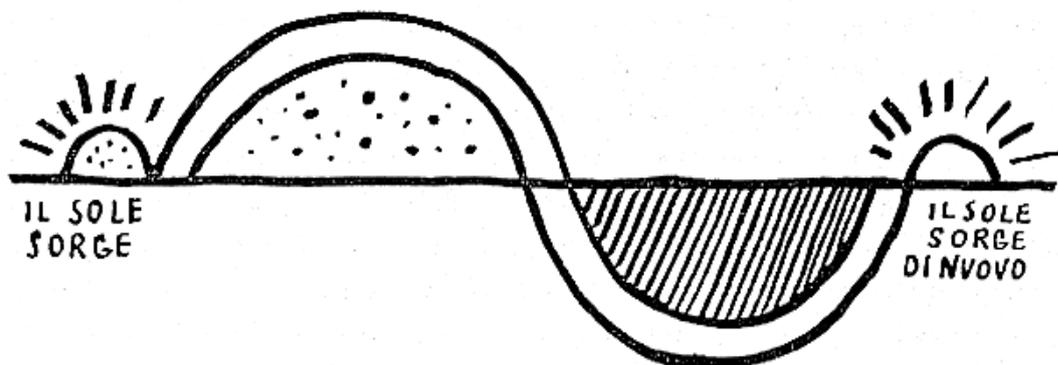




Comune di Villaputzu (C.m. 21, CA)

Piano urbanistico comunale

# F/o - Regolamento edilizio



Piero Castelli, Carmelo Solinas  
Cristian Loi, Luciana Piras

Giugno 2004

## SOMMARIO

### SEZIONE 1<sup>a</sup> - DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo 1.1- Norme introduttive	pag. 3
Titolo 1.2-Commissione edilizia	pag. 3

### SEZIONE 2<sup>a</sup> - NORME PROCEDURALI

Titolo 2.0 - Piani attuativi e grandi progetti	pag. 7
Titolo 2.1 - Indici e parametri edilizi	pag. 11
Titolo 2.2 - Definizione degli interventi	pag. 16
Titolo 2.3 - Adempimenti d'obbligo	pag. 20
Titolo 2.4 - Procedure per il rilascio e uso della concessione e dell'autorizzazione	pag. 27
Titolo 2.5 - Conduzione dei lavori - Vigilanza - Sanzioni	pag. 34

### SEZIONE 3<sup>a</sup> - PROGETTAZIONE DELLE OPERE

Titolo 3.1- Edifici abitativi	pag. 39
Titolo 3.2 - Edifici speciali	pag. 41
Titolo 3.3 - Edifici rurali	pag. 42
Titolo 3.4 - Sicurezza degli edifici	pag. 43
Titolo 3.5 - Estetica degli edifici	pag. 45

### SEZIONE 4<sup>a</sup> - NORME TECNOLOGICHE

Titolo 4.1 - Requisiti particolari degli edifici	pag. 47
Titolo 4.2 - Requisiti specifici degli impianti	pag. 51
Titolo 4.3 - Norme igieniche	pag. 53

### SEZIONE 5<sup>a</sup> - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Titolo 5.1 - Misure di sicurezza	pag. 56
Titolo 5.2 - Conduzione dei lavori	pag. 57

### SEZIONE 6<sup>a</sup> - NORME FINALI E TRANSITORIE

pag. 61

**N.B.:** Col doppio barrato vengono evidenziate le parti di cui si propone l'eliminazione in base alle osservazioni accolte.

Col barrato singolo vengono evidenziate le parti di cui si propone l'eliminazione anche in assenza di osservazioni.

Col GRASSETTO vengono evidenziate le parti di cui si propone la correzione e/o l'integrazione a seguito delle osservazioni.

Col corsivo sottolineato vengono evidenziate le parti di cui si propone la correzione d'ufficio.

## **SEZIONE 1<sup>a</sup> - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO 1.1 - NORME INTRODUTTIVE**

#### **Art. 1.1.1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia nel territorio comunale.

2. Spetta all'Amministrazione comunale, che si avvarrà dei propri organi amministrativi, tecnici consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

#### **Art. 1.1.2 - Osservanza del Regolamento Edilizio**

1. Per gli effetti degli artt.32 e 41 della legge n. 1150/1942, nonché degli artt. 6, 7 e 10 della legge n. 10/1977, il committente titolare della concessione ad edificare, il Direttore dei lavori (DL) l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione.

2. Pertanto, le designazioni del Direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente comunicate all'Amministrazione comunale, all'atto della richiesta di concessione o almeno nel modulo di avviso di inizio dei lavori.

Gli interessati sono tenuti a sottoscrivere detto modulo, dichiarando di conoscere l'atto di concessione e gli elaborati di progetto, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di chiedere la materiale sottoscrizione della documentazione agli atti del Comune. Le eventuali sostituzioni sono del pari prontamente comunicate e i subentranti sottoscriveranno a loro volta gli atti, come sopra.

#### **Art. 1.1.3 - Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti - Sanzioni**

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le norme statali e regionali attinenti; le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, nonché le norme attinenti di altri Regolamenti comunali, purché non in contrasto.

2. Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento a quanto disposto dalle vigenti leggi statali e regionali (L.R. 11 ottobre 1985, n.23 e successive).

### **TITOLO 1.2 - COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Art. 1.2.1 - Compiti della Commissione Edilizia**

1. Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanizzativi è istituita la Commissione Edilizia quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione comunale per i progetti e le questioni di interesse urbanistico, architettonico, edilizio e paesistico.

In conformità con il disposto della deliberazione di C.C. n°70 del 7/10/2003 “ l'attività della Commissione Edilizia viene limitata alla disamina di pratiche ed interventi di un certo rilievo, esulando dalla competenza le pratiche private di tipo ordinario”.

Per pratiche di un certo rilievo si intendono (a fini meramente descrittivi) piani di Lottizzazione, strutture alberghiere, villaggi, grandi e medie strutture di vendita ecc.

2. La Commissione Edilizia giudica la qualità urbanistica, architettonica e paesistica ~~delle~~ ~~opere proposte~~ dei progetti, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici, al presente Regolamento Edilizio, alle disposizioni di legge statali e regionali e ad altri regolamenti.

3. Compiuta l'istruttoria da parte dell'Area Tecnica Comunale (ATC) e del Servizio di Igiene Pubblica (SIP) della Azienda Sanitaria Locale (ASL), la Commissione Edilizia esprime pareri:

- sui progetti di nuova edificazione (di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento);
- sulle proposte di conversione d'uso degli edifici;
- sui progetti di ristrutturazione di edifici esistenti;
- sulle proposte di demolizione di costruzioni aventi più di 50 anni o di altre emergenze che possano comunque rivestire un interesse culturale (grandi alberi, colture, singolarità geologiche, manufatti ...);
- sul tipo e ubicazione dei servizi pubblici o di interesse pubblico;
- sulle richieste di autorizzazione quando comportino la costruzione di manufatti o la realizzazione di volumi, negli altri casi quando il responsabile dell'ATC lo ritenga necessario.

