - cioè di interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente - il rilascio della concessione può essere subordinato alla stipula della convenzione speciale di cui all'art. 32 della L. n. 457/1978 e successive modificazioni.

**2.2)** La convenzione speciale - da allegare alla domanda di concessione insieme alla documentazione tecnica richiesta dal tipo di intervento proposto - deve sancire l'impegno del Concessionario di dare in locazione una parte degli alloggi recuperati a soggetti appartenenti a determinate categorie sociali, praticando un canone di locazione concordato con l'Amministrazione Comunale, secondo le norme in materia vigenti al momento del rilascio.

**2.3)** I precedenti occupanti degli alloggi hanno la priorità nell'affitto degli stessi.

## **ART. 46**

### **CONCESSIONE – PERMESSO DI COSTRUIRE- VARIANTI- DEROGHE : PROCEDURE.**

**46.1** Il procedimento tecnico amministrativo per il rilascio della concessione edilizia/permesso a costruire, ai sensi dell'art.20 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia , D.P.R n. 380 del 06.06.2001:

**46.2 – Varianti.** Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita dal progetto originario. La presentazione delle varianti è ammessa anche in corso d'opera, qualora, entro sessanta giorni dalla data di presentazione di progetto di variante il Comune non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la sua validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto. In ogni caso l'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio della concessione in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di concessione, andrà opportunamente aggiornato.

La concessione di lavori in variante non implica spostamento alcuno dei termini di validità della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto.

**46.4 – Deroghe.** Nei casi e nei modi previsti dall'art.3 della L. 21.12.1955 n.1357, lo Sportello Unico dell'Edilizia, sentiti il Responsabile del Procedimento e la Commissione Urbanistica, previa deliberazione del Consiglio Comunale , può concedere la Concessione edilizia in deroga a norme

del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, limitatamente ai casi di edifici e di impianti di interesse pubblico.

## **ART. 47**

### **APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

**1)** I PL sono approvati con le modalità fissate dalle norme regionali art. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989, sentito parere degli uffici competenti (UTC, Ufficiale Sanitario, VV F, Soprintendenza ai Monumenti, Servizio Regionale dei Beni Ambientali, ecc.) e quello della CE; purché risultino osservate le disposizioni relative agli scarichi delle acque di rifiuto e nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia.

Intervenute le necessarie autorizzazioni tutorie - laddove richieste - la convenzione deve essere trascritta sui registri delle proprietà immobiliari, a cura e spese del proponente.

**2)** Ove non lo escludano specifiche norme regionali, in fase di attuazione è possibile approntare - senza che ciò costituisca variante al PL - modificazioni planivolumetriche purché:

- non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del PL;
- non incidano sul dimensionamento previsto;
- non attengano alla destinazione d'uso oppure alla tipologia ed all'altezza massima degli edifici;
- non alterino il rapporto di copertura globale del suolo, il rapporto di occupazione del sottosuolo oppure la volumetria o la Slp complessiva autorizzati;
- non modifichino il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico e non riducano la dotazione di queste ultime.

**3)** Ogni variante che ecceda tali limiti comporterà una variante al PL che, tenuto conto di quanto già realizzato, dovrà ottenere una nuova approvazione.

## **ART. 48**

### **ADEMPIMENTI RELATIVI AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA**

**1)** Al Piano di Lottizzazione deve essere allegato uno schema di convenzione (nel caso di lottizzazione convenzionata)

**2)** Tale schema di convenzione deve contenere l'impegno o l'obbligo di cessione gratuita delle aree di urbanizzazione (primaria e secondaria) e di esecuzione delle opere poste eventualmente a carico del lottizzante; in alternativa, debbono specificare l'impegno o l'obbligo per l'assunzione degli oneri finanziari sostitutivi.

**3)** Gli schemi debbono infine definire l'importo da versare a garanzia dell'esecuzione delle urbanizzazioni a carico e del rispetto degli altri obblighi; nonché le modalità ed i tempi per ultimare gli interventi previsti; si deve comunque garantire che l'utilizzazione degli insediamenti sarà contestuale a quella delle opere urbanizzative, secondo gli obblighi e le scadenze fissati dalla convenzione, e dagli Enti gestori di servizi del territorio.

Qualora la concessione riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazione o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione vanno realizzate in base a convenzione di cui all'art.28 delle L. 17.09.1942 n.1150 e successive modificazioni e integrazioni, o in esecuzione all'obbligo considerato all'art.23 delle legge medesima, la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione saranno scorporate della quota riferita al lotto da edificare. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art.11 comma 1 della legge 28.01.1977 n. 10

Qualora la concessione riguardi aree comprese nell'ambito dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) o di Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P) e l'Amministrazione Comunale o l'Ente gestore all'atto di cessione della proprietà o del diritto di superficie, abbia già conteggiato in sede di calcolo del prezzo relativo, in tutto o in parte, il costo di urbanizzazione, detta quota parte del prezzo andrà valutata a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri

di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art.11, comma 1 della Legge 28.01.1977 n. 10.

Glie stremi della convenzione di cui ai commi precedenti verranno espressamente richiamati nel testo della concessione edilizia.

## CAPITOLO - VI

### **ESAME DELLE SEGNALAZIONE DI OPERE INTERNE - DIA - LA CONCESSIONE EDILIZIA - L'AUTORIZZAZIONE - RILASCIO - PROCEDURE - DURATA**

#### **ART. 49**

##### **ESAME DELLE SEGNALAZIONI DI OPERE INTERNE -**

1) Nel caso di interventi soggetti a semplice C.I.L. o SCIA, la elencazione e/o la descrizione delle opere debbono essere esaminate dal responsabile del procedimento il quale - ove ne avverta l'esigenza - potrà chiedere il parere dell'Ufficiale Sanitario, dei Vigili del Fuoco o di altri Enti. Nel caso in cui le opere descritte od elencate configurano un intervento soggetto a Permesso a Costruire, il responsabile del procedimento sottoporrà la pratica alla commissione edilizia, proponendo contestualmente al Responsabile del Servizio i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

#### **ART. 50**

##### **PROCEDURA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE (Concessione)**

- 1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire/concessione Edilizia, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo Sportello Unico per l'edilizia/Ufficio Tecnico corredata da un attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente Regolamento edilizio, e quando ne ricorrono i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del D.P.R anzidetto, nonché da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
- 2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 della Legge 7.09.1990 n. 241 e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
- 3 Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura e redige per iscritto una relazione istruttoria dell'intervento richiesto, illustra le proprie valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, acquisisce avvalendosi dello Sportello Unico per L'edilizia, i prescritti pareri dagli Uffici comunali preposti, nonché i pareri di cui all'art. 5, comma 3 del D.P.R 380/2001:
  - a) Il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art.20, comma 1 del D.P.R 380/2001.
  - b) Il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine la rispetto della normativa antincendio.

Sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal Richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formulata una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto

- 4. Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire, sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può nello stesso termine di cui al comma 3 del presente articolo, richiedere tali

modifiche , motivandone per iscritto le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma, sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al precedente comma 3 del presente articolo.

- 5. Il termine di cui al comma 3 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta dei documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- 6. Nell'ipotesi di cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse di cui al comma 3 lett a) e b) del presente articolo, il competente Ufficio comunale, convoca una conferenza di servizi ai sensi degli art. 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della Legge 7.09.1990 n. 241 e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'art. 25 del D.lgs n.42/2004
- 7. Il provvedimento finale , che lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Dirigente o dal Responsabile dell'Ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3 del presente articolo, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al precedente comma.6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire/concessione edilizia , è data notizia al pubblico, mediante affissione all'Albo pretorio: Gli estremi del permesso di costruire /concessione edilizia saranno indicati nel cartello esposto presso il cantiere secondo le modalità stabilite dal Regolamento edilizio. La documentazione relativa agli estremi del permesso di costruire/concessione edilizia è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione secondo le disposizioni regolamentari, previa domanda scritta al Comune.
- 8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, per la domanda del permesso di costruire si intende formato il silenzio rifiuto.
- 9. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del Permesso di costruire in deroga agli strumenti Urbanistici, a seguito dell'approvazione di apposita delibera consiliare come previsto dal presente Regolamento Edilizio.
- 10. Le domande di rinnovo del permesso/concessione edilizia sono soggette al solo visto dello Sportello Unico dell'Edilizia, qualora non siano intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici o nelle disposizioni normative. Le stesse domande di rinnovo devono sempre riportare specificatamente lo stato di avanzamento dei lavori eventualmente realizzati.

Per i progetti approvati lo Sportello Unici per l'Edilizia autorizza l'esecuzione , o condiziona la stessa, all'osservanza di particolari disposizioni e/o prescrizioni, attraverso il rilascio della specifica concessione edilizia, alla quale deve sempre essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti e motivazioni che ne giustifichino il suo riesame.

Il proprietario o l'assuntore dei lavori, sono tenuti a comunicare per iscritto almeno cinque giorni prima l'inizio dei lavori allo sportello Unico per L'edilizia, indicando la Ditta incaricata per l'esecuzione degli stessi, ed allegando alla comunicazione il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) in corso di validità della Ditta incaricata.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti di terzi

## **ART. 51**

### **ORGANO COMPETENTE AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE**

Ai sensi degli artt. 20 e segg. Del DPR 380/01, la Concessione Edilizia è rilasciata dal Responsabile del Servizio. In alternativa da altra persona qualificata quale il Responsabile SUAP O SUE.

La stessa concessione può essere negata, in tale caso ne dovrà riportare la motivazione nell'atto di diniego e darne preavviso da almeno dieci giorni per eventuali controdeduzioni dell'interessato ai sensi della L. 241/90 e s.m..

## **ART. 52**

### **CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE GRATUITE**

**1)** A norma dell'art. 9 della L. n.10/1977 la Concessione è gratuita per i seguenti interventi:

**a)** per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze se il richiedente è conduttore del fondo o imprenditore agricolo a titolo principale, così come previsto dall'art.9 legge 10/77.

**b)** per gli interventi di ristrutturazione, purché non comportino aumento della SpL e/o mutamento della destinazione d'uso e purché il concessionario si impegni, mediante convenzione od atto unilaterale d'obbligo, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'Amministrazione, oltre che a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

**c)** per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento (in misura non superiore al 20%) di edifici unifamiliari;

**d)** per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, ancorché comportino l'aggiunta di volumi tecnici in cui installare gli impianti tecnologici;

**e)** per gli impianti, le attrezzature e 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 di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

**g)** la Concessione è altresì gratuita per gli interventi minori che la richiedono.

**2)** Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere realizzate con concessione gratuita venga mutata, il concessionario è tenuto a pagare il contributo previsto dalle leggi vigenti in materia di rilascio di concessioni onerose, nella misura massima dovuta per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione.

**3)** Il concessionario non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata secondo l'art. 7 della L. n.10/1977 e nel caso di interventi riguardanti immobili dello Stato.

**4)** L'Autorizzazione è gratuita (art. 7 della LN n. 94/1982) per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 31 della legge 457/1978.

È inoltre gratuita - purché l'immobile non sia vincolato ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497/1939 - per:

- per le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;

- le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Infine, l'Autorizzazione è gratuita per tutti gli interventi minori che la richiedono.

## **ART. 53**

### **CONCESSIONE PER EDIFICI NON RESIDENZIALI**

- 1)** La Concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali o artigianali (per la trasformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento. L'incidenza di tali opere viene deliberata dal Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dalla Regione, secondo quanto disposto dall'art. 10 della L. n.10/1977.
- 2)** La Concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota - non superiore al 10% del costo documentato di costruzione - deliberata dal Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attività.
- 3)** Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dei fabbricati venga mutata, dietro regolare autorizzazione, il Concessionario deve pagare il contributo di Concessione nella misura massima dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione.

## **ART. 54**

### **ATTUAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Qualora il richiedente concessione edilizia intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scompto totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo all'atto della domanda medesima.

- 1)** Nel caso in cui il Concessionario abbia chiesto di potere realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al Sindaco, dopo che gli sarà stato notificato - seguendo le procedure fissate da eventuali norme regionali - l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico.
- 2)** In tal caso il Concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo delle opere; l'Amministrazione Comunale si pronunzia sulla loro ammissibilità ed in caso di assenso verranno fissati i modi ed i tempi, da parte sempre dell'Amministrazione, di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo di Concessione residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal Concessionario. Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, stipulerà apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere da affidare alla realizzazione diretta del privato.

## **ART. 55**

### **RILASCIO DELLA CONCESSIONE**

L'atto di concessione deve enunciare l'oggetto, il termine di inizio e ultimazione dei lavori, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da pagare, le modalità le garanzie per il pagamento delle quote del costo di costruzione in corso d'opera, ovvero gli estremi dell'obbligazione assunta ai sensi dell'art.1 della Legge n.10/1977, ovvero menzione del titolo o della motivazione per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni.

Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica della costruzione autorizzata, dell'area necessaria mediante indicazione dei dati catastali e, quando ciò in casi particolari non sia sufficiente, mediante indicazione grafica allegata.

Il testo della concessione, oltre a tutti i pareri, autorizzatori o nulla osta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, deve, inoltre menzionare il parere obbligatorio e vincolante dell'ASL

- 1) Il rilascio della concessione è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del Concessionario:
- Presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateazione);
  - Presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria civica, del costo di costruzione (salvo il caso di Concessione gratuita) o della prima rata (nel caso di rateazione); per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere - invece - l'avvenuto versamento delle quote (o della prima rata) dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (quota ecologica) e per il ripristino dei luoghi alterati (quota ambientale), sostitutive del costo dei luoghi alterati (quota ambientale), sostitutive del costo di costruzione.

## **ART. 56**

### **CARATTERE DELLA CONCESSIONE**

- 1) La Concessione è personale, cioè vale per il Concessionario al quale risulta intestata; essa è però trasferibile ai successori od aventi causa (subentranti), purché ne venga comunicato tempestivamente all'Amministrazione comunale il trasferimento.
- 2) Il trasferimento deve essere comunicato su carta legale, allegando un documento che ne comprovi la legittimità.
- 3) Il trasferimento non altera il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di Concessione volturato.
- 4) Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati in apposito articolo, la Concessione è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.
- 5) In calce alla concessione originaria verranno annotati - a cura del Responsabile del Procedimento - i suoi eventuali trasferimenti purché documentati da regolari atti, registrati e trascritti nei registri immobiliari. L'alienazione della nuda proprietà, o la costituzione di diritti reali sull'area interessata dalla costruzione non costituiscono da sole titolo di trasferimento della Concessione.

## **ART. 57**

### **PUBBLICITÀ DELLA CONCESSIONE**

- 1) L'atto di Concessione notificato al richiedente deve essere affisso all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.
- 2) Chiunque vi abbia interesse può prendere visione del progetto esibito ed approvato, dell'estratto dal verbale della CE relativo allo stesso, nonché di tutti gli altri atti e documenti inerenti la richiesta di Concessione, può presentare memorie scritte e documenti, che l'amministrazione ha l'obbligo di valutare ove siano pertinenti all'oggetto procedimento e può impugnare il provvedimento del Responsabile
- 3) L'affissione dell'atto di Concessione all'Albo Pretorio comunale non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

## **ART. 58**

### **IMPUGNAZIONE DELLA CONCESSIONE**

- 1) Il richiedente della Concessione - può ricorrere contro il provvedimento di diniego entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento di diniego o, rispettivamente, dalla conclusione del periodo istruttorio, presentando ricorso al TAR od al Capo dello Stato.

- 2) Gli eventuali interessati possono inoltre esperire i rimedi giurisdizionali nei termini prescritti dalle leggi applicabili al caso.
- 3) Resta ferma la facoltà di adire gli organi di giustizia civile e penale ai sensi delle leggi vigenti.

## **ART. 59**

### **RISPETTO DELLE LEGGI DEI REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DI TERZI**

- 1) La Concessione o l'Autorizzazione costituiscono una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; esse non esonerano pertanto il beneficiario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.
- 2) Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione;

## **ART. 60**

### **SCADENZA DELLA CONCESSIONE**

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art.15 comma 1 del D.P.R 380/2001

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dal rilascio del titolo. Quello di ultimazione, entro il quale l'opera, deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso: Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui funzionamento sia previsto in più esercizi finanziari, ai sensi dell'art.15 comma 2 del D.P.R 380/2001

Nel caso in cui l'opera non venga completata entro i termini stabiliti, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non completata e in occasione della quali verranno corrisposti i relativi contributi.

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della concessione, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, nei casi contemplati dal presente comma non è ammessa proroga o rinnovo della concessione.

## **ART. 61**

### **ANNULLAMENTO E DECADENZA DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE**

La concessione è revocabile, sia per motivi di merito che per scopi sanzionatori. La concessione può essere annullata per illegittimità relativamente a disposizione di legge, di regolamento e di prescrizioni dello strumento urbanistico, o nel caso in cui la concessione sia stata concessa sulla base di dichiarazione o documentazione non corrispondente al vero, quando esse siano state determinanti ai fini del rilascio dell'atto.

La concessione edilizia può essere sospesa temporaneamente (con eventuale successiva revoca) quando il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o che sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

In caso invece, di mancato versamento del contributo obbligatorio si applicano le sanzioni stabilite dall'art.19 della L.R. 23/85

**1)** La Concessione può essere annullata o revocata quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del Piano vigente e di quello adottato o che ne costituiscano violazione, ai sensi dell'art. 7 della L. 6/8/1967, n.765.

**2)** In particolare, la Concessione può essere annullata:

- quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
- quando si sia contravvenuto alle disposizioni di legge e di regolamento o non siano osservate le prescrizioni della Concessione;
- quando l'edificio da restaurare, risanare o ristrutturare sia stato interamente demolito in corso d'opera;
- quando venga distrutto o gravemente mutilato, senza il consenso dell'Amm.ne Comunale, l'impianto verde ed arboreo esistente sul lotto;
- quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
- quando il progetto sia stato redatto e firmato da un tecnico non abilitato.

**3)** La Concessione deve essere dichiarata decaduta quando, subentrando previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate o se iniziate non siano state completate entro il termine prescritto.

**4)** L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'eventuale ordine di sospendere i lavori di costruzione, se del caso ammettendo esclusivamente l'esecuzione delle opere volte ad eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- le sanzioni deliberate.

Nel caso di annullamento della Concessione, quando non sia possibile rimuovere i vizi procedurali od effettuare la restituzione in pristino, si applicano le sanzioni previste dagli artt. 11 e 20 della L. n.47/1985.

**5)** Il rinnovo della Concessione potrà avvenire quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nella ordinanza di annullamento.

## **ART. 62**

### **CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA**

**1)** Sono suscettibili di sanatoria (ordinaria) le varianti in corso d'opera di cui all'art.15 della L. n.47/1985, nonché (sanatoria eccezionale) le opere abusive ultimate nei termini ed ai sensi di cui all'art. 31 della stessa legge e dell'art. 15 della L. n.47/1985, e dell'art. 26 e 27 della L.R. 23/85 eseguite senza il prescritto atto abilitativo, od in difformità dallo stesso, oppure eseguite in base ad un atto abilitativo annullato, decaduto o comunque divenuto inefficiente (od il cui procedimento sia in corso).

**2)** Sono pure suscettibili di sanatoria (eccezionale) le opere costruite su aree sottoposte a vincolo, di cui all'art.32 della L. n.47/1985, salvo quelle che - norma dell'art. 33 stessa legge - non possono essere sanate, nonché le opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici, alle condizioni di cui all'art. 32/4 della L. n.47/1985, salvo se ne imponga la demolizione ai sensi dell'art.14 stessa legge.

**3)** I procedimenti da seguire sono, con riferimento alla legge 47/85:

- per la sanatoria ordinaria, quello indicato dall'art. 15;
- per la sanatoria eccezionale, quello descritto dall'art. 35; e con riferimento alla L.R. 23/85 l'art. 40;

4) Si fa riferimento alle leggi citate anche per quanto concerne l'entità dell'oblazione e le modalità del relativo pagamento.

## **ART. 63**

### **ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ**

1. Ai sensi dell'art. 16 della L. 47/85 e L.R. 23/85, può essere richiesta all'Amm.ne comunale, per opere realizzate abusivamente, in assenza o in difformità della concessione o autorizzazione ad edificare, la verifica della conformità delle opere realizzate agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia nel momento di presentazione della domanda.
2. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di concessione in misura doppia, ovvero, nel caso di gratuità della concessione a norma di Legge, in misura pari a quella prevista dagli artt. 3,5,6 e 10 della legge 28.01.1977 n. 10.
3. Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione.

## **ART. 64**

### **RESPONSABILITÀ IN CANTIERE**

I professionisti che sono responsabili della progettazione devono depositare al momento della presentazione della pratica edilizia una attestazione, sotto la propria responsabilità, anche ai sensi dell'art. 373 del codice penale dal quale risulti che il progetto è stato redatto conformemente al certificato d'uso del suolo e rispetta il presente regolamento edilizio, le norme tecniche d'attuazione, le normative in materia di sicurezza, di igiene, e tutte le norme vigenti in materia al momento della richiesta.

Il concessionario è tenuto alla predisposizione dei Piani di Sicurezza del cantiere, prima dell'inizio dei lavori, sotto la propria, piena ed esclusiva responsabilità, secondo quanto disposto del D.lgs n.81 del 9.04.2008.

E' fatto obbligo alla Ditta costruttrice della custodia del Piano di Sicurezza, mettendolo a disposizione degli Enti e/o dei soggetti preposti al controllo.

I soggetti responsabili devono adottare tutti i mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

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

## **ART. 65**

### **OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO**

Per il rilascio delle concessioni relative alla costruzione di opere in conglomerato cementizio armato, il concessionario, in ossequio alla legge n° 1086 del 5/11/1971 dovrà dare dimostrazione, precedentemente alla dichiarazione di inizio lavori, dell'avvenuta denuncia degli stessi all'Ufficio del Genio Civile Competente. Dovrà inoltre presentare dichiarazione sottoscritta dal tecnico direttore dei lavori attestante l'abilità a norma di legge a dirigere le opere in oggetto.

## **ART. 66 - OPERE IN MURATURA PORTANTE**

Per quanto concerne le opere in muratura portante si fa riferimento al D.M. 9/1/87 e successive modifiche ed integrazioni.

## **CAPITOLO - VII**

### **CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE - SANZIONI**

#### **ART. 67**

##### **VERIFICA DEL PERIMETRO E RICHIESTA DEI PUNTI FISSI**

**1)** Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario deve richiedere al Responsabile del Procedimento la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza dell'edificio oggetto della Concessione

Nell'eseguire i lavori, egli deve inoltre attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono stati comunicati. Tutte le spese sono a carico del richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

**2)** La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 30 giorni dalla presentazione della domanda; detto verbale deve essere sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. Ove le operazioni non siano eseguite da personale dell'interessato, il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, ed a consentire che un funzionario comunale incaricato diriga la necessarie operazioni.

**3)** Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'autorizzazione all'ente gestore.

**4)** Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni non confinanti con spazi pubblici o da eseguire in base al piano di attuazione, il concessionario deve verificare sul terreno l'esatta ubicazione delle stesse, il cui perimetro deve essere stata preventivamente segnato e picchettato.

**5)** Per le costruzioni confinanti con spazi pubblici, appena l'opera raggiunge il piano stradale, il titolare deve darne avviso scritto al Responsabile perché effettui (entro sette giorni) gli opportuni controlli; egli potrà riprendere i lavori solo dopo tale accertamento o dopo che sia trascorso il termine suddetto.

**6)** Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, né possono trasmettergli spinte orizzontali che possano arrecare danni alle opere pubbliche contigue.

#### **ART. 68**

##### **INIZIO ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI**

**1)** Prima di iniziare i lavori autorizzati il concessionario dovrà:

**a)** depositare in cantiere la Concessione stessa per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;

**b)** ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;

**c)** depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda di Concessione;

**d)** comunicare all'Amministrazione per iscritto la data di inizio dei lavori almeno cinque giorni prima dell'effettivo inizio, indicando il Direttore dei lavori, la Ditta incaricata e il relativo DURC in corso di validità;

**2)** I lavori autorizzati debbono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dalla Concessione; eventuali varianti od aggiunte sono soggette a nuova Concessione.

**3)** I lavori debbono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia, in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e da garantire l'incolumità pubblica.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza dalle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione

edilizia. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano state realizzate tutte le opere previste ed indicate in Concessione comprese le opere di finitura e tinteggiatura.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art.28, comma 5 della Legge 17.09.1942 n.1150

## **ART. 69**

### **INTERRUZIONE DEI LAVORI**

**1)** Nel caso di sospensione dei lavori, il concessionario deve darne comunicazione scritta al Responsabile del servizio tecnico, al quale va successivamente notificata - sempre per iscritto - la ripresa dei lavori.

**2)** Durante il periodo di sospensione, il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite, nonché degli impianti di cantiere. In caso di inadempienza, il Responsabile provvederà a norma dell'art. 153 del RD n.383/1934 ed a spese dell'interessato; trascorso un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Responsabile ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

## **ART. 70**

### **VERIFICHE ED ISPEZIONI TECNICHE IN CORSO D'OPERA**

Il comune esercita la vigilanza sulle costruzioni per mezzo dei suoi funzionari ed agenti di polizia, dello Sportello Unico dell'Edilizia, secondo quanto definito dall'art.27 del D.P.R. 380/2001, verificando l'attività urbanistico – edilizia nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento, al progetto.

**1)** Nel corso dei lavori il concessionario deve chiedere ai competenti uffici comunali:

- una prima visita, appena l'opera raggiunge il piano stradale (solo per le costruzioni confinanti con spazi pubblici), per la verifica dei punti fissi;
- una seconda visita, quando ultima le strutture portanti;
- una terza visita, a costruzione ultimata, per le verifiche di conformità dell'edificato agli elaborati grafici allegati alla Concessione e sue eventuali varianti, verifiche necessarie al rilascio della licenza di utilizzazione.

**2)** Il Responsabile, ha comunque la facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese sempre ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto approvato. Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni, a richiesta, hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

**3)** Quando venga accertato l'inizio di opere eseguite senza titolo, sia constatata l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento o la non rispondenza delle opere alle prescrizioni del Piano ed alle modalità esecutive fissate dall'atto abilitativo, il Responsabile sospende i lavori ed adotta i provvedimenti di cui all'art. 4 e seguenti della L. n.47/1985.

## **ART. 71**

### **VERIFICHE INERENTI L'ISOLAMENTO TERMICO**

**1)** Il Responsabile del servizio tecnico - sentita la Commissione - può decidere l'applicazione totale o parziale dei provvedimenti previsti dalla legge 10/91 o del regolamento, ordinando l'isolamento termico dei solai su spazi aperti, delle pareti e/o dell'impianto di riscaldamento, nonché una migliore tenuta dei serramenti.

**2)** Per gli impianti di potenza termica superiore a 500.000 kcal/h od a 500.000 W, il responsabile, si riserva di effettuare i controlli degli spessori, delle caratteristiche e della corretta collocazione dei

materiali impiegati, come prescritto dalla legge e nei termini previsti; il rilascio o la convalida della licenza di utilizzazione è subordinato all'esito positivo di tali controlli. Per gli altri impianti, il progettista il costruttore e l'esecutore delle opere debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con cui ciascuno certifica - sotto la propria responsabilità - che i lavori eseguiti sono conformi alla documentazione inerente l'isolamento termico allegata al progetto; il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato all'inoltro di tale dichiarazione, ferma restando la facoltà di procedere a verifiche.

**3)** Per quanto concerne gli impianti termici il Committente ha l'obbligo - prima di installarli - di depositarne presso l'UTC il progetto, il quale va corredata della relazione tecnica prescritta dalla legge e dal regolamento. Di tale deposito il responsabile, rilascia un'attestazione.

**4)** Il responsabile del servizio tecnico, può effettuare controlli anche in corso d'opera e laddove accerti delle difformità - può sospendere i lavori, informandone il Prefetto perché irroghi le sanzioni previste. Può anche ordinare le modifiche per adeguare l'edificio alle previsioni di progetto.

**5)** Entro 10 mesi dal rilascio della licenza di utilizzazione è prescritto il collaudo degli impianti con potenza termica al focolare eguale o superiore a 100.000 kcal/h onde accertarne la rispondenza al progetto depositato ed alle norme di legge. Il Responsabile può in ogni caso effettuare verifiche degli impianti ed ha l'obbligo di informare il Prefetto delle difformità riscontrate, perché irroghi le sanzioni amministrative previste. Se la verifica viene effettuata in corso d'opera, il Responsabile può sospendere i lavori, fissando un termine per regolarizzare l'impianto.

## **ART. 72**

### **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ E/O DI ABITABILITÀ.**

Il certificato di agibilità, ai sensi dell'art.24 del D.P.R. 380/2001 T.U. per l'edilizia, attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, valutate secondo la normativa vigente.

**1)** Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza l'abitabilità per i fabbricati residenziali e agibilità per i locali commerciali, per questi ultimi da rilasciare secondo le procedure previste dai Regolamenti SUAP

**2)** Il certificato di abitabilità e/o agibilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e di agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali) deve essere richiesta per iscritto secondo la modulistica prevista dal SUAP

**3)** A norma dell'art. 6 della L. n. 47/1985, i dichiaranti sono solidamente responsabili di eventuali violazioni, ai fini e per gli effetti delle norme di cui al Capo I della stessa legge, salvo - per il direttore dei lavori - il caso di contestazione previsto dal cpv 2 dell'articolo citato.

**3)** Per l'autorizzazione all'agibilità si dovranno rispettare le norme contenute nel D.P.R n.380/2001, Il certificato di agibilità è emesso in autocollaudo o in autocertificazione, corredata dagli allegati previsti dal SUAP e dalla normativa vigente al momento della richiesta previa:

- verifica di conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della Concessione o dell'Autorizzazione effettuata dal Responsabile del servizio tecnico nei 30 giorni dal ricevimento della domanda;
- dell'ispezione sanitaria effettuata dall'Ufficiale Sanitario;
- del collaudo delle strutture (in c.a semplice o precompresso o metalliche) e di altre opere che lo richiedono;
- della verifica di conformità delle opere alle norme di prevenzione antincendio, effettuata dal Comando provinciale VVF;
- dall'accertamento che non esistono cause di insalubrità;

- della verifica di accettabilità degli scarichi liquidi e fangosi di cui alle apposite norme regionali. Il Responsabile può fissare, su istanza dell'interessato, un termine più breve per svolgere le operazioni previste ed immettere in uso l'edificio.

**4)** La visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione della costruzione compiuta dall'Ufficiale sanitario e dal Responsabile del servizio tecnico o da loro delegati. Della stessa deve essere data notizia nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al concessionario, al costruttore ed al direttore dei lavori i quali tutti possono presenziare alle operazioni di controllo e verifica. Nel corso dell'ispezione, l'Ufficiale sanitario accerta il rispetto delle norme igienico - sanitarie vigenti; il Responsabile del Procedimento assiste l'Ufficiale sanitario e verifica la corrispondenza tra il progetto approvato e l'opera realizzata.

**5)** Della visita di controllo deve essere redatto, a cura del Responsabile del procedimento o dal suo delegato, un processo verbale che deve essere sottoscritto da tutte le persone presenti all'ispezione.

Nel processo verbale debbono essere riportati i pareri dell'Ufficiale sanitario e dei tecnici o delegati; **6)** Il rilascio dell'autorizzazione unica è subordinato alla presentazione al SUAP, da parte del richiedente, di tutta la documentazione prevista al momento della richiesta dalle norme e dai regolamenti vigenti:

- a) Richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità.
- b) Dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla salubrità degli ambienti
- c) Dichiarazione dell'Impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt.113 e 127, nonché dell'art.1 delle L. 09.01.1991 n. 10 ovvero certificato di collaudo degli stessi ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli art.111 e 126 del D.P.R 380/2001 Testo Unico per l'Edilizia.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, il nominativo del Responsabile del procedimento

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda il Dirigente o il Responsabile del competente ufficio comunale , previa eventuale ispezione dell'edificio e verifica della documentazione, rilascia il certificato di agibilità.

Trascorso inutilmente il termine di cui al precedente comma, l'abitabilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'art.5 comma 3 lett.a) del D.P.R. 380/2001.