4. La Commissione Edilizia esprime ~~inoltre~~ in particolare pareri:

- sulle pratiche di rilievo urbanistico;
- ~~- sulle varianti al P.U.C. ed al Regolamento Edilizio;~~
- sui Piani Attuativi, sia di iniziativa comunale che privata;
- sull'interpretazione delle norme del presente Regolamento, delle norme di attuazione del P.U.C. e delle altre norme riguardanti l'edilizia;
- ~~- sull'applicazione delle predette norme ai casi concreti.~~

5. Infine la commissione edilizia è chiamata a dare pareri ai fini del rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 151/I del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490 ai sensi della L.R. 12 agosto 1998, n.28, art.3, e precisamente in sintesi:

- a) interventi su edifici privati preesistenti, esclusi quelli di ristrutturazione urbanistica e quelli ricadenti in zona "A" in carenza di piano attuativo vigente;
- b) interventi di nuova costruzione in zona "B", escluse le demolizioni delle preesistenze ante 1939;
- e) interventi di nuova costruzione in zone soggette a piano attuativo vigente, approvato anche ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490;
- d) posa in opera di insegne;
- e) linee elettriche a bassa tensione;
- f) trivellazione di pozzi idrici, escluse acque minerali e termali;
- g) opere agro-silvo-pastorali non residenziali in zona "E";
- h) attività silvo-colturali e lavori di difesa forestale.

Tali competenze subdelegate per effetto dell'art.3 della L.R. 12 agosto 1998, n.28 sono esercitate dal Comune in tutto il territorio comunale secondo le procedure della Direttiva n.1 adottata con D.Ass.P.I. 26 ottobre 1998, n.3186.

6. Quando ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, la Commissione Edilizia potrà:

- a) proporre che vengano respinti indicandone i motivi;
- b) proporre il rinvio per un approfondimento di istruttoria o richiedendo la presentazione di chiarimenti o di altri elaborati, o l'integrazione di indicazioni;
- c) prescriverne la modifica, nel qual caso potrà essere demandato al Responsabile del procedimento il compito di verificarne l'adempimento.

7. Pur rispettando la libera scelta dell'espressione artistica architettonica, la Commissione Edilizia deve accertare che gli edifici risultino coerenti con l'ambiente in cui si inseriranno. Al fine suddetto, i suoi membri avranno libero accesso nella località e nel cantiere dove debbono eseguirsi o si eseguono le opere per le quali si chiede o si è ottenuta la concessione, ed hanno il dovere di segnalare all'Amministrazione comunale le anomalie riscontrate e le proprie eventuali osservazioni.

8. Il parere della Commissione Edilizia ~~è obbligatorio sui progetti delle opere per le quali è richiesta la concessione, ma~~, essendo consultivo, non costituisce presunzione del rilascio della concessione stessa, che spetta esclusivamente al Responsabile dell'AT.

#### **Art. 1.2.2 - Formazione e nomina della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri di specifica competenza:

- a) - il Sindaco o l'Assessore delegato - Presidente;

- b) - il Responsabile dell'Area tecnica;
- c) - un Architetto o un Ingegnere edile o civile;
- d) - un Geologo o un Ingegnere minerario o ambientale;
- e) - un Geometra o un Perito edile;
- f,g) - due consiglieri comunali;
- h) - il Responsabile del procedimento, con funzioni anche di Segretario della C.E.
- i) - un ingegnere (preferibilmente edile, civile o ambientale) o architetto "esperto in materia di paesaggio", secondo l'art.4/5 della L.R. 12 agosto 1998, n.28.

2. I consiglieri sono nominati dal Consiglio comunale, con procedimento che garantisca la rappresentanza della minoranza consiliare.

L'elezione dei membri è regolata dal R.D. n.383/1934, art.8; valgono per essi le norme di incompatibilità di parentela previste per gli Assessori (legge n. 148/1915, art. 136); inoltre i membri non possono essere rappresentanti di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune.

3. I membri tecnici sono nominati dalla Giunta comunale, scegliendo per competenza e per titoli tra docenti universitari e altri funzionari pubblici o tra liberi professionisti di chiara fama e provata esperienza.

~~Il membro tecnico indicato al punto "c" del paragrafo 1 (architetto o ingegnere civile o edile) può essere anche un "esperto in materia di paesaggio", secondo l'art.4/5 della L.R. 12 agosto 1998, n.28.~~

Potranno essere nominati anche dei supplenti per garantire il contributo della competenza specifica nei casi di incompatibilità o assenza prevedibile.

Per l'esame di opere di speciale complessità il Sindaco può interpellare esperti di competenza specifica, per esempio in materia di abolizione di barriere architettoniche (L.R. n.34/1994, n.32/1991 art.11) o in materia di paesaggio (L.R. n.28/1998, art.4/5), ecc.

4. La Commissione Edilizia dura in carica quanto l'Amministrazione che l'ha nominata, e comunque fino all'entrata in funzione della successiva. I membri tecnici e i Consiglieri sono confermabili consecutivamente per una sola volta.

5. Si ritengono decaduti quei membri elettivi che senza giustificato motivo si assentassero per tre sedute consecutive; questi, così come quelli impediti per qualsiasi causa, sono sostituiti con la stessa procedura seguita per l'elezione. I nuovi eletti assumono l'anzianità dei membri sostituiti.

### **Art. 1.2.3 - Funzionamento della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia si riunisce in seduta ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno.

2. Per la validità delle deliberazioni in generale è necessaria la presenza semplice, cioè almeno la metà più uno dei componenti. Quando si tratti di dare i pareri indicati al punto 4 dell'alt. 1.2.1 (sui Piani Attuativi ~~e sulle varianti al P.U.C. vigente~~, sull'interpretazione delle norme urbanistiche, sull'interpretazione, esecuzione e modifica delle norme edilizie e sui progetti di interesse pubblico), per la validità delle sedute è necessaria la presenza qualificata plenaria, cioè almeno tutti i membri meno uno.

3. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità, prevale il voto del Presidente.

4. Il Responsabile del procedimento riferisce sull'istruttoria dei progetti da esaminare; stende su apposito registro i verbali che dovranno essere firmati da lui, dal Presidente e da almeno un Commissario presente, alla fine della seduta stessa o comunque prima della successiva.

Sul progetto esaminato dovrà essere apposto il timbro della Commissione Edilizia, la data di esame e il parere espresso (in sintesi), nonché la firma del Presidente o di un commissario a ciò delegato, e del Responsabile del procedimento.

5. Quando si debbono trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una particolare competenza, il Presidente può far partecipare alla riunione della Commissione Edilizia, per il tempo necessario, uno o più esperti (i quali avranno però soltanto voto consultivo), oppure richiederne la consulenza scritta.

6. Deve allontanarsi dalla seduta della Commissione Edilizia il membro che sia direttamente interessato sia come progettista, ~~come che in quanto~~ proprietario dell'area o esecutore delle opere, o tale interesse sia afferente a parenti (sino al quarto grado) od affini (sino al secondo grado); l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la necessità di astensione, il membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta, la Commissione Edilizia deve pronunziarne la ricasazione facendola risultare dal verbale, e sospendendo l'esame della pratica.