In caso di autodichiarazione, il termine fissato per la formazione del silenzio assenso è pari a 90 (novanta) giorni, l'agibilità si intende attestata quando trascorsi i 90 giorni dalla richiesta dell'interessato, attraverso la relazione del professionista abilitato alla progettazione , sia documentata la rispondenza alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli infortuni, art. 41 comma 2, L.R. n. 23/85

**9)** Se l'esecuzione delle opere non risulta - in materia di requisiti igienici - conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate il Responsabile, oltre ad avvalersi delle facoltà di cui ai successivi articoli, rifiuta la licenza di utilizzazione ed applica, con le procedure fissate dalla L. n. 47/1985, le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

**10)** Il Responsabile può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'art. 222 del RD n.1265/1934.

**11.** Ai fini del certificato sono considerati abitabili o agibili tutti quei locali in ui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

Sono considerati locali non abitabili e non agibili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari alle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m.2,70, riconducibili a 2,40 per corridoi e disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli, ad eccezione degli immobili ubicati nel centro antica e prima formazione.

Nel caso di locali destinati alla residenza, aventi il solaio di chiusura inclinato o comunque non orizzontale, l'altezza minima interna di ogni singolo vano è fissata in m.2,20, fermo restando che l'altezza media non deve comunque essere inferiore a m.2,70. I suddetti valori sono rispettivamente fissati in m.2,20 e m.2,40 per gli ambienti destinati a bagni e locali igienici. Ripostigli, corridoi e simili.

I piani terreni, quando siano adibiti ad uso abitativo o ad uffici, qualora gli stessi siano privi di un sottostante piano seminterrato, devono essere realizzati ad una quota di almeno cm.20 dal piano di campagna circostante il fabbricato a sistemazione ultimata. Il pavimento deve essere isolato con materiali idonei e l'altezza utile interna non deve essere inferiore a 2,70 m, misurata dal pavimento al soffitto finito.

Nei locali destinati ad attività commerciali e direzionali, laboratori, luoghi di riunione l'altezza minima di ogni singolo ambiente è fissata in m.3,00, sia in presenza di solai piani che inclinati, ad eccezione degli immobili ubicati in centro storico, è altresì consentito andare in deroga sia nel caso di immobili già ultimati alla data di approvazione del presente Regolamento edilizio, sia da realizzarsi quando i locali abbiano una altezza media non inferiore a m.2,70 e minima non inferiore a m.2,50 e siano assicurate le necessarie condizioni di aerazione forzata e di condizionamento.

## ART. 73

### CARATTERISTICHE DEI LOCALI

**1) Cucine:** Devono essere di norma fornite di due condotti collegati direttamente all'esterno, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi e vapori.

**2) Scale, ascensori, ringhiere e parapetti:** tutte le scale dei fabbricati di tipo condominiale multipiano debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m.1,20 nel caso di nuove costruzioni e m.1,00 nel caso di restauri, ristrutturazioni, nuovi fabbricati unifamiliari e/o bifamiliari, ed essere areate e illuminate attraverso bucature sulla parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala. Possono invece essere illuminati ed areati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia.

In tutti i fabbricati può essere previsto l'impianto di ascensore che deve avere le seguenti caratteristiche :

- cabina con dimensione interna minima di 0,90 x1,30 posta nel senso della profondità ovvero con apertura sul lato più corto.
- porta a battenti o a scorrimento laterale, avente larghezza minima di m.0,80.
- meccanismo di autolivellamento.
- Inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale a anche dei soli ascensori, devono avere una profondità minima di m.1,30.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuati tutti gli accorgimenti necessari ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei diversamente abili.

Le ringhiere e i parapetti posti a quota superiore a m.2,00 dal piano su cui prospettano dovranno avere un'altezza minima di m.1,00, eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 12 cm di diametro.

**3) corridoi e disimpegni:** Possono essere illuminati ed areati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in m.2,40, la larghezza minima in m. 1,20

**4) locali non abitabili seminterrati e interrati:** I locali non abitabili seminterrati e interrati devono avere una altezza minima di m.2,10.

I piani ed i locali che, a sistemazione ultimata, risultino totalmente o anche solo parzialmente al disotto del livello di campagna circostante il fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o a qualsiasi altro uso per il quale la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale, fatta eccezione per gli addetti nei casi di magazzini, autorimesse o attività simili.

Qualora il deflusso delle acque reflue non avvenga a quota inferiore al livello d'uso del piano interrato o seminterrato, dovrà obbligatoriamente essere installato un idoneo sistema di sollevamento e smaltimento delle acque. Detto impianto dovrà essere dimensionato in maniera tale da garantire la salubrità igienico sanitaria dei locali. Il dimensionamento andrà opportunamente dimostrato attraverso la relazione tecnica di un professionista abilitato o altro documento idoneo, da realizzarsi a carico del soggetto interessato.

L'aerazione di tutti i locali deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.

I locali adibiti a cantina e in generale i locali non abitabili dovranno avere un'altezza utile netta non inferiore a m.2,40; l'altezza delle autorimesse di tipo misto, con un numero di veicoli inferiore a 9 (nove) ricavate nei piani terra, può essere ridotta sino a m.2,00 ai sensi del D.M.20.11.1981

## ART. 74

### VIGILANZA SUI LAVORI E CONTESTAZIONE DELLE INFRAZIONI

**1)** Il Responsabile del servizio tecnico, l'Ufficiale sanitario, i vigili urbani ed i vigili sanitari sono tenuti ad accettare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento sia in possesso della relativa Concessione, autorizzazione o della documentazione dell'avvenuta segnalazione o DIA. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della Concessione/Autorizzazione e o del numero di protocollo e data di presentazione della segnalazione o DIA, i nomi del concessionario, del costruttore, del direttore dei lavori, la destinazione d'uso prevista, il Calcolatore, i nominativi dei Responsabili per la sicurezza ai sensi del Dlgs 494/96;

**2)** I funzionari dell'UTC e l'Ufficiale Sanitario, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente Regolamento, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni della Concessione.

**3)** Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

**4)** Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti dal RD n.383/1934 e successive modifiche, nonché farne tempestiva relazione al Sindaco, il quale è tenuto a compiere gli adempimenti di competenza: gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria sono inoltre tenuti a darne comunicazione immediata alle autorità elencate al 4 cpv dell'art. 4 della L. n.47/1985 e all'art.20 della L.R. 23/85.

## ART. 75

### SOSPENSIONE DEI LAVORI

**1)** Il Responsabile, il Responsabile del Servizio o in alternativa altra persona qualificata quale il Responsabile del Procedimento, altro dipendente dell'amministrazione o eventualmente anche un esterno che ne possieda i requisiti ai sensi di legge, nominato con decreto del Responsabile del servizio, ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere, eseguite od in corso di esecuzione, non sono state oggetto di una regolare concessione;
- le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della concessione;
- le opere non rispondono alle prescrizioni del Piano e del Regolamento edilizio.

**2) La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:**

- il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata data comunicazione all'Amministrazione Comunale del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere;

**3) L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).**

**4) L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, l'organo competente dell'amministrazione comunale è tenuto a farne denuncia all'Autorità giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che si ritenga, caso per caso, opportuno.**

**5) Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare della concessione, del committente, del direttore dei lavori, e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato al Responsabile del servizio tecnico, la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione. Nei casi di cui al punto 2, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri.**

Le stesse sono riscosse con le norme stabilite dal RD n.639/1910. La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per completare le opere, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della Concessione.

**6) Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, l'organo competente dell'amministrazione, quando il concessionario ne faccia espressa richiesta - può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni di cui al Capo I della L.23 febbraio 1985, n.47 e sue modificazioni ed integrazioni nonché alla L.R. 23/85.**

**7) La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla L n.47/1985 e L.R. 23/85 (Capo I) sopra richiamate, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (concessionario, direttore dei lavori ed esecutore delle opere), giusto l'art.6 della L. n.765/1967. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla sua notifica il Responsabile del servizio, non ha adottato i provvedimenti definitivi.**

## **ART. 76**

### **MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI**

**1) I proprietari sono tenuti a mantenere gli edifici in condizioni di abilità e di decoro ed a tenere le relative aree di pertinenza in ordine ed in buono stato di conservazione.**

**2) Quando tali condizioni vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, nel termine eventualmente fissato dal Servizio tecnico comunale, richiedendo preventivamente - ove necessario - l'Autorizzazione o la Concessione. In difetto, si procederà nei confronti dei proprietari secondo quanto previsto dalle norme di sicurezza in materia vigenti.**

**3) Il Responsabile del servizio tecnico, può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o da altro personale qualificato, per accertare le condizioni di abitabilità e di decoro degli edifici.**

## **ART. 77**

### **CONTRAVVENZIONI E SANZIONI PENALI**

**1) La contravvenzione è elevata dai funzionari tecnici o dai vigili urbani e deve essere intimata ed accertata con verbale redatto a termini di legge.**

**2) Essa non può essere conciliata se prima il contravventore non abbia dimostrato di avere posto riparo all'atto lesivo compiuto.**

**3) Qualora la contravvenzione riguardi l'occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero l'esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa la Concessione, o non rispondenti ai termini della Concessione ottenuta, l'intimazione comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione o di desistere dagli atti vietati, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti che il Responsabile del servizio può e/o deve adottare a termini di legge. Per le infrazioni alle norme del presente Regolamento, ove non costituiscano reato per effetto di legge e di altri regolamenti comunali, è prevista la denuncia all'Autorità Giudiziaria competente; si applicano le sanzioni penali stabilite dalla L. n.47/1985 (Capo I) e della L.R. 23/85, con l'osservanza delle norme e delle procedure stabilite dagli articoli 106 e seguenti del R.D. n.383/1934.**

**4) Per le infrazioni alle norme igieniche, si applicano le penalità stabilite dal TU delle leggi sanitarie, approvato con R.D. n.1265/1934.**

## **ART. 78**

### **DEMOLIZIONE D'UFFICIO OD ACQUISIZIONE DELLE OPERE**

**1) A norma dell'art. 44 del Dlgs 380/01 e dell'art.6 della LR n.23/85, accertata l'esecuzione di opere in assenza di Concessione, in totale difformità dalla medesima, ovvero con le variazioni essenziali il Responsabile, previa diffida e sentito - se richiesto - il parere degli Organi Regionali, ordina la demolizione delle opere abusive a spese dei responsabili della violazione e senza pregiudizio dell'azione penale.**

**2) Alla demolizione d'ufficio disposta dal Responsabile provvedono gli organi dell'Amministrazione Comunale, previo avviso notificato al proprietario od al possessore, e - se i lavori non sono ancora ultimati - anche al concessionario (se persona diversa da quelle sopradette), al direttore dei lavori ed al titolare dell'impresa che li sta eseguendo.**

**3) Quando l'ordine di demolizione d'ufficio non si estenda all'interno dell'edificio ma soltanto ad una parte di esso, l'abbattimento può avvenire solo se non coinvolge parti non abusive o non compromette la stabilità della parte restante dell'edificio o di edifici contigui anche di altra proprietà il responsabile del servizio redige la nota delle spese per l'esecuzione d'ufficio, che sono a carico dei responsabili della violazione. In caso diverso si applicano le disposizioni di cui al Capo I della L.n.47/1985 e della L.R. 23/85 impregiudicata la facoltà del contravventore d'eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie ad assicurare la stabilità della parte di edificio conforme e la sicurezza della demolizione anche nei confronti di terzi.**

**4) La nota delle spese, sentiti gli interessati, è resa esecutoria ed è riscossa dall'esattore nelle forme e con i privilegi fiscali previsti dall'art. 43 del Dlgs 380/01.**

**5) In mancanza delle demolizioni, il bene e l'area di sedime sono acquisiti di diritto - ai sensi dell'art. 44 del Dlgs 380/01 e dell'art.6 della LR 23/85 - al patrimonio (disponibile) del Comune).**

## **ART. 79**

### **ESPROPRIO DELLE AREE DELIMITATE DAL P.U.C. O DA PIANO PARTICOLAREGGIATO O DI ATTUAZIONE**

- 1) A norma dell'art. 13 sesto comma della L. n.10/1977, le aree delimitate da piano attuativo debbono essere avviate all'edificazione nei tempi da esso indicati e comunque prima della sua scadenza.
- 2) A tal fine il proprietario dell'area delimitata singolarmente o consorziandosi con altri proprietari - deve richiedere all'Amministrazione Comunale la Concessione oppure deve predisporre il Piano di Lottizzazione e proporlo all'approvazione comunale.
- 3) In caso di non ottemperanza all'obbligo predetto, l'Amministrazione Comunale, per dare attuazione al piano attuativo, può sostituirsi agli interessati seguendo le procedure fissate dalle leggi regionali e, previa ingiunzione a provvedere (se prevista), procede all'esproprio delle aree delimitate e le utilizza seguendo le modalità previste dalle stesse leggi.
- 4) L'inadempienza si configura altresì - e può comportare l'esproprio dell'area - quando l'interessato, ottenuta la Concessione, non inizia le opere nei termini prescritti.
- 5) Nel caso di immobili compresi in un PR la cui attuazione spetti ai proprietari singoli o riuniti in consorzio, a norma dell'art. 28 della L.n.457/1978 l'Amministrazione diffida i proprietari inadempienti delle unità minime di intervento a dar corso alle opere previste, fissando un termine per l'inizio. Trascorso inutilmente tale termine, l'Amministrazione Comunale procede all'esproprio degli immobili, a meno che possa attuarvi gli interventi previsti dal Programma di Fabbricazione o PUC, occupandoli temporaneamente, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti dei proprietari.

## **TITOLO II - PROGETTAZIONE DELLE OPERE**

### **CAPO I - EDIFICI ABITATIVI**

## **ART. 80**

### **DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI**

- 1) In conformità al DM 5/7/1975, i vani in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq.14 per i primi 4 posti letto previsti e di mq.**10** per ciascuno dei posti-letto successivi.
- 2) I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq.**38** se dotati di due posti-letto.
- 3) Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.
- 4) Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

## **ART. 81**

### **CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE**

#### **A) - Edifici urbani**

- 1) In conformità al D.M. 5/7/1975 e fatte salve le norme di cui all'art.43 della LN n.457/1978, negli edifici urbani i locali di abitazione - cioè destinati a dimora abituale di persone debbono avere le superfici minime:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: sup. mq 14;
- tinello con cabina di cottura: sup. mq 14; vol. mc 32;

- stanza da letto: sup. minima mq 9;
- cucine e portinerie: sup. mq 7, con larghezza non inferiore a m 1,80;
- gabinetti con più di tre apparecchi: mq 3,50.

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di sup. non inferiore a mq 4,00. Nelle cucine e nei cucinini la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature debbono escludere la possibilità di sistemarvi dei letti.

**2)** L'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione è fissata in m. 2,70, con l'interpiano non inferiore a m.2,95; per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni della L. n. 457/1978 e le disposizioni del successivo punto 9. Inoltre:

- a)** per il piano terreno, l'altezza minima del piano dal marciapiede stradale (o da quello del terreno sistemato per gli edifici arretrati di almeno 5 m. dal filo stradale) all'intradosso del soffitto non può essere minore di m.2.70;
  - b)** per i sottotetti abitabili l'altezza ammessa di m. 2,70 è quella media del locale; altezza minima non può essere però inferiore a m.2,00;
  - c)** per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta;
  - d)** gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere una cubatura di almeno 40 mc. ed una altezza minima di m.4,80 (di cui m.2,40 per il locale e m.2,10 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più di 1/3 del locale . L'altezza media può essere ridotta a m.2,40 (ferma restando in m.2,10 l'altezza minima): nei gabinetti, negli antigabinetti degli edifici non residenziali, negli spogliatoi, negli spazi di disimpegno o destinati alla circolazione orizzontale e verticale.
- 3)** La profondità di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non può mai superare il doppio della sua altezza.
- 4)** La somma del volume dei locali di abitazione di un alloggio (divisi o indivisi) non deve essere inferiore a 32 mc. per persona (o postoletto).

## ART. 82

### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI NELLA FASE DI PROGETTAZIONE

#### 1) Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri riferiti alle singole zone omogenee previste dallo strumento urbanistico stesso.

#### 2) Definizione degli indici e dei parametri

##### a - Indice di fabbricabilità territoriale

È il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente punto i), realizzabile in zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

##### b - Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili

È il rapporto (mc/ab) fra il volume, come definito al seguente punto i) realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo e il numero degli abitanti insediabili. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti. La determinazione del numero degli abitanti insediabili costituisce parametro base per la quantificazione delle aree da riservare a servizi. Si considera, come capacità insediativa delle zone B e C un abitante ogni 100 mc di volumetria totale realizzabile.

##### c - Attrezzature

Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

#### **d- Destinazioni d'uso**

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

#### **e) Indice di fabbricabilità fondiaria**

È il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie anche se private. Non possono essere computate nell'area edificabile:

- le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possiede diritti reali;
- più aree dello stesso richiedente la concessione non contigue o interrotte da zone con destinazione di Piano per servizi pubblici;
- le aree vicinali, le servitù di passaggio esterne all'area edificabile, le aree anche dello stesso proprietario che di fatto (per il computo dei volumi) risultano asservite ad altre costruzioni.

Al solo fine della determinazione della volumetria possono essere computate nell'area edificabile quelle aree che il richiedente la concessione si impegna a cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico, di nuovi allineamenti stradali, per ampliamenti della viabilità esistente, apertura di nuove strade, formazione di parcheggi.

#### **f - Superficie minima del lotto**

Dove è stato stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto l'area edificabile di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

#### **g - Indice di copertura**

È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto l'area edificabile di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie linda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, pensiline e tettoie di logge aperte su almeno metà perimetro e profonde sino ad un massimo di ml. 1.20 salvo che uno o più lati siano al confine con altre proprietà.

#### **h - Altezze**

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale) all'intradosso del solaio di copertura; per gli edifici coperti a tetto, dall'intradosso della linea di gronda del tetto, o se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto. Quando le due linee suddette (di terra e di copertura) non siano orizzontali, (cioè parallele tra loro perché la strada o la sistemazione esterna dell'edificio è in pendenza o è in pendenza la linea di copertura) si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei e per ogni elemento, si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri l'altezza massima consentita. L'altezza di una parte in ritiro è valutata con le stesse modalità proiettando ortogonalmente la sua linea di coronamento o di gronda sul prolungamento ideale del piano antistante più avanzato del fabbricato.

#### **i - Volumetria**

Fermo restando quanto indicato al punto h per la determinazione dell'altezza di un fabbricato, per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

- 1) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica

sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione in sede di consegna dei punti fissi o sia rilevabile della quota stradale esistente.

**2)** Il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete senza tener conto di eventuali aggetti. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo. In ogni caso l'altezza dovrà determinarsi per ogni porzione di fabbricato contenuta in un quadrato di m 12 di lato. Non si tiene conto del volume del tetto purché questo abbia pendenza inferiore al 35% e linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle o su falde di uguale pendenza con dislivello conseguente (a-b di 1/5 a). Per coperture con pendenze superiori al 35%, per tetti sfalsati più di quanto detto al capoverso precedente o con falde che differiscono più di un quinto della lunghezza della falda maggiore, per tetti a falda unica, con eccezione per quelli che costituiscono servitù di stillicidio, canali chiusi al fine di convogliare le acque piovane alla pubblica via tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Nel caso di volumi al di sopra dell'ultimo solaio non contenuti in piani ideali con pendenza del 35% al volume computato secondo le precedenti modalità va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

Quella parte dei fabbricati interrati e/o seminterrati sottostanti al sopradescritto punto i/1 vengono computati nel calcolo dei volumi solo se adibiti ad abitazione, attività artigianali e commerciali e simili per la parte che fuoriesce dalla linea naturale del terreno. In caso contrario partecipano al computo dei volumi per la sola parte emergente dal piano di campagna o del piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede. Per i corpi in aggetto o ritiro verrà detratta o aggiunta l'effettiva volumetria computata assumendo come altezza la linea ottenuta come ai punti i/1 e i/2.

I loggiati, le verande e le terrazze coperte non partecipano al computo della superficie coperta e del volume quando risultano aperti per più della metà del perimetro; partecipano in ragione del 50% quanto risulta aperto solamente il lato di maggiore lunghezza salvo che uno o più lati siano al confine con altre proprietà; totalmente in tutti gli altri casi. I piani pilotis partecipano al computo della superficie coperta e del volume in ragione della superficie effettivamente impegnata e della volumetria realizzata quando abbiano chiusure murarie su almeno 2 lati.

Non partecipano al computo dei volumi: i locali caldaia e compressori degli impianti di riscaldamento e condizionamento se possiedono altezze uguali o inferiori a 2.40; l'extracorsa della cabina e il gabbietto alloggiamento macchinari di manovra per impianti di ascensore; i lucernai; gli abbaini vespaio - sotto tetto per camera d'aria altezza max 50 cm alla gronda; il vano scala limitatamente al volume emergente dall'estradosso dell'ultimo solaio (copertura piana) o dall'estradosso della linea di gronda del tetto (copertura a tetto). Questi elementi accessori sono definiti "volumi tecnici".

Il computo della volumetria così come prescritto nel presente articolo dovrà essere applicato anche per la determinazione del contributo concessorio.

Per quanto non specificatamente indicato nei capoversi che precedono si intendono integralmente applicabili le disposizioni contenute nel D.A. n° 2266/U del 20/12/83 (art. 4° - commi 2°, 3°, 4° e 5) e nella circolare assessoriale EE.LL. n° 2-A del 20/3/1978 (punto E).

## **1 - Numero dei piani**

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra compreso l'eventuale piano in ritiro.

## **m - Distacco fra gli edifici**

È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

## **n - Distacco dai confini**

È la distanza minima fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

#### **o - Accessori**

Per accessori si intendono volumi realizzati all'esterno dell'edificio principale. Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile, solo nel caso che non si tratti di volumi tecnici.

#### **p - Lunghezza massima dei prospetti**

È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

#### **q - Spazi interni agli edifici**

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificate nei seguenti tipi:

- Ampio cortile : Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di metri 25,00.

- Patio : Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiore a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

- Cortile : Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a metri 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 della somma della superficie delle pareti che la circondano. Le pareti da prendere in considerazione sono non solo quelle degli edifici in progetto e di quelli esistenti, ma anche di quelli in progetto e di quelli costruibili in futuro in base alle norme dello strumento urbanistico con esclusione solo delle pareti dei muri divisorii delle proprietà o delle recinzioni se di altezza non superiore a m. 2,40.

- Chiostrina : Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

- Pozzo luce : Si intende per pozzo luce uno spazio di superficie non minore di 1/20 della somma della superficie dei muri che lo limita: in nessun caso però la distanza tra i muri potrà essere inferiore a m. 2,50.

#### **r - Indice di piantumazione**

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

## **ART. 83**

### **SERRAMENTI E TENDE A SPORGERE - AGGETTI DI MOSTRE**

**1)** I serramenti dei negozi, le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

**2)** Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi debbono avere la sporgenza consentita dal regolamento di polizia urbano o stabilita dall'Amministrazione Comunale all'atto della Concessione; debbono-comunque essere arretrate di almeno 20 cm. dal filo del marciapiede e debbono avere un'altezza dal piano del marciapiede non inferiore a m. 2.50.

**3)** Gli aspetti delle mostre non possono sporgere più di cm. 10 dal filo del muro.

**4)** Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, secondo il massimo uso della larghezza stradale purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di m. 4.30 e sempreché non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

## **ART. 84**

### **ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI**

- 1)** La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m.0.90.
- 2)** Almeno uno degli eventuali ascensori presenti negli edifici e che garantisca il servizio a tutte le unità immobiliari, deve avere le seguenti caratteristiche:
  - cabina con dimensione interna minima di m.0.95 per 1.30, posta con l'apertura sul lato più corto;
  - porta del tipo automatico con luce netta minima di m.0.80;
  - meccanismo di autolivellamento;
  - inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.
- 3)** I ripiani di distribuzione delle scale od anche dei soli ascensori debbono avere una profondità minima di 1.50. Devono comunque essere osservate le leggi n° 13 del 1989 e il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 236 del 1989 e successive modificazioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

## **ART. 85**

### **ACCESSIBILITÀ ALLE COSTRUZIONI - ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- 1)** Negli spazi e negli edifici che vi sono obbligati, l'accesso dei diversamente abili ai disimpegni verticali (scale ed ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni - quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno o del piano del parcheggio privato - deve essere assicurato da rampe indipendenti (od abbinate a scale), aventi: una pendenza inferiore all'8 %; una lunghezza massima di m. 10.00; una larghezza minima di m.1.50. Tali rampe vanno protette ai lati e la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli. Almeno un ascensore deve avere una cabina di dimensioni minime cm. 95 x 130, aperta sul lato corto, con porta a scorrimento laterale larga almeno 80 cm.
- 2)** Le scale delle costruzioni debbono essere formate da gradini caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minimo 30 cm): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm; nel caso abbiano larghezza superiore a mt. 1.50, esse debbono essere dotate di corrimano su entrambi i lati. I pianerottoli e gli atrii degli ascensori debbono avere una larghezza minima di m.1.50.
- 3)** I percorsi pedonali, ferme restando le prescrizioni sulla pendenza di cui al comma 1 e compatibilmente con la larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito delle sedie a ruota.
- 4)** Le porte di accesso alle singole unità edilizie e - per gli alloggi - anche le porte interne, debbono essere di massima larghe almeno 80 cm.; tale larghezza minima è prescritta per le porte della cucina e di un servizio igienico avente più di 3 apparecchi. Detto servizio, sia per ampiezza che per disposizione e caratteristiche degli apparecchi e relativi comandi, deve essere utilizzabile da una persona vincolata all'uso della sedia a ruote. Negli edifici e negli spazi comuni a funzione collettiva i servizi comuni debbono avere almeno un servizio del tipo sopra descritto, con accesso privo di dislivelli, idoneo all'uso degli invalidi.
- 5)** Si applicano le disposizioni sulle barriere architettoniche, di cui al DPR 27/4/1978. n. 384 che attua l'art. 27 della L. n.118/1971 e della L. n.13/1989 e del Regolamento di attuazione della stessa legge previsto nel D.M. LL.PP. n°236/89 e successive modificazioni.

## **ART. 86**

### **AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI**

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano le condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi e compatibili con il benessere delle persone. L'illuminazione diurna dei locali deve essere massima e naturale e diretta, tuttavia possono fruire di illuminazione naturale indiretta oppure di illuminazione artificiale.

**1)** Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinazione d'uso. Tale obbligo non sussiste, anche a norma del DM 5 luglio 1975, per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani-scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) o cortili (laddove ammessi) regolamentari.

La superficie netta di illuminazione ed aerazione delle finestre (parti apribili del serramento) deve essere almeno 1/8 della superficie di pavimento del locale illuminato.

**2)** I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno mq.0.80; per le cabine di cottura annesse ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestre purché venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori ed odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.

**3)** I gabinetti, le stanze da bagno e le scale, a norma dell'art. 43 della L. n. 457/1978, possono installarsi anche in ambienti non direttamente aerati. I gabinetti ed i bagni che ricevono aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq. 0.50; laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono rispondere alle condizioni previste dal DM 5 luglio 1975 e cioè debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica centralizzata che vi immetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti; l'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio e deve comunque garantire almeno dodici ricambi orari (6 se l'espulsione è continua).

**4)** Ogni alloggio deve avere riscontro d'aria diretto od almeno diagonale, anche con finestre di servizio di superficie apribile non inferiore a mq. 0.80; salvo che non sia dotato di impianto di aspirazione meccanica centralizzata nei locali di servizio.

## **ART. 87**

### **SOTTERRANEI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI**

**1)** E' fatto divieto in modo assoluto la costruzione di locali sotterranei o interrati destinati ad uso abitativo e/o uffici o a qualsiasi altro uso per i quali la permanenza di 1 o più persone abbia carattere continuativo.

**2)** E' ammessa la costruzione di locali interrati e seminterrati destinati ad uso diverso da residenza, uffici, locali pubblici, laboratori, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, per tutti le altre destinazioni alle seguenti condizioni:

- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti e dev'essere dimostrato negli elaborati progettuali;

- l'altezza minima consentita all'interno dei locali non deve essere inferiore di m. 2.30 di cui almeno 1.00 m sul piano di spiccato;

- il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo;

- intorno ai muri esterni deve essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata, a partire da cm. 30 sotto il piano del pavimento interno, l'Amministrazione non avrà nessuna responsabilità su eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o fognarie, avendo il titolare del fabbricato l'obbligo di impermeabilizzare il seminterrato da qualunque tipo di infiltrazione e tale obbligo va riportato nell'atto di concessione o autorizzazione;

**3)** I Piano sottotetti possono essere adibiti ad abitazioni o ad uffici, se l'altezza media utile è di metri 2.70 e l'altezza minima non inferiore a metri 2.10. I sottotetti di edifici di nuova realizzazione ed esistenti, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/8 della

superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente regolamento edilizio.

## **ART. 88**

### **SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI**

**1)** Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi. Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro debbono essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.

**2)** I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno: è vietato l'accesso da cucine, anche se con interposto antigabinetto. Gli eventuali antigabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m. 1.00. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del DM. 5/7/1975.

## **Capo II - Edifici Speciali**

### **ALLOGGI COLLETTIVI – COMMERCIALI, LABORATORI – DEPOSITI – EDIFICI**

#### **INDUSTRIALI**

## **ART. 89**

### **LOCALI DI ALLOGGIO COLLETTIVI**

**1)** Negli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educandato o comunque ad alloggio temporaneo di persone, i dormitori ed i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc. 18 per ogni persona. Ogni camera deve essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.

**2)** Le scale debbono essere proporzionate - ampiezza e numero – al numero degli utenti; i gabinetti debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.

**3)** Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizione di cui al RD n.1102/1925; per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

## **ART. 90**

### **LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI**

**1)** I locali ad uso commerciale debbono avere:

- a) altezza minima di m 3.00, se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta;
- b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m.7;
- d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
- e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

**2)** A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal RD n.530/1927 nonché alle norme del DPR n.547/1955.

## **ART. 91**

### **DEPOSITI E MAGAZZINI**

- 1) I depositi ed i magazzini debbono essere ben aereati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno m.1.50) formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.
- 2) I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto.
- 3) Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

## **ART. 92**

### **EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI**

- 1) Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla osta dell'Ispettorato del Lavoro, ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L. n.51/1955 e DPR n.547/1955).
- 2) Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

## **ART. 93**

### **OPERE EDILI CIMITERIALI**

1. L'esecuzione delle opere edili cimiteriali sono regolate dal presente regolamento e dal Regolamento di Polizia Mortuaria comunale, oltre alle disposizioni di cui al Titolo VI del testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, al D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285, e da tutte le norme di legge in materia vigenti o che eventualmente, successivamente all'approvazione dei regolamenti, vengano emanate. La concessione di aree, loculi, ossari o altri elementi è rilasciata secondo i modi previsti dal regolamento cimiteriale, mentre le Concessioni o l'Autorizzazione ad eseguire lavori edili è rilasciata dal Responsabile/Responsabile del servizio di Edilizia.
2. Per l'esecuzione di opere, nuove costruzioni, restauri, riparazioni, manutenzioni straordinarie, che non siano riservate al Comune, gli interessati debbono valersi dell'opera di privati imprenditori, a loro libera scelta, comunicato al momento della richiesta o dell'inizio lavori. Per l'esecuzione dei lavori di cui sopra gli imprenditori dovranno munirsi di apposita autorizzazione annuale del Comune da rilasciarsi dietro domanda corredata, dal certificato di iscrizione alla competente categoria professionale, fatto salvo il caso di costruzione del proprio sepolcro familiare. L'autorizzazione annuale da rilasciarsi a privati imprenditori è subordinata alla stipula di una polizza assicurativa obbligatoria relativa agli eventuali danni a cose o a persone, che potessero verificarsi durante i lavori, i cui massimali vengono fissati annualmente dal Comune.
3. Per le semplici riparazioni, pulitura di monumenti, lapidi, croci, ecc., e per i lavori di ordinaria manutenzione in genere, basterà ottenere il permesso del Responsabile dell'ufficio competente per il cimitero. E' tassativamente vietato alle imprese svolgere nel cimitero azione di accaparramento di lavori e svolgere attività comunque censurabili. Il personale delle imprese o comunque quello ammesso ad eseguire lavori all'interno dei cimiteri deve tenere un comportamento consono alla natura del luogo. Sul rispetto del presente articolo e sul regolamento cimiteriale vigleranno i componenti dell'UTC.
4. I singoli progetti di costruzione di sepolture private debbono essere approvati dal Responsabile/Responsabile del Servizio, su conforme parere dell'ASL competente per territorio previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia, osservate le disposizioni di cui ai capi 14 e 15 del D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285 e quelle specifiche contenute nel presente

Regolamento. Nell'atto di approvazione del progetto viene definito il numero di salme che possono essere accolte nel sepolcro.