7. Il proponente e/o il tecnico progettista possono essere convocati e sentiti dalla C.E. per chiarimenti; del pari questi possono chiedere preventivamente di essere sentiti, ma è in facoltà del Presidente di ammettere l'audizione; in ogni caso si allontaneranno prima dell'inizio della discussione da parte dei membri della C.E.

#### **Art. 1.2.4 - Istruttoria preliminare degli Uffici Comunali**

1. L'istruttoria preliminare da parte dell'ATC per le istanze di concessione edilizia consiste in:

- valutazione preliminare delle condizioni di ammissibilità, dei requisiti di titolarità alla domanda e degli altri presupposti che siano rilevanti per il rilascio della concessione;
- verifica che la documentazione presentata sia completa, chiara e adeguata all'illustrazione del progetto;
- verifica delle destinazioni d'uso delle compatibilità paesaggistiche e delle altre prescrizioni urbanistiche;
- verifica degli occorrenti computi di superficie, volumi ecc.;
- eventuali controlli sul posto della corrispondenza delle situazioni raffigurate e dell'inserimento nell'ambiente;
- eventuale proposta all'Amministrazione di indire le conferenze di servizio occorrenti;
- eventuale richiesta di chiarimenti e completamenti ai proprietari e/o al progettista o richiamo alle norme vigenti.

Dopo l'eventuale integrazione o modificazione del progetto (dalla nuova presentazione decorrono i termini di legge):

- relazione definitiva scritta, datata e firmata, sempre sul modulo di domanda, e immediata messa a disposizione della Commissione Edilizia.

2. L'istruttoria preliminare per gli altri atti abilitativi all'edificazione sarà ridotta in conformità alle specifiche disposizioni recate dalla L. n.493/1993 e n.241/1990.

3. Le comunicazioni agli interessati saranno disposte e definite dal Responsabile del procedimento, o, in sua vece, dal Responsabile dell'A.T.C., che curerà pure che il procedimento non abbia sospensioni o rallentamenti ingiustificati.

E' facoltà del Responsabile del procedimento ammettere che le documentazioni che non paiano rilevanti per la formazione dell'istruttoria o il parere della C.E. (come titolo di proprietà, calcoli statici, ecc.) possano essere presentate anche successivamente, purché non ritardino il rilascio della concessione edificatoria.

## SEZIONE 2<sup>a</sup> - NORME PROCEDURALI

### TITOLO 2.0 - PIANI ATTUATIVI E GRANDI PROGETTI

#### 2.0.1 - Pianificazione urbanistica preliminare

1. L'attività edilizia e di trasformazione urbanistica del territorio è preceduta dalle occorrenti operazioni preliminari di pianificazione urbanistica attuativa.

Nel PUC e relative Norme di Attuazione sono stabilite le Zone territoriali omogenee e gli ambiti per i quali è obbligatorio il preventivo Piano Attuativo, fatta comunque salva per l'Amministrazione comunale la facoltà della formazione di Piani attuativi di propria iniziativa dovunque lo ritenga opportuno. In tal caso il rilascio di autorizzazioni e concessioni per l'attuazione diretta è sospeso per tre anni dall'inizio della procedura.

2. L'Amministrazione comunale forma i Piani regolatori particolareggiati (PRP), previsti già nella legge fondamentale dello Stato per la "disciplina delle espropriazioni forzate per causa di pubblica utilità" 25 giugno 1865, n.2359, specificati nella legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, artt.13 ÷17 e richiamati nella L.R. 22 dicembre 1989, n.45, artt.21 e 22.

Fatte salve le norme specifiche delle leggi speciali istitutive, alle procedure di base, contenuti, effetti dei PRP sono riconducibili i piani attuativi a fini speciali:

- PEEP, Piano di zona per l'edilizia economica e popolare, ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n.167, 22 ottobre 1971, n.865, ecc.;
- PIP, Piano per gli insediamenti produttivi ai sensi dell'art.27 della Legge 22 ottobre 1971, n.865;
- PRe, Piano di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico delle zone in condizioni di degrado, ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n.457;
- PRU, Piano di risanamento urbanistico degli insediamenti abusivi, ai sensi della L.R. 11 ottobre 1985, n.23, art.32 e successivi.

Nel quadro della programmazione concertata, la pianificazione preliminare può altresì prendere la forma di progetti settoriali di intervento, coordinati e approvati dagli Enti territoriali competenti, come:

- Accordi di Programma, ai sensi della L.R. 22 dicembre 1989, n.45 art.28 e L. 8 giugno 1990, n.142, art.27;
- Piani integrati d'area finalizzati allo sviluppo e all'occupazione, ai sensi della L.R. 26 febbraio 1994, n.14 e successive (vedi art.2.0.5/1).

3. I proprietari dei terreni possono promuovere la formazione dei piani attuativi, che in questo caso sono:

- PL, Piano di lottizzazione, ai sensi della L. 17 agosto 1942, n. 1150, art.28;
- PReIP, Piano di recupero di iniziativa dei privati, ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n.457, art.30.

4. Quando non intenda formare direttamente il PRP di iniziativa pubblica, il Comune può promuovere lo sviluppo o il recupero urbanistico programmando ~~con il PPA~~ **direttamente** o invitando i proprietari a lottizzare, stabilendo i termini e sostituendosi in caso di inerzia.

#### 2.0.2 - Procedure per la formazione dei piani attuativi

1. La procedura per la formazione di un PRP o simili di iniziativa comunale inizia sempre con l'individuazione degli obiettivi, contenuti e caratteri del piano e la delimitazione dell'ambito territoriale da parte del Consiglio comunale. Ciò può avvenire in modo coordinato contestualmente alla formazione del PUC, oppure anche successivamente con specifica deliberazione.

Fatti salvi i diversi termini eventualmente previsti dalle leggi speciali richiamate, il PRP segue la procedura indicata agli artt.20 e 21 della L.R. 22 dicembre 1989, n.45 e all'art.3 della L.R. 13 dicembre 1994, n.38, come modificato dalla L.R. 13 gennaio 1995, n.4, e cioè:

- presentazione, esame e adozione da parte del Consiglio comunale;
- applicazione delle norme di salvaguardia dalla data di adozione;
- ~~controllo di legittimità da parte del Comitato provinciale di controllo;~~

- deposito entro 15 giorni, pubblicazione per 30 giorni, e osservazioni per ulteriori 30 giorni;
- esame delle osservazioni, parere motivato e approvazione definitiva da parte del Consiglio comunale;
- entrata in vigore dal giorno della pubblicazione nel BURAS del provvedimento di approvazione definitiva.

2. La procedura per la formazione di un P.L. di iniziativa dei proprietari delle aree inizia con la presentazione della richiesta della autorizzazione a lottizzare, corredata dagli elaborati tecnici del piano e dallo schema di convenzione indicato all'art.28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150.