**5.** Il numero dei loculi ipogei ed epigei è fissato in ragione di un loculo per ogni metro quadrato di area concessa; oltre tale numero possono autorizzarsi altri loculi subordinatamente a particolari esigenze tecniche. Se trattasi di progetti relativi ad aree per sepolture a sistema di inumazione, la capienza e' determinata in base al rapporto tra la superficie dell'area ed il coefficiente 3,50.

**6.** Le sepolture private non debbono avere comunicazione con l'esterno del cimitero. La costruzione delle opere deve, in ogni caso, essere contenuta nei limiti dell'area concessa e non deve essere di pregiudizio alle opere confinanti o ai servizi del cimitero. Le variazioni di carattere ornamentale sono autorizzate con permesso del Responsabile del competente ufficio comunale. In ogni caso, qualsiasi variante essenziale al progetto, anche in corso d'opera, deve essere approvata secondo le norme del presente regolamento. Le autorizzazioni ed i permessi di cui sopra possono contenere particolari prescrizioni riguardanti le modalità di esecuzione ed il termine di ultimazione dei lavori.

**7.** Per le piccole riparazioni di ordinaria manutenzione e per quelle che non alterino l'opera in alcuna parte e tendano solo a conservarla ed a restaurarla, è sufficiente ottenere l'autorizzazione del Responsabile/Responsabile del servizio di edilizia.

**8.** I concessionari di sepoltura privata hanno facoltà di collocare, previa autorizzazione del Responsabile dell'ufficio comunale competente, lapidi, ricordi, e simili.

**9.** I concessionari delle sepolture sono responsabili della regolare esecuzione delle opere e di eventuali danni recati al Comune o a terzi, salvo diritto di rivalsa nei confronti dell'imprenditore a cui sono stati affidati i lavori. Le autorizzazioni ed i permessi di cui all'articolo precedente sono subordinati al versamento di una somma a titolo di deposito cauzionale infruttifero fissata in tariffa dal regolamento cimiteriale; la corretta esecuzione delle opere e del risarcimento di eventuali danni è accertata dal Responsabile del Procedimento che stilerà apposito verbale di verifica.

**10.** Il Comune trattiene sul deposito cauzionale l'importo corrispondente ai consumi di acqua, energia elettrica, ecc., necessari per l'esecuzione delle opere stesse, valutati comunque nella misura minima del 10% della tariffa.

**11.** Ogni nuova sepoltura o sistema di tumulazione deve avere dimensioni interne adeguate alla collocazione del feretro, le quali non potranno essere inferiori alle seguenti misure: lunghezza m. 2,25, altezza m. 0,70 e larghezza m. 0,75. A detto ingombro va aggiunto a seconda di tumulazione laterale o frontale, lo spessore corrispondente alla parete di chiusura di cui all'art. 76 commi 8 e 9 del DPR 10 settembre 1990, n. 285. Per quanto attiene alle modalità di tumulazione ed alle caratteristiche costruttive si applicano le norme di cui agli artt. 76 e 77 del D.P.R.10 settembre 1990, n. 285.

**12.** E' ammessa la concessione provvisoria nei seguenti casi:

a) per coloro che richiedono l'uso di un'area di terreno allo scopo di costruirvi un sepolcro privato, fino alla sua agibilità;

b) per coloro che devono effettuare lavori di ripristino di tombe private;

**13.** Per quanto non specificatamente previsto nel presente regolamento e in quello cimiteriale, valgono le norme di legge in materia al momento della richiesta da parte del richiedente

## ART. 94

### BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle strutture pubbliche con particolare riguardo a quelle di carattere collettivo - sociale, per quanto riguarda le nuove costruzioni e quelle già esistenti nel caso che queste ultime siano sottoposte a ristrutturazione, si applicano le norme relative al D.P.R. 27/4/1978 n.384 che contiene il Regolamento di attuazione dell'art. della Legge 30/3/1971 n.118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici.

## **CAPO III - EDIFICI RURALI**

### **ART. 95**

#### **NORME GENERALI**

- 1)** Sono considerati fabbricati rurali quelli: che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi della LR o dell'art. 12 della L. n.153/1975) e del personale che lo coadiuva; che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali ecc.) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano - per le caratteristiche interne agli edifici abitativi urbani.
- 2)** Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera. Il responsabile del servizio tecnico, può comunque imporre nella Concessione provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.
- 3)** Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno ml. 0.60.

### **ART. 96**

#### **LOCALI DI ABITAZIONE NELLE CASE RURALI**

- 1.** I locali di abitazione di nuova costruzione debbono avere un'altezza netta minima di m. 2.70.
- 2.** Il pavimento del piano terreno deve essere sopraelevato di almeno cm. 40 sul piano di campagna (almeno 20 cm. per i fabbricati esistenti) e munito di vespaio ventilato; per le località soggette ad inondazione si potrà prescrivere nella Concessione un dislivello maggiore.
- 3.** I locali abitabili debbono avere la cubatura di almeno mc. 36, la superficie minima di almeno mq. 9, le finestre ampie almeno 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di mq. 1.20; le pareti intonacate ed imbiancate; i pavimenti con superficie dura, liscia e senza connessure.
- 4.** L'eventuale focolare o camino deve essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno 1.00ml. Valgono le altre norme generali dettate per i locali di abitazione.
- 5.** I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben aereati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere e nel rispetto delle norme vigenti in materia.

### **ART. 97**

#### **SERVIZI IGIENICI NELLE CASE RURALI**

- 1.** Le case rurali esistenti debbono disporre di un proprio gabinetto, con acqua corrente e lavabo; in quelle di nuova costruzione il gabinetto deve essere dotato anche di una doccia o bagno per ciascun alloggio. I gabinetti esistenti possono scaricare in pozzi impermeabili ed a perfetta tenuta; quelli di nuova costruzione debbono invece scaricare in fosse biologiche. I gabinetti debbono essere provvisti di finestre di almeno mq.0.80. Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti, deve essere fatto con tubazioni impermeabili, in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.
- 2.** Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente Regolamento e del regolamento comunale per l'acqua potabile e la fognatura.

## **ART. 98**

### **ACQUA POTABILE ED ACQUAI NELLE CASE RURALI**

**1.**Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua giudicata potabile dall'Ufficio Provinciale d'Igiene e profilassi; deve essere inoltre munita di acquaio regolarmente scaricante in un pozzo nero od in una fossa di chiarificazione; comunque non in pozzi perdenti.

**2.**È consentito lo scarico degli acquai nei campi, purché le acque siano disperse ad almeno 25 m. dalla casa e dall'eventuale pozzo di acqua potabile, previa acquisizione dell'autorizzazione prevista.

## **ART. 99**

### **EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI**

**1.** Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione a distanza minore di m.3; Gli allevamenti zootechnici intensivi devono distare almeno m.50,00 dai confini di proprietà. Detti fabbricati devono distare almeno 500,00 m. dal limite delle zone territoriali A,B,C,G e come meglio specificato nelle direttive per la zona agricola.

Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticolture ed a fabbricati di loro pertinenza.

I cortili e le aie, gli orti connessi alle abitazioni, nelle parti di territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotate di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

**2.** Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

**3.** Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m. 3.50, mentre gli ovili debbono avere un'altezza non minore di m. 3.00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre a canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti. Le stalle e le scuderie debbono avere una cubatura di almeno mc. 30 per capo; gli ovili ed i porcili di almeno mc.15 per capo. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m.1.80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile. Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale facilmente lavabile. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati.

**4.** Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimai valgono le prescrizioni del RD n.1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme apposite che regolano tali manufatti, in particolare sugli scarichi il DADA 34/97 dell'Ass.to alla Difesa Ambiente della RAS e succ. modificazioni, nonché le norme vigenti in materia al momento del rilascio della concessione/Autorizzazione.

## **ART. 100**

### **LETAMAI E SERRE DI CULTURA**

**1.** Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m.30 (trenta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

2. La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.
3. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli. La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.
4. L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria o del suolo, può evitare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna e perfetta tenuta.
5. L'installazione di serre di coltura è consentito a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti; queste ultime possono avere un basamento di muratura non più alto di cm. 60.

## **CAPO IV - SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

### **ART. 101**

#### **NORME GENERALI DI SICUREZZA**

1. Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura - nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono - si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.
2. Si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale, fissate dal DM 31/0/1978 .

### **ART. 102**

#### **PRESCRIZIONI GENERALI ANTICENDIO**

- 1) Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt.36 e 37 del DPR n.547/1955 e del successivo DPR n.689/1959; della L. 7 dicembre 1984, n.818 e del successivo DM SOGU n.95 del 22/4/1985, nonché della L. n.966/1965, del successivo DI 27/9/1965 n.1973 e della Circ. del Ministero dell'Interno 14/7/1967 n.78, riguardante l'impiego di bombole di gas per uso domestico, nonché della L.28/2/86 n°46.

### **ART. 103**

#### **NORME PER LE COSTRUZIONI IN LEGNO**

In tutti i casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

- 1) Le costruzioni esclusivamente o prevalentemente in legno od in altro materiale facilmente combustibile, sono soggette a prescrizioni speciali caso per caso.

## ART. 104

### NORME ANTICENDIO PER EDIFICI SPECIALI

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici, prima del rilascio della concessione ad edificare:

- a) Edifici industriali e artigianali;
- b) Locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- c) Autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100,00 mq;
- d) Edifici nei quali vi siano montacarichi;
- e) Edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h;
- f) Edifici a struttura metallica;

Particolari prevenzioni cautelative:

- i cortili chiusi devono comunicare con spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
  - l'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distruzione. Questo accorgimento deve valere anche per il GPL in bombole.
  - le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani ascensore e montacarico e le canne fumarie.
  - gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressioni superiori a 200 mm di colonna d'acqua.
  - non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.
  - ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare
  - interruttori, contatori, quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio e di esplosione devono essere a tenuta stagna.
- 1)** I locali destinati a contenere, più di 40 persone debbono avere almeno 2 uscite opportunamente ubicate, distanziate l'una dall'altra e munite di porte aprentisi verso l'esterno; debbono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia. Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.
- 2)** Quando una parte di un fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attività industriale od artigianale, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiatura e di serramenti residenti al fuoco.
- 3)** I locali destinati al deposito od alla lavorazione di materiali infiammabili che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile (esclusa ogni struttura in cui entri il legno) e chiudersi con serramenti di opportuni materiali resistenti al fuoco aventi classe REI 180; debbono inoltre avere una apertura dalla quale entri luce diretta ed uniformarsi a tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti vigenti.
- 4)** Le autorimesse debbono rispondere alle norme di cui al DM 31/7/1934 ed alla Circ. del Ministero dell'Interno 11/11/1957 n.119 e del DM 1/2/1986.
- 5)** I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili debbono rispondere alle norme contenute nel già citato DM 31 luglio 1934.
- 6)** Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti.

## ART. 105

### CONDUTTURE PER GAS ED ELETTRICHE - BOMBOLE G.P.L.

- 1)** L'installazione di condotti di gas, di riscaldamento o di energia elettrica ad elevato potenziale (oltre 600 volt per corrente continua ed oltre 380 volt per corrente alternata), ovvero l'esecuzione di

rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, deve essere preventivamente comunicata per iscritto al Responsabile del Servizio tecnico, dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

**2)** Il pozzetto di attacco della tubazione del gas alla condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile e la conduttrice deve poter essere interrotta per schiacciamento nel tratto esterno più vicino al fabbricato. A tale scopo il pozzetto va segnalato per mezzo di un "indicatore" con lettera G, mentre in corrispondenza del tratto di tubo va collocato un dado di pietra. I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici, compresi quelli di attacco dei contatori, debbono essere di ferro o di ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

**3)** Quando un tubo del gas debba essere incassato o debba attraversare una parete, un solaio od un vano non facilmente accessibile (vespaio od altra intercapedine), il tronco non ispezionabile deve essere senza giunti, rivestito da un secondo tubo di ferro (di piombo nei gomiti) e segnalato nel suo percorso con tracce esteriori.

**4)** Per l'esecuzione di impianti elettrici si debbono osservare le norme di legge, i regolamenti vigenti e le prescrizioni necessarie per evitare pericoli di incendio.

**5)** Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla Circ. del Ministero dell'Interno 14/7/1967, n.78. In particolare:

- le bombole di G.P.L. debbono essere installate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente all'aperto (balconi, terrazze ecc.) oppure in nicchie ermeticamente chiuse verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno;
- nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica deve essere protetta con guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve munita di rubinetti di intercettazione del flusso;
- la tubazione flessibile di collegamento all'apparecchio utilizzatore deve essere realizzato con materiale resistente debbono essere eseguite con accuratezza onde evitare una particolare usura, eventuali fughe di gas ed un possibile sfilamento della tubazione;
- debbono adottarsi dispositivi di sicurezza idonei ad interrompere l'erogazione del G.P.L. in caso di spegnimento della fiamma.

## **ART. 106**

### **CONDOTTI DI FUMO - CALDAIE A VAPORE - LOCALI PER FORNI - APPARECCHI DI RISCALDAMENTO E FOCOLAI**

**1)** I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura con mezzi meccanici; quando non siano costruiti con tubi di cotto, gres o cemento, debbono:

- avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
- essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzature, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;
- essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o venga giudicata necessaria dall'Amministrazione comunale, per evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini. È vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili. È vietata - di norma - l'installazione di caldaie ad alta pressione (cioè maggiore di kg. 2 per cmq) in edifici di abitazione.

**2)** Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, fucine o fornelli e simili, debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco. I focolai, le stufe, le caldaie, ecc. debbono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

**3)** Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminate con un fumaiolo in muratura.

- 4)** Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, un'intercapedine di almeno 3 cm.
- 5)** Il calore prodotto da motori o da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraverso un camino od a mezzo di appositi tubi che si innalzino oltre il colmo dei tetti dei fabbricati circostanti.
- 6)** Nella cantina, i locali per la caldaia, il deposito combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa debbono essere muniti di serramenti incombustabili ed apribili verso l'esterno.
- 7)** Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.
- 8)** Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio deve essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'articolo 68 del DM 31/7/1934 e successive modificazioni.
- 9)** In attesa della conversione all'uso del gasolio, è consentito l'uso della nafta a 3.5 gradi Engler.
- 10)** Vanno fatte salve le norme stabilite dalla legge antismog n.615/1966 e successivi regolamenti di cui al DM 24/10/1967, n.12880 al DM 23/11/1967 ed alla Circ. Min. 26/5/1968, n.40.

## **Art. 107 -**

### **Impianti per la captazione e la produzione energetica da fonti rinnovabili**

L'installazione di impianti per la captazione e la produzione energetica da fonti rinnovabili, deve uniformarsi alla normativa in materia di impiantistica; la realizzazione deve rispettare, nell'aspetto esterno il decoro urbano ed inserirsi armonicamente nel contesto edilizio.

Ai fini della installazione i proprietari sono tenuti a produrre allo Sportello Unico per l'Edilizia tutta la documentazione necessaria alla posa in opera degli impianti, comprensiva di relazioni, schemi grafici e/o simulazioni fotografiche relative all'inserimento/integrazione dell'apparato impiantistico con l'organismo edilizio, altresì compresa, nei casi in cui risulti necessario, della autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

A tal riguardo -gli Enti competenti in materia paesaggistica hanno la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere atte alla mitigazione dell'intervento al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Se non diversamente disposto dalla normativa per le singole zone o dagli strumenti attuativi, gli impianti di captazione energetica sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- è vietata l'installazione di impianti eolici, di qualunque potenza e forma, sugli edifici e sulle aree libere interne alle zone A, B, C e G come individuate nello Strumento Urbanistico Generale, è consentita l'installazione esclusivamente nelle zone D ed E, per quest'ultima ad esclusione delle aree classificate E3a ed E5a, conformemente con le disposizioni regionali in materia;
- i pannelli solari e fotovoltaici captanti dovranno essere integrati armonicamente con gli edifici e collocati esclusivamente a filo falda delle coperture, secondo una forma geometrica regolare (quadrato e rettangolo nelle coperture a una o due falde, triangolo nelle coperture a padiglione). I pannelli potranno occupare al massimo il 70% della superficie della falda e potranno essere posizionati al massimo su due falde dell'edificio, escluse pensiline e coperture di verande al piano terra se la casa è su due livelli.
- I progetti di nuove costruzioni o ampliamenti, dovranno simulare il posizionamento dei pannelli secondo le precedenti disposizioni;
- I boiler ed i sistemi di accumulo dovranno essere collocati nel sottotetto, all'interno degli edifici o a terra nei cortili;
- è sempre vietato collocare i sistemi di accumulo di qualunque natura e genere sugli edifici quando risultino visibili dalla pubblica via.

## **CAPO V - ESTETICA DEGLI EDIFICI**

### **ART. 108**

#### **OPERE IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE**

- 1)** Negli agglomerati di interesse storico - artistico o di particolare pregio ambientale, l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme.
- 2)** Le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), oppure in pietra naturale del luogo; è escluso ogni tipo di rivestimento. Gli eventuali portici debbono essere a pilastri (non metallici), con interasse massimo di m.3.50, profondità minima m.4.00, altezza minima m. 4.00.
- 3)** Gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo; sono esclusi l'eternit e le tegole in cemento. Sono vietate le mansarde e gli arretramenti; gli eventuali stenditori situati in sommità degli edifici debbono essere coperti ad altana e non debbono superare in estensione un terzo dell'area del tetto. Le gronde possono essere realizzate in muratura oppure in c.a. intonacato. I canali ed i pluviali debbono essere in vista; sono prescritti canali in rame o lamiera verniciata e pluviali in rame o lamiera verniciata con terminali in ghisa (esclusi polivinile, eternit e simili).
- 4)** I serramenti di finestra e porta-finesta debbono avere forma allungata in altezza ed essere di legno; è consentito l'uso di serramenti metallici colorati per interventi estesi all'intero edificio e purché si inseriscano in modo armonico nelle finiture esterne; sono esclusi i serramenti su alluminio anodizzato o plastica. Le persiane debbono essere a liste, di tipo tradizionale (escluse le tapparelle in legno od in plastica e le tende alla veneziana) ed apribili a ventola. Le vetrine dei negozi sono prescritte in lamiera verniciata (escluso l'alluminio anodizzato), con serrande metalliche a maglia. Le insegne debbono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.

### **ART. 109**

#### **DECORO DEGLI EDIFICI**

- 1)** Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorni delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.
- 2)** I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo alle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, si prevede la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od affetti prospettici.

### **ART. 110**

#### **INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEGLI EDIFICI**

- 1.** I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco. Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio e vi è l'obbligo di indicare il colore in fase

progettuale. E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

**2.** Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

## **ART. 111**

### **MANUTENZIONE DEI PROSPETTI E DECORO DEI FRONTESPIZI NUDI**

**1.** Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal di tempo e dalle intemperie.

**2.** Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Responsabile del servizio tecnico, a suo insindacabile giudizio e sentita la CE, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

**3.** È vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; a quelli esistenti si applicano le norme del precedente capoverso.

**4.** Nel caso di esistenza di un frontespizio nudo in confine di proprietà, si può imporre la costruzione in aderenza o la decorosa sistemazione di tale frontespizio a carico di chi richiede la Concessione per il nuovo edificio.

## **ART. 112**

### **PITTURE FIGURATIVE SULLE FACCIATE**

**1.** Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere apposita autorizzazione, sottponendo i relativi disegni ad eventuale valutazione della commissione edilizia.

## **ART. 113**

### **ISCRIZIONI - INSEGNE - STEMMI - MOSTRE - VETRINE**

**1.** Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, deve esserne autorizzato presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o l'ambiente.

**2.** L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici d'interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza. Sarà anche negata, entro l'ambito dei centri abitati, l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte - dipinte a guazzo o vernicate - direttamente sul muro. L'Amministrazione comunale può dettare le modifiche da apportare, affinchè non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzione improprie od errate.

## **ART. 114**

### **RECINZIONI**

**1.** I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.

**2.** In prossimità dei crocicchi o delle curve la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: Il responsabile può dettare caso per caso, nella stessa Concessione, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

**3.** Le recinzioni prospicienti spazi pubblici non devono in alcun caso superare l'altezza di m.2,20 di cui una parte non inferiore a m. 1,00 può essere, in sede di esame del progetto e tenuto conto della zona di intervento, prescritta con elementi a giorno. Nelle zone di espansione (classificate c) le recinzioni di confine tra edifici abbinati o a schiera avranno un'altezza massima di mt. 1,30 e saranno a giorno o a siepe. Eccezioni sono ammesse per edifici di particolare interesse, su conforme parere della Regione o della Soprintendenza ai monumenti.

## **ART. 115**

### **CHIOSCHI - CARTELLONI ED OGGETTI PUBBLICITARI**

**1.** I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolino la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare Concessione. Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha di norma carattere provvisorio; l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

**2.** È proibito, senza la preventiva autorizzazione, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativa domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere ed al decoro della località.

**3.** È vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storicoartistico.

**4.** Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati dal competente compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

**5.** Nelle località di interesse paesistico, l'autorizzazione subordinata al nulla-osta della Regione o della Soprintendenza ai Monumenti.

## **TITOLO III - NORME TECNOLOGICHE**

### **CAPO I - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI**

## **ART. 116**

### **NORME TECNOLOGICHE**

**1.** Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza, per l'uomo e la collettività. I requisiti normativi sono i seguenti:

- temici ed igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi all'accessibilità ed alla fruibilità in genere;
- relativi alla sicurezza;
- relativi all'impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità
- energetici ed ecologici.

2. Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali debbono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali debbono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.
3. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed - in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste e con l'incidenza dei costi di adeguamento sul costo complessivo di tali opere - anche per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.
4. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti.

## ART. 117

### REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi. Sono da osservare le norme del DM 5/7/1975, della legge 10/91 e s.m. e regolamento di applicazione.

2. Ai fini suddetti:

- i muri perimetrali debbono avere caratteristiche di buon isolamento termico, sia con adeguato spessore che con l'impiego di idonei materiali;

- negli edifici a tetto, tra le falde di copertura e l'ultimo piano abitabile deve essere realizzato un sottotetto praticabile, convenientemente ventilato a meno che la copertura non venga realizzata con materiale isolante secondo la L. n. 373/1976;

- negli edifici a terrazza, sotto il solaio di copertura deve essere realizzata una camera d'aria ventilata mediante un controsoffitto (solaio non portante) in laterizio armato, a meno di non adottare speciali tipi di solaio a camera d'aria. È conseguito sostituire la predetta camera d'aria con adatto materiale isolante, purché il potere isolante complessivo della copertura risulti soddisfacente.

3) Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si debbono verificare condensazioni permanenti e - nei locali di soggiorno degli alloggi - neppure temporanee.

4) L'impianto di riscaldamento deve essere progettato per assicurare, all'interno dei locali abitabili e dei servizi (esclusi i ripostigli), una temperatura uniforme dell'aria compresa tra 18 gradi e 20 gradi C, anche con una temperatura esterna di - 5 gradi C.

5) Negli alloggi, la temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme in ogni loro locale.

6) Negli ambienti nei quali si prevede la permanenza fissa di persone, quando siano serviti da impianti di condizionamento o d'aerazione, oppure dotati di aereatori o canne di aereazione, la velocità di progetto dell'aria non deve superare 0.5 m/sec. nei locali destinati ad attività produttive e 0.25 m/se. negli altri locali. Inoltre, i valori di temperatura e di umidità relativa debbono essere in ogni momento compatibili con il benessere termico delle persone.

## ART. 118

### REQUISITI ILLUMINOTECNICI

1) Gli edifici debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone. Ad esclusione di quelli compresi nelle zone A del centro storico, nelle zone di centro matrice e tutti i fabbricati vincolati e/o sottoposti a restauro conservativo (come previsto dal PUC o da strumenti attuativi) presenti in tutte le altre zone.

2) L'illuminazione diurna dei locali deve essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire di illuminazione naturale indiretta oppure di illuminazione artificiale:

- i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e gli antigabinetti;
- gli spazi di cottura;
- i locali destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;
- i locali non destinati alla permanenza di persone.

**3)** Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne debbono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, se possibile, la “visione lontana”: Nel computo delle superfici fenestrate sono comprese le finestre e porte finestre a vetri, sono escluse le aperture tipo “velux” e le murature realizzate con vetro cemento, plexiglass e materiali simili, cieche e non apribili.

**4)** Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi debbono essere proporzionate alla superficie di pavimento dei locali medesimi ed essere dotate di dispositivi permanenti che ne consentano la schermatura e l'oscuramento, anche parziale. Fermo restando il rispetto della superficie fenestrata apribile, quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica, immettendo aria opportunamente captata e con erquisiti igienici confacenti.

## ART. 119

### REQUISITI ACUSTICI

- 1)** Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti di isolamento acustico richiesti dalla loro specifica destinazione d'uso o dalle loro caratteristiche, adottando a tali fini materiali e tecniche idonei e garantire le prescrizioni previste dal Piano di compatibilità acustica.
- 2)** Gli edifici debbono comunque essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i rumori in essi prodotti, od immessi nei locali degli edifici finiti o circostanti, od in essi immessi dall'esterno, non superino i livelli sono compatibili con la destinazione d'uso dei locali in essi prevista.
- 3)** In zone particolarmente rumorose, per tutelare le esigenze della destinazione residenziale, valgono le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione.

## ART 120

### REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

- 1)** Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire, in tutte le stagioni, di aerazione adeguata alla sua destinazione.
- 2)** L'aerazione di un locale può essere naturale oppure forzata, cioè attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione d'uso del locale.
- 3)** L'aerazione forzata è prescritta almeno: per i locali destinati ad uffici; per i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative; per i pubblici esercizi; per i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di aerazione; per i servizi igienici, gli spogliatoi e gli antigabinetti (salvo quelli degli alloggi); per i locali non destinati alla permanenza di persone, che non hanno una adeguata aerazione: per gli spazi o cabine di cottura.
- 4)** I locali destinati alla permanenza di persone, se fruiscono di aerazione naturale, debbono avere almeno un serramento esterno dotato di parti apribili, sufficientemente grande e convenientemente posizionato.

**5)** Le sostanze inquinanti non prodotte dalle persone debbono essere abbattute alla sorgente od essere espulse dal locale prima che si diffondano.

**6)** Gli edifici ed i sistemi di aerazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedire che l'aria e gli inquinamenti espulsi rifluiscano nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.

## **ART. 121**

### **REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI**

**1)** Gli edifici debbono fruire, in relazione alla loro destinazione d'uso ed in misura adeguata ad essa, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- riscaldamento ed, eventualmente, aerazione forzata;
- distribuzione di acqua potabile ed energia elettrica
- raccolta ed allontanamento delle acque di pioggia e di quelle usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- protezione dai rischi di incendio da fulmine, o dipendenti dall'impianto elettrico;
- eventuali mezzi di sollevamento di persone e cose.

**2)** Gli alloggi debbono inoltre fruire dei seguenti altri servizi:

- distribuzione di acqua calda nei servizi igienici e nelle cucine o cucinini;
- distribuzione del gas (di città, metano o liquido);
- espulsione dei gas combusti.

**3)** Gli impianti e le apparecchiature debbono essere progettati e realizzati in modo da facilitarne la conduzione, la manutenzione e - per le apparecchiature essenziali - anche la sostituzione.

**4)** Le apparecchiature che servono uno o più edifici o parti comuni di uno stesso edificio, nonché i contatori generali e divisionali (esclusi i contatori divisionali del gas) debbono essere contenuti in appositi spazi o locali di adeguata dimensione ed opportuna rifinitura, facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette.

## **ART. 122**

### **REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ**

**1)** Gli edifici di nuova costruzione, specie se hanno in tutto od in parte destinazioni d'uso od interesse pubblico, debbono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la massima fruibilità anche da parte delle persone in stato di minorazione fisica, giusta la L. n.118/1971 ed il regolamento di cui al DPR 27/4/1978, n.384 nonché la L. n.13 del 9/1/1989 ed il regolamento di attuazione di cui al DM. LL.PP. 14/6/1989 n.236.

L'accessibilità alle persone impedisce fisicamente nelle loro capacità motorie, visive ed uditive deve essere assicurata nei seguenti casi:

- nuovi edifici residenziali;
- nuovi edifici produttivi o misti, a meno che tale accessibilità sia esclusa per ragioni tecniche o di sicurezza o per esigenze operative;
- edifici (nuovi e recuperati) e spazi (aperti o coperti) a funzione collettiva, la cui fruibilità è estesa a tutti.

**2)** Gli edifici residenziali debbono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili. Le unità immobiliari degli edifici con più di 2 piani agibili f.t. - salvo quelli industriali - debbono avere accesso da almeno una scala di tipo chiuso. Laddove se ne rilevi l'esigenza (per altezza dell'edificio o per quantità e qualità dell'utenza), gli edifici di nuova costruzione debbono essere muniti di ascensori, dimensionati in modo opportuno.

**3)** Gli arredi debbono poter essere portati negli edifici ed esservi collocati agevolmente attraverso le normali vie di accesso. Laddove non si preveda l'utilizzazione della cabina dell'ascensore o di un

apposito montacarichi, per gli edifici di quattro e più piani f.t. è prescritta la dotazione di un paranco od altro apparecchio sollevatore esterno, non situato in modo da poter sollevare nei vari alloggi il normale arredo.

**4)** I materiali impiegati nella costruzione degli edifici, nelle normali condizioni di impiego, non debbono emettere odori ed esalazioni in quantità moleste o dannose per le persone. Gli edifici debbono poter essere puliti, disinfezati e disinfestati in ogni loro parte.

**5)** La manutenzione e l'eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici o di parti dei medesimi elementi debbono poter essere effettuate facilmente e celermente.

**6)** Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non debbono subire deformazioni incompatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.

**7)** Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici servizi o nelle loro parti - in condizioni normali - esalazioni, fumi, vibrazioni.

**8)** I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotato di parti trasparenti ad altezza d'uomo. I serramenti esterni ed interni degli alloggi debbono essere disposti in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali, ai fini della collocazione dell'arredamento. Le parti opache delle pareti degli alloggi debbono poter ricevere gli arredi murali.

**9)** Gli alloggi debbono essere sempre dotati almeno: di un servizio igienico con più di 3 apparecchi, di un ripostiglio anche di tipo a soppalco e di uno spazio di cottura (sino a 2 utenti virtuali) o di una cucina (per 3 o più utenti virtuali).

**10)** I locali destinati ad uffici debbono essere di parti trasparenti che consentano la comunicazione visiva diretta con l'esterno, ad altezza d'uomo. Gli edifici aventi locali destinabili a pubblici esercizi e ad attività artigianali debbono essere dotati (o predisposti per la dotazione) dei servizi tecnologici necessari. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali debbono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio della nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

## ART. 123

### REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

**1)** Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro. I loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

**2)** Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile debbono assolvere le loro funzioni senza costituire pericolo per le persone o per le cose. Per gli impianti elettrici, di telecomunicazione ecc. debbono essere rispettate, in particolare, le norme C.E.I. così come previsto e nel rispetto della legge 46/90.