L'istruttoria del piano di lottizzazione compete all'ingegnere responsabile dell'Area tecnica comunale che riferisce alla Commissione edilizia, eventualmente integrata con esperti specialisti.

Una volta perfezionato il progetto e lo schema di convenzione, e completata la documentazione occorrente, il Comune trasmette il PL alle istituzioni preposte per il rilascio dei prescritti pareri, nulla osta, autorizzazioni, e principalmente:

- alla Soprintendenza archeologica per gli interventi che possono interessare i ritrovamenti individuati e le aree circostanti;
- alla Soprintendenza Beni e Attività Culturali per gli interventi che possono interessare i beni classificati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. n.490/1999, o gli immobili urbani e rurali con carattere storico o di rilevante pregio ambientale individuati nel PUC o le aree dichiarate di interesse generale con il D.M.P.I. 7 luglio 1977;
- all'Ufficio Tutela del Paesaggio dell'Assessorato reg. P.I. per gli interventi che possono interessare le categorie elencate nell'ari. 146/1 del D.Lgs. n.490/1999, e cioè ricadenti nelle fasce contermini ai corpi d'acqua, nei boschi, nelle aree gravate da usi civici, nelle aree archeologiche o nei siti della biodiversità;
- al Corpo Forestale per gli interventi che possono interessare i boschi o le aree a rischio idrogeologico;
- alla Capitaneria di Porto per gli interventi che possono interessare il demanio marittimo e le aree contermini;
- ecc. ecc.

Il promotore potrà richiedere anche direttamente detti pareri, nulla osta, ecc. comunicandone al Comune l'elenco contestualmente alla domanda e trasmettendo poi al Comune l'originale dei pareri favorevoli (o condizionati) ottenuti.

Acquisiti tutti i pareri ed eventualmente adeguato il progetto, il P.L. segue la stessa procedura di approvazione dei PRP, adozione, salvaguardia, controllo, pubblicazione, approvazione definitiva, entrata in vigore.

Qualora il Consiglio comunale non avesse deliberato sulla lottizzazione entro 180 giorni dalla data di presentazione del progetto o degli elaborati modificati e/o dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti, gli interessati possono attivare gli interventi sostitutivi previsti dalla L.R. 1° luglio 1991, n.20, art.5, con diffida, nomina del Commissario ad acta, convocazione del Consiglio comunale, ecc.

3. Il Comune ha facoltà di invitare i proprietari delle aree comprese in zona di insediamento a presentare un progetto di lottizzazione, secondo la L. n. 1150/1942, art.28. L'invito definirà le procedure e i termini, che di norma saranno:

- dichiarare che intendono accettare l'invito e predisporre la lottizzazione (30 giorni);
- formare l'eventuale consorzio o simili dei proprietari e presentare il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione (180 giorni);
- dichiarare che accettano le modificazioni eventualmente apportate dalle Amministrazioni o l'eventuale piano di lottizzazione d'ufficio sostitutivo e che intendono realizzare le edificazioni e le opere previste (30 giorni).

Ove mancasse tale accettazione, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle richieste degli interessati o di procedere alla espropriazione della aree.

4. I Piani attuativi hanno validità per la durata prevista dalle leggi generali di settore o specifiche o definita nel provvedimento di approvazione o nella convenzione stipulata: di norma tale durata non può quindi essere superiore a dieci anni, fatta salva la possibilità e procedura di proroga.

Condizione necessaria per il rilascio di nuove concessioni edificatorie o per il rinnovo di quelle scadute è l'esistenza di un piano attuativo, in tutte le zone ove è prescritto, dall'art.3/1 della L.R. n.20/1991 (C, D, F, G) o dalla normativa del PUC.

### **Art. 2.0.3 - Interventi di lottizzazione**

1. Gli interventi di lottizzazione consistono nelle procedure ed opere occorrenti per l'utilizzazione edilizia di aree non ancora, o non compiutamente, urbanizzate e divise in lotti, da attuare in conformità di appositi piani urbanistici.

L'utilizzazione edilizia è quella prevista dal P.U.C, vigente per la zona cui gli interventi si riferiscono e può avere destinazione residenziale oppure artigianale, commerciale, industriale, turistica, ecc.

2. I piani di lottizzazione devono riguardare l'intera zona individuata nel PUC o almeno un insieme di aree di estensione non inferiore all'eventuale minimo prescritto nelle norme di attuazione del P.U.C.

È tuttavia fatta salva la facoltà di procedere per stralci funzionali (comprendenti più della metà della superficie di zona) convenzionabili separatamente in base a un piano esteso all'intero insieme di "aree, secondo le disposizioni dell'art.3, punto 3, della L.R. 1 luglio 1991 n.20. Per le parti residue il Comune notificherà il progetto di lottizzazione ai proprietari e ove mancasse l'accettazione si sostituirà nell'interesse generale, secondo la procedura dell'ultimo comma dell'art.28 della L. n.1150/1942. In alternativa, il Comune potrà procedere alla formazione dei comparti ai sensi dell'art.23 della L.n. 1150/1942.

3. E' ammissibile la variante in ampliamento di lottizzazioni già convenzionate.

### **Art. 2.0.4 - Adempimenti relativi alla formazione dei Piani di lottizzazione**

1. Alla domanda di autorizzazione ad eseguire una lottizzazione deve essere allegato il formale atto costitutivo della ditta lottizzante con estratto della mappa catastale della zona interessata ed elenco degli intestatari e/o possessori di ciascuna particella e, in tre copie, un apposito piano costituito dai seguenti elaborati:

- a) stralcio del P.U.C., con le previsioni in oggetto (planimetria, norme di attuazione e tabelle);
- b) rilievo topografico quotato in scala 1:500 dell'area da lottizzare con l'indicazione di un reticolo sufficientemente denso, da riportare sul terreno;
- c) planimetria dello stato di fatto con l'indicazione delle preesistenze significative di carattere storico, naturalistico ed ambientale, nonché degli eventuali vincoli esistenti (idrogeologici, archeologici, ambientali o di altra natura);
- d) planimetria della rete viaria con definizione e destinazione degli spazi pubblici previsti (per istruzione, attrezzature di interesse comune, verde attrezzato e parcheggi),
- e) l'indagine percettiva e delle visuali, l'indicazione degli elementi di decoro e arredo urbano, delle alberature conservate o progettate, ecc.;
- f) planovolumetria dei fabbricati proposti (ed eventualmente di quelli esistenti da conservare) con la delimitazione, l'area e il volume edificabile dei singoli lotti;
- g) progetti di larga massima delle reti stradale, idrica, fognaria (acque bianche e nere), di illuminazione pubblica, telefonica e di distribuzione dell'energia elettrica (e del gas), e degli spazi di sosta e parcheggio e del verde attrezzato di vicinato (costituenti urbanizzazione primaria);
- h) tipologie edilizie, profili e sezioni stradali;
- i) planimetria riferita a un estratto della mappa catastale, con le eventuali rettifiche dei confini e/o compensazioni fra proprietari e l'individuazione delle aree di cessione con quadro delle singole destinazioni e superfici;
- j) fotografie dell'ambiente, fotomontaggi, vedute e/o plastici o quanto altro si ritenga di produrre per una completa illustrazione e un giudizio meditato del progetto;
- k) norme di attuazione del P.L. integrative alla normativa del P.U.C.;
- ~~l) il programma pluriennale di attuazione con la previsione della graduale costante progressione nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, di pari passo con l'edificazione,~~

~~nonché dei nessi condizionanti nella realizzazione delle varie tipologie di edificazione (edilizia di interesse generale, edilizia economica e popolare, alberghi, ecc. / edilizia libera, seconde case, ecc.);~~

m) relazione tecnica illustrante i caratteri e l'entità dell'intervento, le soluzioni urbanistiche, le tipologie edilizie e la funzionalità delle opere di urbanizzazione proposte, nonché i calcoli relativi alle dotazioni di spazi pubblici previste, riassunti in una tabella di verifica dei parametri urbanistici.

n) relazione geologica a norma del D.M. 11 marzo 1988.