**3)** Gli edifici - in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti - debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare, in caso di incendio, l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi. Le facciate continue o semicontinue debbono essere progettate e realizzate in modo da impedire - in caso di incendio - il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

**4)** I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti, anche di quelli degli edifici circostanti.

**5)** I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, debbono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

- 6)** I parapetti e le superfici vetrate debbono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
- 7)** I parapetti dei balconi e delle finestre non debbono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a mt. 1,00 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza dal suolo. I soppalchi debbono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
- 8)** Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale - interni ed esterni - non debbono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdrucciolevoli in condizioni meteorologiche normali, illuminazione insufficiente. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi debbono essere dotati di opportuna segnaletica.
- 9)** L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete. Il Responsabile del Servizio, sentita la CE, può disporre l'illuminazione artificiale di emergenza.
- 10)** L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, ed, in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici debbono essere assicurate anche di notte. L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed, in generale, quella degli spazi comuni esterni degli edifici debbono essere permanentemente assicurate anche di notte.
- 11)** Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione; se la pendenza supera i 25 gradi, le coperture debbono essere dotate anche di una barriera di contenimento continua ed adeguatamente dimensionata.

## **ART. 124**

### **REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ ED ALLA SECCHEZZA**

- 1)** Le pareti degli edifici debbono essere impermeabili alle acque meteoriche ed intrinsecamente asciutte.
- 2)** Gli elementi costitutivi degli edifici debbono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, in modo da permanere asciutti. Inoltre non debbono essere irreversibilmente inumiditi da acque meteoriche acque fluenti, freatiche o stagnanti.
- 3)** La permeabilità all'aria dei giunti fissi od apribili sia serramenti che degli altri componenti delle pareti perimetrali deve essere contenuta entro valori compatibili con il benessere di chi fruisce i locali.

## **ART. 125**

### **REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITÀ**

- 1)** Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano osservare nel tempo le loro prestazioni ed i loro decoro. Gli elementi costitutivi degli edifici non debbono subire - per effetto di trattamenti di disinfezione e di disinfestazione o di trattamenti a questi assimilabili - danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.
- 2)** Le pareti e le superfici interne dei locali abitabili, specie quelli di servizio, debbono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni temporanee.
- 3)** Gli edifici ed i loro elementi costitutivi debbono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi anormalmente brevi da agenti biologici o chimici o fisici e che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.
- 4)** Gli edifici ed i loro elementi costitutivi sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non debbono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

## ART. 126

### REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI

- 1) La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla Legge n. 10/91 e dal DPR 26/8/1993 n.412 che ne attua le disposizioni.
- 2) Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.
- 3) Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

- 4) Negli edifici di nuova costruzione il coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione Cd non deve superare, in funzione del coefficiente di forma F, i seguenti valori:

Cd = 0.44 W/mc k per F 0.30 mq/mc

Cd = 0.86 W/mc k per F 0.90 mq/mc

Cd = 0.23 + 0.70 FW/mk per F compreso tra 0.30 e 0.90 mq/mc

I valori di Cd così calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale: per difetto, se la terza cifra decimale è minore di 5. I valori indicati non sono vincolati per gli edifici produttivi né per le parti a destinazione produttiva degli altri edifici.

- 5) Le acque meteoriche debbono essere immesse nei collettori di fognatura, a meno che l'Amministrazione comunale, non ne autorizzi la dispersione in superficie. I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale possono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali solo se la concentrazione di eventuali sostanze inquinamenti in essere contenuti non eccede quella consentita.

## CAPO II - REQUISITI DEGLI IMPIANTI

### ART.127

#### POZZI VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE

- 1) I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo e ad una distanza non inferiore a m.25 (venticinque) da questi.

- 2) I pozzi debbono essere costruiti con buona muratura e rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o con un altro materiale impermeabile, in modo da impedire infiltrazioni, superficiali o profonde, di acqua inquinata dal suolo circostante.

La loro profondità deve spingersi sino al livello minimo di una falda acquea (profonda) non inquinata. La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello. L'attingimento deve farsi a mezzo di pompe.

- 3) Il terreno circostante, per un raggio di almeno m.2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato, per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo. Per i pozzi tubolari, saranno date di volta in volta disposizioni dall'UTC.

### ART. 128

#### IMPIANTI IGIENICI, CANALIZZAZIONI E CANNE FUMARIE

- 1) Ogni alloggio deve essere munito:

a) di servizi igienici;

b) di una cucina dotata di canna fumaria nonché di canna di esalazione od impianto elettrico di aspirazione; è consentito l'uso di canne a settori confluenti; è vietata l'installazione di dispositivi meccanici di estrazione di fumi all'imbocco di un canotto comune;

- 2)** I tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe debbono avere lo spessore minimo di 12 cm. ed essere protetti con piastrelle (di maiolica o di ceramica o di gres) o con altro impermeabile.
- 3)** Le tubazioni di adduzione dell'acqua potabile debbono essere esclusivamente di polietilene multistrato o di rame.
- 4)** I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unità debbono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente e battente d'acqua di almeno 3 cm., prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.
- 5)** Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere.
- 6)** Le canne fumarie dei camini e dei caloriferi e le canne di aspirazione debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Esse vanno poste a distanza non inferiore a cm. 16 da qualsiasi travatura o tavolato in legname. Qualora fossero realizzate nei muri, debbono essere circondate da muratura massiccia di spessore non inferiore a cm. 15 e rifinite internamente con intonaco ben lisciato.
- 7)** I fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, convenientemente raggruppati e bene assicurati alla copertura.
- 8)** La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non deve essere inferiore ad un metro, salvo maggiore altezza prescritta dalla Concessione.
- 9)** Non è permessa la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con canali o tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti sul suolo pubblico.
- 10)** I condotti principali e gli apparecchi di distribuzione del gas alle abitazioni debbono essere collocati esternamente agli alloggi ed allo scoperto, per essere facilmente ispezionabili; analoghe disposizioni valgono per i condotti e gli apparecchi di distribuzione all'interno delle abitazioni.

## **ART. 129**

### **DEFLUSSO DELLE ACOUE PLUVIALI**

- 1)** I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali debbono essere in lamiera, in rame o altro materiale idoneo; negli ultimi 2.50 ml. verso terra, debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m.2.20 sul piano stradale.
- 2)** Dove non esiste la fognatura è ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede o di strada, evitando però che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.
- 3)** È vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

## **ART. 130**

### **FOSSE DI DEPURAZIONE BIOLOGICA**

- 1)** Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o non sia stato ancora realizzato, è prescritto l'obbligo di realizzare vasche di raccolta stagna non perdenti, è assolutamente vietato il trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto vietata la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), pozzi neri ed ogni tipo di raccolta reflui che ha come fase finale lo scarico nel terreno.
- 2)** Periodicamente le vasche vanno svuotate presso il depuratore comunale, da mezzi idonei, della avvenuto svuotamento se ne deve dare prova, la polizia municipale, i componenti dell'UTC, il servizio di vigilanza dell'AUSL vigileranno del rispetto del presente articolo, in difetto verranno applicate le sanzioni previste in materia, salvo l'applicazione degli articoli di legge che prevedono i reati penali per la dispersione di liquami inquinanti nel suolo o sottosuolo.

## **ART. 131**

### **CAPPE E CAMINI**

- 1)** I prodotti gassosi della combustione ed i vapori debbono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canne od altri mezzi di riconosciuta efficacia. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo, o di canna fumaria a condotti ramificati, di sezione proporzionata al volume dei gas di combustione e comunque di lato o diametro non inferiore a cm. 12.
- 2)** Laddove non esista un impianto di aspirazione meccanica è prescritta una cappa di tiraggio adeguata alla raccolta dei gas combusti e delle esalazioni, od almeno un aspiratore elettrico di potenza adeguata.
- 3)** Sono ammessi i condotti ramificati collettivi in conglomerato cementizio, costituiti da condotti secondari dell'altezza di un piano (aventi sezione interna costante, di diametro o di lato di cm.12) sui quali avverrà l'immissione e da un collettore principale di sezione proporzionata al numero delle immissioni . Per evitare la promiscuità dei gas nel collettore sono prescritti collettori distinti e separati nel caso di immissioni di aeriformi di natura e caratteristiche diverse. I condotti debbono essere completati da comignolo, avene le caratteristiche di un aspiratore statico.

## **ART. 132**

### **FORNI E CAMINI INDUSTRIALI**

- 1)** I forni ed i camini industriali debbono avere:
  - le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate;
  - il condotto per l'eliminazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni del presente RE, tenuto conto della natura del forno e dell'intensità del funzionamento.
- 2)** I forni per la pianificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla L. n.857/1949.
- 3)** Fatte salve le disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini industriali e quelli di impianti di riscaldamento che, per modalità d'esercizio, possono produrre analogo disturbo, debbono collocarsi ad almeno m.10 dalla pubblica via; avere una altezza non inferiore a m.20 ma superiore di almeno m.6 all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m.40. Sono equiparati ai camini industriali i camini di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento o modo di esercizio, sono suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.
- 4)** Fatta salva l'osservanza delle leggi per l'inquinamento atmosferico, l'Amministrazione Comunale può prescrivere, se necessario, l'uso di particolari combustibili e l'adozione di apparecchi fumivori.
- 5)** L'installazione di camini metallici a tiraggio meccanico deve essere autorizzata; la domanda deve essere corredata di una relazione tecnica giustificativa e di tutti quegli elementi atti a chiarire il loro buon funzionamento.

## **TITOLO IV - ESECUZIONE DELLE OPERE**

### **CAPO I - MISURE DI SICUREZZA**

## **ART. 133**

### **ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE.**

- 1)** Le opere edilizie debbono essere eseguite in modo conforme ai progetti per i quali è stata data la Concessione o l'autorizzazione.
- 2)** Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere debbono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alle prescrizioni del RD n. 2105/1937.

- 3) Per le strutture in cemento armato normale, precompresso ed in acciaio, debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni previste dal DLgs 380/01, e da tutti i regolamenti di applicazioni, nonché dalle eventuali successive norme che ne regolamentino l'esecuzione, anche successive al presente regolamento
- 4) Nelle zone urbane non sono consentite opere edilizie con pareti costituite da tavolati di legno.
- 5) In zona sismica valgono le prescrizioni delle norme in materia vigenti.

## **ART. 134**

### **TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ**

- 1) Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Responsabile del servizio, ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo. Analogi interventi dell'Amministrazione sono previsti nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una sicura fonte di pericolo.
- 2) Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifiche le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo di intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva Concessione/autorizzazione. Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica igienica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di Autorizzazione/concessione. Restano salvi i poteri di cui all'art. 153 del RD n.383/1934.
- 3) Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'Amministrazione può chiedere al terzo che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.
- 4) Se lo stato di pericolo è rilevato dall'Amministrazione, l'ingiunzione deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'UTC o da altro organo qualificato attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.
- 5) Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m.2 da questi.
- 6) In ogni angolo deve essere posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'onorario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne debbono avere dimensione appropriata ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo su cui sono collocate. Debbono avere inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto e luci di colore verde se il transito è ammesso con cautela.
- 7) Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto-obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.
- 8) Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

## **ART. 135**

### **FORMAZIONE DEI CANTIERI**

- 1) L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, deve essere opportunamente recintata. La recinzione deve essere autorizzata dall'U.T., previa apposita domanda.
- 2) La domanda deve indicare:
  - il suolo pubblico che si deve recintare;
  - l'altezza della recinzione mai inferiore a 3 m.;
  - il periodo massimo di validità dell'autorizzazione;

**3)** I serramenti di accesso di cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali e i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.

**4)** L'AC può servirsi senza alcun corrispettivo delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.

**5)** Norme diverse possono essere applicate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

**6)** Sul luogo dei lavori debbono tenersi a disposizione dell'AC, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, i tipi del progetto in corso di esecuzione muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi, nonché la Concessione. Deve inoltre affiggersi, a vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile con l'indicazione degli estremi dell'AUT o della CONC, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del direttore dei lavori, del responsabile del cantiere. Tabella e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

## **ART. 136**

### **PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI E RISPETTO DELLE NORME SULLA SICUREZZA DEI LAVORATORI NEI CANTIERI**

**1)** Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori; valgono a tal fine le prescrizioni del RD n. 530/1927, del DPR n. 547/1955, DPR 164/56, Dlgs 626/94, Dlgs 494/96, dal D.lgs.81.08 e dal successivo D.lgs 106/09 e nonché le successive modifiche ed integrazioni e tutte le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia o comunque applicabili.

## **ART. 137**

### **RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE**

**1)** Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.

**2)** L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

**3)** Il Responsabile del servizio tecnico, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

**4)** Ove ne ravvisi la necessità, il Responsabile del servizio tecnico, può ordinare che vengano prese ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

## **CAPO II - CONDUZIONE DEI LAVORI**

## **ART. 138**

### **DEMOLIZIONI SCAVI E MATERIALI DI RISULTA**

**1)** Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

- 2) Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.
- 3) È vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono ammucchiarsi sull'area del cantiere. È infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.
- 4) Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimetterli a posto a sue spese.
- 5) I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. Gli scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici; l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree deve essere formalmente autorizzata dall'Amministrazione Comunale.
- 6) I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con apposti mezzi, a discarica controllata, che ne attesterà l'effettivo smaltimento, con le modalità previste dal regolamento.

## **ART. 139**

### **SGOMBERO DEI MATERIALI - SCARICHI AUTORIZZATI**

- 1) È vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta e comprovata necessità il Responsabile può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.
- 2) Cessato lo stato di necessità gli spazi pubblici occupati dovranno essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.

## **ART. 140**

### **PULIZIA DELLE STRADE**

- 1) Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.
- 2) Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di autocarri, carriole, ecc.), deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

## **ART. 141**

### **OCCUPAZIONE TEMPORARANE DEL SUOLO PUBBLICO E RIPRISTINO**

- 1) È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione comunale. Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Responsabile del servizio tecnico, corredandola dei documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che si intende occupare e le opere che vi si vogliono erigere.

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in cui siano indicate le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Responsabile del Servizio può concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con grate, cunicoli, e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche etc., il cui progetto deve, però, rispettare le norme di esecuzione contenute nel presente Regolamento.

Il richiedente in tal caso è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

**2)** Il Responsabile del Servizio, fatta salva l'applicazione della tassa - se dovuta - può concedere l'autorizzazione richiesta fissando: il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.

**3)** Ultimati i lavori o cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. La riconsegna dell'area all'Amministrazione avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'Amministrazione a spese del titolare dell'Autorizzazione o della Concessione, in solido con l'assuntore dei lavori, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'UTC; il rimborso deve essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzosa.

## **ART. 142**

### **LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO**

1) Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenere l'autorizzazione del Responsabile e provvedere a realizzare, con materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte .

## **ART. 143**

### **OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO, DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO, PASSI CARRABILI**

**1)** L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione Comunale, se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

**2)** Sono ammesse in particolare: la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati.

**3)** Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'Amministrazione Comunale, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

**4)** I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente RE. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

## **ART. 144**

### **RIMOZIONE DI OPERE CHE OCCUPANO SPAZI PUBBLICI**

**1)** L' Amministrazione Comunale, può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti,

grondaie molto sporgenti, tettoie, soprappassaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

**2)** Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione Comunale può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragione di interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.

**3)** Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione di interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

## **ART. 145**

### **RINVENIMENTI E SCOPERTE**

**1)** Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma dell'art. 43 e seguenti della L. n. 1089/1939. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidamente a segnalare immediatamente al Responsabile del servizio, il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane. In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Responsabile del servizio dispone i provvedimenti più opportuni. Si applicano le sanzioni di cui alla legge citata, aggiornate dalla L. n. 44/1975.

## **ART. 146**

### **SERVITU' PUBBLICHE**

**1)** A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti di fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

- a) targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
- b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, di idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) mensole, ganci e condutture per la pubblica illuminazione, nonché sostegni per gli impianti dei pubblici servizi (con targhe ed apparecchi relativi) e dei servizi di trasporto pubblico;
- e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od aventi storici della vita nazionale o cittadina;
- f) tabelloni per pubbliche affissioni;
- g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste dei telefoni, dei monopoli e simili;
- h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori;
- i) gli avvisatori elettrici stradali con i relativi accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati. Gli apparecchi elencati non debbono arrecare molestia agli utenti dell'edificio, essere pericolosi per i pedoni e costituire barriera visiva di disturbo del traffico.