Deve essere inoltre allegato uno schema di convenzione contenente gli obblighi di cui all'art.8 della Legge n.765/1967 ed alle norme regionali derivanti dalla Legge n. 10/1977 e successive, con le seguenti precisazioni:

- le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei lottizzanti e le aree occorrenti sono cedute gratuitamente al Comune;
- la quota parte delle urbanizzazioni secondarie e degli allacciamenti della zona ai pubblici servizi per le zone residenziali dovrà consistere almeno nella cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere stesse ~~e di quelle riservate per l'edilizia economica e popolare e negli oneri previsti dalla L. n. 10/1977;~~
- a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria saranno concesse delle fidejussioni nella misura dell'intero importo dei lavori: tale importo sarà aggiornato ogni anno in rapporto alle realizzazioni intercorse, ~~e alla variazione dell'indice provinciale ISTAT per il costo di costruzione dei fabbricati residenziali;~~
- le aree di cui sopra sono cedute contestualmente alla stipula della convenzione, e insieme sono depositate le fidejussioni;
- ~~le edificazioni devono essere tutte realizzate secondo le previsioni del programma temporale di massima (PPA).~~

2. Nel caso di insediamenti in tutto o in parte produttivi e nel caso di insediamenti abitativi i cui liquami non debbano recapitarsi nella fognatura comunale, in aggiunta alla documentazione precedente si debbono produrre la documentazione tecnica e l'impegnativa, da inserire nello schema di convenzione, miranti a garantire l'osservanza delle norme vigenti in materia di scarichi.

3. In sede di rilascio delle singole concessioni l'Amministrazione Comunale può autorizzare limitate modifiche alle previsioni planovolumetriche purché:

- non attengano alla destinazione d'uso, né alla tipologia;
- non aumentino la volumetria edificabile globale prevista nel piano;
- non superino il rapporto di copertura ammesso nel lotto, né l'altezza massima degli edifici;
- non aumentino il rapporto globale tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico;
- mantengano la dotazione di parcheggi prevista.

4. Ogni variante che non sia di dettaglio dovrà invece essere inquadrata in un nuovo assetto planovolumetrico generale che tenga conto di quanto già realizzato, seguendo la stessa procedura prescritta per l'originaria autorizzazione.

### **Art. 2.0.5 - Grandi progetti settoriali di interventi**

1. Quando l'interesse e l'iniziativa di un intervento di trasformazione del territorio non dipende soltanto dal Comune e/o dai proprietari delle aree edificabili ma coinvolge e richiede l'azione integrata e coordinata di diversi operatori o Enti istituzionali o diversi livelli della pubblica Amministrazione, la pianificazione attuativa deve essere concertata.

Tenuto conto delle norme vigenti e delle competenze primarie della Regione autonoma della Sardegna, sono strumenti della concertazione:

- l'intesa istituzionale di programma (L. n.64/1986, L. n.662/1996), tra Stato e Regione *per la realizzazione di un piano pluriennale di interventi di interesse comune e funzionalmente collegati;*
- il patto territoriale (L. n.662/1996), tra enti pubblici e locali, le rappresentanze locali dei lavoratori e degli imprenditori e soggetti privati, banche e consorzi, *per la realizzazione di uno specifico e primario obiettivo di sviluppo locale;*
- il contratto d'area (L. 662/1996), tra enti pubblici e locali, rappresentanze dei lavoratori e imprenditori, titolari dei progetti di investimento proposti, *intermediario UE, ecc., per la*

*realizzazione di un ambiente economico favorevole all'attivazione di nuove iniziative imprenditoriali e alla creazione di nuova occupazione nei settori dell'industria, agroindustria, servizi e turismo;*  
- il programma integrato d'area (L.R. 26 febbraio 1996, n.14), promosso dalla Provincia in collaborazione con gli enti pubblici e locali e i privati, *per lo sviluppo locale e l'occupazione;*  
- l'accordo di programma (L.R. 22 dicembre 1989, n.45, art.28 e L. 8 giugno 1990, n.142, art.27);  
- la conferenza dei servizi (L. 12 febbraio 1994, n.109).

2. L'insieme delle opere ed interventi oggetto dell'accordo di programma deve essere finalizzata alla crescita economica e produttiva ed in particolare all'incremento della base occupativa. Questo diventa pertanto criterio di verifica e di ammissibilità delle procedure.

3. Il Sindaco o il Presidente dell'Ente territoriale competente in via principale o prevalente promuove la stipula di un accordo di programma (A.P.) per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, i finanziamenti e ogni altro annesso adempimento, compresi eventuali procedimenti arbitrari o sostitutivi.

Per verificare la possibilità di concordare l'A.P. il Sindaco o il Presidente come sopra convoca una conferenza con la partecipazione dei rappresentanti di tutte le Amministrazioni, Enti e operatori.

La procedura prevede la presentazione da parte del proponente e la definizione collegiale di fasi progressive di approfondimento del progetto, che di norma potranno essere:

- a) individuazione degli obiettivi e fattibilità generale dell'insieme di opere e interventi;
- b) progetto di massima;
- c) definizione delle opere, interventi e procedure costituenti l'accordo.

4. Lo schema di AP sarà accompagnato sia dagli elaborati tecnici di inquadramento generale che da quelli necessari per fungere da piano urbanistico attuativo e al fine dello snellimento e accelerazione della procedura del rilascio delle concessioni edilizie:

a) relazione generale con

- inquadramento generale degli obiettivi;
- inquadramento storico-culturale;
- relazione sull'ambiente;
- progetto di fattibilità,

b) piano urbanistico ambientale con

- le invarianti ambientali, le unità paesistiche;
- definizione degli scenari alternativi potenziali;
- studio di compatibilità paesistico-ambientale;
- verifica di compatibilità con il piano urbanistico attuativo;
- connessione con il sistema del verde;

c) progetto delle opere e degli interventi

d) studio di fattibilità economica/piano di investimenti.

5. L'insieme delle opere e interventi oggetto dell'accordo di programma saranno di norma conformi al PUC e approvate con le stesse procedure indicate all'art.20 della L.R. n.45/1989 per i P.R.P. e soggette al controllo ~~del Co.Ci.Co.~~ Regionale o altro

Qualora comportassero invece modifiche al nocciolo strategico del PUC, saranno approvate con le procedure proprie delle varianti al PUC e quindi soggette al controllo del Co.Re.Co. In ogni caso l'adesione del Sindaco all'A.P. deve essere ratificata dal Consiglio comunale entro trenta giorni a pena di decadenza.

## **TITOLO 2.1 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI**

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal P.U.C., anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata con l'applicazione coordinata dell'insieme degli indici e parametri definiti al presente Titolo, riferiti ai tipi edilizi prescritti nel P.U.C, stesso. Ogni parametro tende a regolamentare un fine peculiare, concorrente al fine generale che è una buona condizione abitativa della popolazione. Pertanto non costituisce mai un "diritto", da concretizzare anche distorcendo o valicando le soglie stabilite dagli altri parametri.

Sono qui definiti sia i parametri utilizzati nella redazione del PUC che quelli caratteristici della scala dei piani attuativi (per esempio la lunghezza massima dei prospetti).

#### **Art. 2.1.1 - Destinazioni d'uso**

1. Per ogni zona sono stabilite espressamente, nella normativa e nelle tabelle del Piano urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche.

Non possono essere consentite altre destinazioni.

#### **Art. 2.1.2 - Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi**

1. Le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune, per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, per i parcheggi pubblici debbono essere riservate in sede di attuazione del P.U.C, preferibilmente nelle localizzazioni individuate; e nell'ambito degli insediamenti unitari con obbligo di Piano attuativo previsti nelle zone di espansione almeno nella misura minima indicata nella tabella annessa.

#### **Art. 2.1.3 - Indice di fabbricabilità territoriale**

1. E' il rapporto (mc/mq) fra la volumetria utile vuoto per pieno come definita dal seguente art. 2.1.9 realizzabile in una zona dello strumento urbanistico vigente e la superficie della zona stessa, ~~comprese le strade pubbliche perimetrali e le aree demaniali.~~

Si applica soltanto in sede di attuazione del PUC, nell'ambito della pianificazione degli insediamenti unitari da esso definiti.

#### **Art. 2.1.4 - Superficie del lotto**

1. Per superficie dell'area da edificare (fondo) si conviene:

a) nelle zone a concessione diretta, la superficie giuridica risultante dagli atti dell'UTE o dall'effettiva e reale consistenza del lotto;

b) nelle zone a piano attuativo preliminare, la superficie effettiva risultante dal frazionamento formato sulla base della misurazione geometrica in loco.

#### **Art. 2.1.5 - Indice di fabbricabilità fondiaria**

1. E' il rapporto (mc/mq) fra la volumetria utile vuoto per pieno realizzabile e la superficie dell'area da edificare, escluse ovviamente le sedi viarie pubbliche e gli spazi di uso pubblico in genere.

2. Nei casi di concessione diretta (in assenza di Piani attuativi), l'Amministrazione comunale potrà accettare che vengano computate anche le aree interne (anche marginali) di proprietà privata da adibire a strade, parcheggi o altri spazi pubblici, a condizione che :

a) non superino un quarto della superficie complessiva del fondo;

b) siano pavimentate, sistemate, alberate e arredate secondo il progetto concordato con l'Ufficio tecnico comunale;

e) sia rilasciata formale dichiarazione di disponibilità ad una eventuale cessione gratuita al Comune o al Consorzio vicinale;

d) non siano già acquisite con atto formale, ancorché eventualmente già utilizzate.

#### **Art. 2.1.6 - Superficie utile di calpestio**

1. La superficie utile complessiva è la somma delle superfici utili abitative (o produttive) e di un quota pari al 60% delle superfici utili non residenziali (o produttive) destinate a servizi ed accessori individuate e misurate secondo le norme degli artt. 2 e 3 del D.M. 3 maggio 1977 e precisamente:

- per superficie utile abitabile (o produttiva) si intende la superficie di pavimento delle unità abitative (o produttive), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte o e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi;

- le superfici per servizi ed accessori riguardano:

a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche e altri locali a stretto servizio delle residenze;

b) autorimesse singole o collettive; e) androni d'ingresso e porticati liberi; d) logge e balconi.

Sono escluse le superfici adibite in modo permanente a servizi pubblici o assoggettate a servitù e pubblico passaggio, nonché i porticati di uso collettivo.

#### **Art. 2.1.7 - Indice di fabbricabilità agraria**

1. E' il rapporto (mc/mq) tra il volume edificabile a servizio di un fondo o azienda agraria e la superficie coltivata dell'azienda stessa, anche non contigua purché appartenente alla stessa zona e nelle immediate vicinanze.

2. Ne fa parte il volume edificabile destinato alla abitazione del conduttore e collaboratori, che comunque non può essere preponderante, cioè superiore alla metà del limite complessivo ammesso.

Sono invece aggiuntivi i volumi eventualmente occorrenti per le varie forme di agriturismo mentre non sono considerati i volumi delle serre.

#### **Art. 2.1.8 - Indice di ampliamento**

1. E' il rapporto (mc/mc) tra il volume aggiungibile nel corso di una sistemazione o ricostruzione parziale o totale e il volume di un fabbricato realizzato in assenza di normativa urbanistica.

2. In tale condizione si considera un fabbricato esistente e agibile prima della formazione del primo PF, approvato con D.P.G.R. n.1235/3904 del 23 ottobre 1971.

#### **Art. 2.1.9 - Volume minimo e massimo per intervento**

1. Dove è stabilito questo parametro, esso si riferisce al complesso di edifici costruiti con continuità, che si intende interrotta da un distacco regolamentare (vedi art.2.1.15).

#### **Art. 2.1.10 - Modalità di computo dei volumi**

1. I volumi sono misurati con criteri geometrici secondo le modalità indicate nell'art. 4 del D.Ass.EE.LL.FF.U. 20 dicembre 1983, n.2266 e precisate al punto E) della circolare Ass. Reg EE.LL. FF. U. n.2A del 20 marzo 1978 e allegati da D ad H (BURAS n.22 del 18 maggio 1978).

2. Nelle zone B e C si computano convenzionalmente tutti i volumi sovrastanti il piano normale al prospetto a monte condotto per l'intersezione di questo con il marciapiede o strada o con il piano naturale di campagna; e i volumi sottostanti per le parti non destinate a vani accessori o volumi tecnici (punto 1/a dell'art.2.1.19).

3. Nelle altre zone si computano tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinate a vani accessori o volumi tecnici (punto 1/a dell'art.2.1.19).

**Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35 per cento o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35 per cento, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.**

**I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, e comunque non adibiti ad abita-**

**zione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato.**

**Nelle zone F turistiche e in quelle E agricole a distanza inferiore a 1.000 (mille) metri dal mare, devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti di cui al punto 3.**

4. I volumi tecnici (extracorsa ascensori, intercapedini, canne fumarie e di ventilazione, il vano scala sopra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, locali per la caldaia o gli impianti tecnici) non sono computati ancorché fossero inglobati entro il corpo della costruzione, a condizione che:

- la loro sistemazione non costituisca pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico;
- la loro volumetria non superi il 15% della volumetria complessiva dell'edificio, comprendendo anche i volumi tecnici stessi (vuoto per pieno);
- le verande coperte e i porticati (anche altane) non abbiano superficie complessiva superiore al 30% di quella coperta, computata per singolo piano, ~~né profondità superiore a m 2,00;~~
- i locali non abbiano altezza netta superiore a m 3,60 (esclusi i vani di corsa degli ascensori).

Non è volume tecnico il vano scala interno all'abitazione per la parte sottostante il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

5. Sono esclusi dal computo i porticati assoggettati a servitù di passaggio pubblico, i balconi e anche le logge a condizione che il lato aperto sia almeno doppio della profondità; e i passi carrai (larghezza compresa fra 3 e 5 m) quando siano chiusi da cancello a giorno per oltre ~~la~~ metà prospetto.

6. Si precisa infine che i tralicci a sostegno dei ponti radio, ripetitori, elettrodotti, silos prefabbricati, cabine ENEL, Telecom e simili, convenzionalmente non hanno volumetria.

7. Lo stesso computo del volume da edificare è preso a base della determinazione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art.5 della legge n. 10/1977.

#### **Art.2.1.11 - Indice di copertura**

1. E' il rapporto (~~m/mq~~ mq/mq) tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella dell'area da edificare di cui all'art. ~~2.0.4~~, 2.1.4 e per superficie copribile, la proiezione sul terreno, della superficie lorda del piano di maggior estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, da pensiline e dalla gronda del tetto.

Qualora tali aggetti avessero una profondità superiore a m 1,50, la parte eccedente verrà computata nella superficie coperta.

#### **Art. 2.1.12 - Indice di permeabilità**

1. Al fine di assicurare un corretto smaltimento delle acque meteoriche e un equilibrato apporto alle falde freatiche, nonché di favorire lo sviluppo nell'abitato dell'occorrente polmone verde con l'impianto di alberi, in ogni zona edificabile è definito un indice di permeabilità, come rapporto minimo tra la superficie libera in piena terra al netto delle edificazioni e delle pavimentazioni per strade, passaggi, piazzali e simili e la superficie totale del lotto.

2. Di norma tale indice non sarà inferiore al 25%, **comprensente l'eventuale superficie a parcheggio non pavimentato.**

#### **Art. 2.1.13 - Numero dei piani**

1. Dove è stabilito questo parametro, si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano arretrato o mansardato ed il seminterrato, se abitabile.

#### **Art. 2.1.14-Altezze**

1. L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dal PUC o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano

contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

2. 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 o di campagna preesistente) alla linea di copertura (definita dal parapetto pieno del terrazzo di copertura o in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di incontro della facciata con il lato inferiore della falda del tetto, maggiorata, se questo avesse pendenza superiore al ~~45~~ **35%**, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

3. Quando le due linee suddette non siano orizzontali e/o continue, si considera la parete scomposta in elementi trapezoidali e triangolari, o mistilinei, e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze; fermo restando che la media ponderale delle altezze non può superare l'altezza massima consentita, è tollerata una eccedenza fino al 20% e fino a mt.2,00 nell'altezza di qualche elemento.

4. Nei fabbricati disposti su pendio con pendenza superiore al 25% e con fronte a valle orientato verso il settore SE - S - SO, è consentito assumere come altezza media ponderale la semisomma delle altezze a valle e a monte.

5. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

#### **Art. 2.1.15 - Distanza fra i fabbricati**

1. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei corpi di fabbrica misurata nei punti di massima prominente. Sono esclusi gli aggetti a giorno, quali balconi, verande, rampe di scale a sbalzo, pensiline, gronde e simili, nei limiti di una profondità minore di m 1,50 e di una distanza dai confini maggiore di m 3,00.

Si considera parte delle sistemazioni del terreno una rampa di scala di accesso al piano rialzato (altezza massima di m 1,50 sul piano di campagna) e quindi rimane esclusa dalla misurazione.

#### **Art. 2.1.16 - Distacco dai confini**

1. E' la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima prominente (con le stesse esclusioni dell'articolo precedente), e la linea di confine della proprietà; si prescinde ovviamente dai limiti di zona eventualmente frapposti.

E' stabilito nel PUC in rapporto all'altezza degli edifici (art.2.1.14) ed è fissato altresì un valore minimo assoluto.

2. Le stesse regole si applicano anche nei confronti dei limiti delle aree di cessione per urbanizzazione e altri servizi pubblici, ancorché inizialmente appartenenti a una stessa proprietà.

#### **Art. 2.1.17 - Lunghezza massima dei prospetti**

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

#### **Art. 2.1.18 - Spazi interni agli edifici**

1. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore alla metà del perimetro.

2. Sono classificate nei seguenti tipi:

- a) **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 mt.20,00;
- b) **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 normale minima libera davanti a ogni finestra superiore a mt.8,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt.4,00;
- c) **Chiostrina.** - Si intende per chiostrina uno spazio interno minore, di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano *altezza* superiore a mt. 10,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt.8,00;

#### **Art.2.1.19 - Locali accessori a destinazione non residenziale**

1. Si possono distinguere:

- a) Servizi propriamente connessi con la residenza
  - Locali per cantina e ripostigli residenziali;
  - Vani scala condominiali;
  - Locali per impianti termici e tecnici e simili;
- b) Servizi produttivi integrativi della residenza:
  - Magazzini, cantine e rimesse agricole;
  - Laboratori artigianali compatibili;
  - Studi professionali;
  - Negozi di prima necessità;
  - Bar, tavole calde e simili;
- c) Servizi collettivi di iniziativa privata:
  - di tipo sociale;
  - di tipo culturale;
  - di tipo sportivo, ricreativo e simili.

### **TITOLO 2.2 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 2.2.1 - Interventi ed obblighi connessi**

1. Tutti gli interventi edilizi, nonché gli interventi urbanizzativi, sono soggetti all'approvazione dell'Amministrazione comunale che viene espressa mediante autorizzazione o concessione rilasciata dal Responsabile dell'Area tecnica comunale ai sensi e nelle forme stabilite dalle leggi urbanistiche e dalla legge n. 10/1977 e successive.

Sono invece soggetti a semplice denuncia di inizio attività gli interventi minimi definiti al successivo art.2.3.1.

2. Gli interventi possono avere attuazione diretta, con la sola autorizzazione o concessione, oppure indiretta quando l'autorizzazione o la concessione devono essere precedute dall'approvazione di un piano attuativo.