**2)** Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarre alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.

**3)** Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'UTC.

**4)** Nel caso di interventi su edifici ai quali siano affissi fanali targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta

conservazione e ad effettuarne il ripristino, qualora - durante l'esecuzione dei lavori - debba rimuoverle. Prima di rimuoverle, deve in ogni caso darne avviso al Sindaco od all'ente interessato affinché possano proscrivere - nel più breve tempo possibile - le cautele del caso.

5) Le manutenzioni degli oggetti elencati al punto 1, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori. Gli indicatori e gli apparecchi possono applicarsi sul fronte degli edifici vincolati solo se non esistono alternative ragionevoli e con le attenzioni dovute alle caratteristiche degli edifici stessi e dell'ambiente.

## **ART. 147**

### **NUMERAZIONE CIVICA**

1) Spetta all'Amministrazione Comunale assegnare il numero civico ed i relativi subalterni. L'opposizione del numero civico è fatta a spese del proprietario, così come la riapposizione conseguente a variazioni della numerazione notificategli dall'Amministrazione Comunale.

2) Il numero civico va collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, all'altezza dai 2 ai 3 m. Esso va mantenuto in detta posizione a cura del proprietario.

3) In caso di demolizione dell'edificio di soppressione di porte di accesso esterne, di sostituzione con numeri luminosi, di variazione della numerazione civica, il proprietario è tenuto a restituire all'Amministrazione Comunale, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatogli.

4) In luogo del numero civico il proprietario può apporre un indicatore luminoso ad esso conforme, da illuminare nelle ore notturne; l'impianto e le condutture debbono essere applicati in modo non visibile dalla strada.

### **DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI**

#### **Art. 148 - Campeggi liberi occasionali**

La richiesta di campeggi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetto ad autorizzazione da parte del Comune.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso del proprietario del suolo.

Il Comune può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione d'incendi.

#### **Art. 149 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

L'installazione e lo spostamento di costruzioni amovibili e/o trasferibili (chioschi per la vendita di giornali, fiori, frutta, etc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, etc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Comune, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto d'impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Comune può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistica.

Non è ammessa la realizzazione o la installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di

mezzi di qualsiasi genere (roulettes e “case mobili”) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nei precedenti articoli del presente regolamento.

### **Art. 150 - Autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

Le costruzioni amovibile e/o trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico o privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti a ricevere le attrezzature per cui viene richiesta l’installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, etc.).

Dette costruzioni, comunque, non devono essere previste in aeree prossime ad incroci stradali, o limitare la visibilità per la circolazione veicolare e/o ostacolare la percezione della segnaletica stradale o le indicazioni toponomastiche.

Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l’areazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non sia inferiore a 1,50 m. È opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio o la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a 2,00 m.

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche o paesaggistiche.

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare i 6,00 mq e l’altezza massima totale non può superare i 3,00 m.

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Nel caso di più richieste per l’installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all’altezza massima.

Le installazioni di tensostrutture, tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico.

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di strutture e relativa capienza ed essere ubicante in maniera che l’installazione richiesta non arrechi disturbo sia sotto il profilo dell’igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

Nel caso di installazioni di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell’area disponibile.

L’accesso e l’uscita del pubblico devono avvenire in maniera da evitare intralci alla circolazione e da tutelare la pubblica incolumità.

### **Art. 151 - 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 ma sempreché, a giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico Comunale e l’Ufficiale Sanitario, essi non costituiscano pericolo per l’igiene pubblica o del suolo e per l’incolumità delle persone.

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

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

## **Art. 152 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere**

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

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

## **Art. 153 - Pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere**

La trivellazione e la escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere è soggetta a comunicazione di inizio lavori da inoltrate al Comune. Tale intervento è comunque subordinato all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta da parte degli Enti coinvolti nel procedimento (Soprintendenza, Regione e Provincia di Oristano).

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che s'intendano sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal comune a spese del richiedente.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 500 m dalle aree di captazione degli acquedotti, dai pozzi di acqua potabile pubblici e dalle sorgenti.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali s'intende procedere alla estrazione e all'eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, fermo restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo.

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

- 1) permettere l'utilizzo di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere compenso o risarcimento alcuno;
- 2) consentire il prelievo di acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo a metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per utenze domestiche.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Responsabile del Servizio o del Sindaco, sentiti gli Enti competenti in materia e l'Ufficiale Sanitario, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento, nei seguenti casi:

- si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio;
- il pozzo sia causa di diminuzioni del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso;
- il pozzo risulti inquinato;
- sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre l'istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare un'eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona.

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

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta ad apposita concessione con atto d'obbligo.

### **Art. 154 - Taglio dei boschi**

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della piantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli dei frangivento di eucalyptus, i pioppi e delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduazione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

### **Art. 155 – Zone di tutela naturalistica SIC E ZPS**

La normativa per la zona coincidente con l'area S.I.C., presente nel territorio comunale di Bonarcado, recepisce integralmente la normativa contenuta nel Piano di Gestione SIC/ZPS “Sos Molinos – Sos Lavros, Monte Ortigu”. In caso di prescrizioni contrastanti tra le norme di zona e quanto prescritto dalla normativa contenuta nel Piano di Gestione suddetto, dovrà essere applicata la norma più restrittiva.

### **Art. 156 – Aree a rischio archeologico**

Sono aree interessate da ritrovamenti archeologici o a rischio archeologico per le quali non viene modificata la destinazione di zona, cartografate nelle tavole C16<sup>a</sup> e C16b del P.U.C.. Comprendono le aree di sedime del bene archeologico e quelle più prossime ad esso con estensione tale da garantire la tutela e l'integrità del bene. In tali aree è consentito l'uso del suolo ed il rispetto della normativa prevista per la zona nella quale ricadono.

Nelle aree a rischio archeologico individuate sulla cartografia del PUC regolarmente aggiornata, anche senza specifico provvedimento di verifica o dichiarazione ai sensi del d. lgs. n. 42/2004 (artt. 12-13), per ogni intervento edilizio o agricolo che comporti asportazioni di terreno o lavorazioni diverse o più profonde di quelle finora attuate (scavi, sbancamenti, arature superiori a cm 30, etc.) il proprietario deve essere autorizzato dagli enti competenti (Soprintendenza archeologica, Soprintendenza paesaggistica, Ufficio tutela del paesaggio, etc) per il tramite del Comune. Il Comune provvede ad acquisire le autorizzazioni degli enti coinvolti nel procedimento. La Soprintendenza archeologica esprime il proprio parere perentoriamente entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza, salvo diverse tempistiche dipendenti da altre norme prevalenti. Sarà facoltà della Soprintendenza archeologica richiedere, prima di rilasciare l'autorizzazione di competenza, eventuali sondaggi sul sito in esame, nella misura orientativa pari a 1/10 della superficie interessata dall'intervento, sia edilizio che agricolo. I sondaggi saranno eseguiti a carico del committente. Per sondaggio si intende un'indagine del terreno su una superficie media di mq 6 per una profondità di circa m 1,50, fatta sia con mezzi meccanici sia a mano, nel rispetto delle direttive fornite dalla stessa Soprintendenza. Sarà inoltre compito del richiedente l'atto abilitativo comunicare sia al Comune, sia alla Soprintendenza archeologica, perentoriamente con preavviso di almeno 15 giorni, l'inizio effettivo degli scavi, siano essi legati ad attività edilizie o agricole.

### **Art. 157 – Aree di tutela Paesaggistica**

Sono le aree di tutela dei beni di natura paesaggistica ed identitaria, specificatamente catalogati nel Database dei beni facente parte integrante del presente Piano, cui si rimanda per la specifica normativa di dettaglio, cartografati nelle tavole C14<sup>a</sup> - C14b del P.U.C. con le rispettive aree di tutela integrale e condizionata. Nelle aree di tutela è consentita l'attività edilizia compatibile con la

natura del bene, previo nulla osta da parte degli enti competenti, non viene modificata la destinazione di zona.

Il P.U.C. individua le seguenti aree:

- area a tutela della Zona urbana H1.1 (Zona ad elevato interesse storico (Complesso chiesastico nostra Signora di Bonacatu con annesso parco di Binzola);
- area a tutela della Zona urbana H1.2 zona archeologica del Nuraghe Su Lare;
- area a tutela del comparto urbano G4.2 (Cimitero Comunale di Via Tirso);
- area a tutela del comparto urbano G4.4 (Cimitero Comunale di Via Segni);

## **CAPO III - NORME IGIENICHE**

### **ART. 158**

#### **NORME GENERALI**

**1)** Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi non debbono inoltre provocare, localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo. A tal fine, chiunque intenda costruire un edificio produttivo, deve indicare - nella domanda di Concessione - la natura ed il tipo delle lavorazioni che si intenda svolgere e dare la preventiva dimostrazione che esse non saranno né nocive né moleste.

**2)** Le attività produttive - agricole, industriali od artigianali - debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi ecc.), sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie. È prescritto a tal fine che:

- gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;
- gli scarichi liquidi siano conformi agli standard di accettabilità vigenti, prima dell'immissione nella fognatura comunale od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;
- gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;
- i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinamento né il suolo né le acque sotterranee o superficiali.

**3)** Si applicano, oltre alle norme che seguono, le leggi vigenti in materia di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo (norme del Codice civile, RD n.1265/1934, L. n.615/1966; L. n.319/1976; LR); i relativi regolamenti di applicazione; il regolamento comunale di igiene; nonché le circolari in materia del medico provinciale.

### **ART. 159**

#### **PREVENZIONE INCENDI : PREVENTIVO NULLA OSTA VIGILI DEL FUOCO- STRUTTURE LIGNEE- SERBATOI DI CARBURANTI E DI OLI COMBUSTIBILI- USO DI GAS IN BOMBOLE.**

**a)** È' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei vigili del fuoco, ed in ogni caso previsto dalle vigenti norme, ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio della concessione ad edificare:

- edifici industriali e artigianali;

- locali, edifici ed impianti e di uso collettivo;

autorimesse anche private, aventi superficie inferiore a 100 mq;  
edifici nei quali vi siano montacarichi;  
- edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h;  
edifici a struttura metallica;  
- Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, fucine ecc. devono in ogni parte essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.  
- I locali destinati a deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia. Il comando dei vigili del fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

In particolare:

**B)** - I serbatoi di carburanti e di oli combustibili debbono collocarsi alla distanza minima di 300 m. da eventuali captazioni di acque sorgive o del sottosuolo. Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antiravaso, di prevenzione delle perdite ed antincendio.

- Il responsabile del servizio tecnico per conto dell'Amministrazione Comunale può negare l'interramento libero di serbatoi, se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti, e se la posizione non è ritenuta congrua a garantire la pubblica sicurezza.

**C)** I contenitori di gas (bombole) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno di fabbricati ed isolati dai locali di abitazione. La tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno: I contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

## ART. 160

### DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI

Non è ammessa la formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami) o per l'apertura di nuove discariche.

E' soggetta ad autorizzazione del responsabile del Servizio tecnico, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio tutela del Paesaggio, il deposito temporaneo dei materiali di risulta dei cantieri edili, il tempo necessario al raggiungimento della quantità minima di smaltimento, nei modi di legge. Tali accumuli devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti. Il rilascio della autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione di assenza di pericolo di inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura, a mezzo di adeguato studio idrogeologico, da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune, ma a spese del richiedente.

E' ammessa la bonifica delle aree oggetto di accumulo dei R.S.U., per risanamento igienico – ambientale, depositando presso gli uffici comunali, previo nulla osta del competente ufficio di Tutela ambientale, competente per territorio, il progetto ante e post operam, la relazione tecnica corredata da documentazione fotografica delle opere da eseguire, compresa la simulazione delle opere da eseguire. L'intervento deve prevedere una piantumazione in rapporto di 1/150 mq.

Ed in particolare devono essere assolutamente rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) I rifiuti organici putrescibili dovunque prodotti debbono immediatamente portati a rifiuto e smaltiti nei modi previsti dalle norme in materia vigente.
- 2) È proibito depositare immondizie e rifiuti d'ogni genere sulla pubblica via e sugli altri spazi pubblici degli abitati; sulle strade esterne di qualunque tipo; nonché nelle rogge, nei torrenti e nei corsi e specchi d'acqua.

In questi casi, oltre ad applicare le penalità previste dalle leggi, l'Amministrazione imputerà al trasgressore le spese di rimozione, smaltimento e conferimento a discarica controllate del materiale depositato.

## **ART. 161**

### **RECINZIONI E SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE**

- 1)** Tutte le aree edificabili a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie.
- 2)** La recinzione deve realizzarsi in modo da non deturpare l'ambiente.
- 3)** Le aree scoperte di proprietà privata a confine con spazi pubblici o aperti al pubblico transito, debbono essere sistamate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona. La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni.
- 4)** Le aree interposte tra i fabbricati ed i cortili, devono essere sistamate con aiuole e viali, realizzando un marciapiede lungo il perimetro esterno dei fabbricati e comunque la sistemazione delle aree esterne va indicata al momento della presentazione del progetto;
- 5)** L'Amministrazione può obbligare ad eseguire recinzioni di delimitazione delle aree private a mezzo di ordinanze, prevedendo un periodo massimo per ottemperare di 6 (sei) mesi

## **TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **CAPO I - NORME TRANSITORIE**

## **ART. 162**

### **ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI**

- 1)** Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente Regolamento edilizio sono tenuti ad adeguarvisi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.
- 2)** Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento gli interessati debbono provvedere:
  - alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
  - all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
  - all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.
- 3)** Entro tre anni dall'entrata in vigore del Regolamento edilizio debbono essere eliminati:
  - i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art. 18 L. n. 166/1975;
  - i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;
  - i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.
- 4)** In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale interviene secondo le leggi in vigore.

## **ART. 163**

### **REGOLARIZZAZIONE DEI DEPOSITI ALL'APERTO**

- 1)** Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

**2)** Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di autorizzazione, a norma del presente Regolamento. In caso di inadempienza, allo scadere del termine il deposito verrà considerato ad ogni effetto abusivo.

**3)** Nel caso in cui il deposito permanente, sia perché ricade in zona di valore ambientale sia per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, esso dovrà essere rimosso entro due anni dalla data del diniego della AUT o dell'apposita ingiunzione da parte del Sindaco.

## **ART. 164**

### **RISANAMENTO DELLE ABITAZIONI ANTIGIENICHE E DEGRADATE**

**1)** Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche dall'Ufficiale Sanitario, il Responsabile del servizio tecnico ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.

**2)** Nel caso di inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato od infine quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione comunale può includere l'immobile in un PR e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'art. 28 della L. n. 457/1978.

## **CAPO II - NORME FINALI**

### **ART. 165**

#### **NORME ABROGATE.**

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune, contrarie ed incompatibili con le norme del presente Regolamento. In caso di contrasto fra le norme del Regolamento edilizio e Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico Regionale, prevalgono queste ultime.

In caso di contrasto fra norme del Regolamento edilizio e Norme di Attuazione degli Strumenti Urbanistici attuativi comunali, prevalgono queste ultime.

### **ART. 166**

#### **POTERI IN DEROGA.**

Il Responsabile del servizio, nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri in deroga alle norme del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, sempre con osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955, n. 1357

### **ART. 167**

#### **SANZIONI.**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare della Legge Urbanistica Regionale.

### **ART. 168**

#### **FORMAZIONE, ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Poiché il regolamento edilizio costituisce allegato del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art.19 della L.R. 45/89, lo stesso segue le sorti procedurali di adozione e approvazione del PUC o delle sue varianti di cui all'art.20 della L.R. 45/89.

Pertanto:

**1. Il Regolamento Edilizio è adottato dal Consiglio Comunale;**

2. Entro 15 giorni il Regolamento Edilizio è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola.
3. Chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al Regolamento adottato;
4. Il Consiglio Comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del Regolamento edilizio;
5. Le varianti al Regolamento edilizio sono approvate con lo stesso procedimento;
6. Dalla data di adozione del Regolamento edilizio si applicano le norme di salvaguardia di cui alla L.3 novembre 1952, n.1902, e successive modificazioni;
7. **Il Regolamento edilizio entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.**

ALLEGATO ALLA DELIBERA CONSILIARE N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_