3. Ai fini procedurali e disciplinari si distinguono i tipi di intervento di cui agli articoli seguenti.

#### **Art.2.2.2 - Interventi di manutenzione**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare si considerano "opere di manutenzione ordinaria" quelle occorrenti per la riparazione di danni che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmine, allagamento, grandinata, ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso, come, a titolo esemplificativo, le seguenti:

- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni e di soffitti non portanti;

- la manutenzione di coperture (piccola orditura dei tetti a falda ed impermeabilizzazione dei tetti piani);
- la riparazione dei parapetti e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la manutenzione, riparazione e sostituzione di componenti degli impianti (idraulico, igienico-sanitario, elettrico, termico, ecc.)
- la riparazione delle recinzioni.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale 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 alle destinazioni d'uso. Tali interventi debbono dunque non alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzione di solette, mensole, balconi, tratti di muri, ecc.);
- il rifacimento della copertura (purché non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, altrimenti l'intervento è da assimilare ad una ristrutturazione);
- la sostituzione di infissi esterni;
- il rifacimento e completamento di intonaci esterni.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a semplice autorizzazione del Comune quando gli immobili non siano classificati ai sensi della L. n. 1089/1939 o riconosciuti di valore storico o ambientale nel PUC e non ricadano nelle categorie dichiarate ai sensi della L. n. 1497/1939 e successive.

### **Art.2.2.3 - Interventi di restauro, di risanamento conservativo e di consolidamento**

1. Tendono a conservare l'organismo edilizio ed 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 ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'esecuzione di rifiniture esterne, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale ~~e sono soggetti a concessione.~~

2. In ogni caso, 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.

3. La modifica della destinazione d'uso è consentita (nell'ambito del restauro) soltanto per destinazioni conformi al PUC vigente.

La modifica della destinazione è altresì ovviamente consentita per destinazioni di interesse pubblico.

### **Art. 2.2.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia**

1. Sono soggetti a concessione 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 e/o l'altezza netta interna dei locali;
- a cambiare (anche parzialmente) la tipologia dell'edificio e/o le sue destinazioni d'uso;

- ad adeguare l'edificio ai mutati processi tecnologici e/o produttivi.

2. L'intervento si dice di ristrutturazione semplice se dell'edificio si rispettano:

- le caratteristiche volumetriche, sia formali (sagoma) che quantitative;
- l'entità complessiva della superficie lorda di piano;
- l'estetica complessiva o l'aspetto, salvo limitate e marginali modifiche;
- le destinazioni d'uso in atto, anche in riferimento al tipo di utenza prevalente o specifica.

3. In tutti gli altri casi, in cui le opere sono suscettibili di alterare la fisionomia originaria dell'edificio si ha un intervento di ristrutturazione composita che, (ai fini della concessione e degli obblighi ad essa connessi), viene assimilata ad un intervento di ricostruzione.

4. Ai fini della esatta classificazione dell'intervento, si definiscono:

- "**sagoma**", il contorno che viene ad assumere l'edificio e che, pertanto, comprende, non solo le pareti chiuse che ne definiscono il volume, ma una qualsiasi parte aggettante ad esso;
- "**aspetto**", l'insieme delle parti esterne dell'edificio, che hanno relazione sia con la sua estetica complessiva (e perciò con le sue caratteristiche architettoniche), sia con le esigenze di prospettiva e di decoro ambientale dello "spazio" (urbano o rurale) in cui l'edificio risulta inserito;
- "**destinazione d'uso**", l'utilizzazione dell'edificio o di sue parti; si ha "modifica" quando la nuova utilizzazione è diversa dalla precedente, sia che si ponga in contrasto con la destinazione di zona fissata dallo strumento urbanistico o con le norme urbanistico-edilizie vigenti, sia che - pur risultando conforme - richieda l'adempimento di determinati obblighi urbanizzativi e/o dotazionali.

#### **Art. 2.2.5 - Interventi di conversione d'uso e di trasformazione tipologica**

1. Gli interventi di conversione d'uso e/o di trasformazione tipologica degli immobili sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione delle leggi n. 10/1977 (artt. 9 e 10), n. 457/1978 (art.27) e delle disposizioni regionali in materia (LR 23/1985 ecc.). L'Amministrazione Comunale può consentire la conversione d'uso o la trasformazione tipologica soltanto se lo ammettono il P.U.C. vigente, le norme di Regolamento Edilizio e le altre disposizioni di legge.

2. Nei casi di conversione dell'immobile ad usi produttivi, l'Amministrazione Comunale deve accertare il rispetto delle leggi sull'inquinamento e la disciplina degli scarichi. Nei casi di trasformazione tipologica, deve valutarne l'opportunità anche sotto il profilo sociale.

3. In ogni caso, l'Amministrazione Comunale deve accertare che l'intervento sia compatibile con il livello di infrastrutturazione della zona.

#### **Art. 2.2.6 - Interventi di ampliamento**

1. Sono soggetti a concessione e concernono le opere che tendono ad aumentare la possibilità di utilizzazione di un fabbricato esistente, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

2. 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, anche solo con infissi, di spazi privati già esistenti ma aperti (portici, tettoie, balconi, verande, ecc.);
- nella creazione di nuova superficie mediante la costruzione di soppalchi interni. Si richiama che gli interventi con incrementi inferiori al 10% del volume preesistente, in quanto "varianti non essenziali" (art.5, L.R. n.23/1985) rientrano tra quelli di **ristrutturazione edilizia**, mentre gli interventi con incrementi superiori, agli effetti dell'applicazione della L. n. 10/1977, sono da ritenersi di **nuova costruzione** ancorché comportino modifiche o ristrutturazioni delle parti preesistenti.

3. Si considera esistente un edificio costruito in base a regolare licenza edilizia o concessione edificatoria e di cui risultano ultimati i lavori; oppure costruito e agibile prima della formazione del primo P.F. (1971).

#### **Art. 2.2.7 - Interventi di demolizione**

1. Concernono le opere di demolizione (in via definitiva o finalizzata alla ricostruzione), di volumi o di superfici di calpestio esistenti.

2. Sono soggetti a semplice autorizzazione gli interventi di demolizione definitiva. Per definizione gli interventi di demolizione finalizzata alla ricostruzione, parziale o totale, sono soggetti a concessione insieme al progetto di quest'ultima.

3. I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti (anche per cause naturali), potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del Regolamento Edilizio ed alle previsioni del P.U.C. vigenti al momento della richiesta di edificazione e salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità.

#### **Art. 2.2.8 - Interventi di ricostruzione**

1. Sono soggetti a concessione - quando sia il caso previo piano attuativo - 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, sagoma, superficie lorda complessiva di piano, ecc.), di quello preesistente ed eventualmente, l'aspetto estetico.

2. Nel caso in cui nella ricostruzione si rispettino dell'edificio preesistente solo i parametri edilizi (volume globale e/o superficie globale lorda di piano) e la destinazione d'uso, gli interventi si dicono di "ricomposizione planovolumetrica" e sono anch'essi soggetti a concessione.

3. 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. 2.2.9 - Interventi di nuova costruzione**

1. Sono soggetti a concessione, se del caso previo piano urbanistico attuativo e fatti salvi quelli per i quali è prevista soltanto l'autorizzazione. Essi concernono tutti i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati.

2. Si considerano altresì nuove costruzioni:

- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato;
- i tendoni ed i box prefabbricati anche in lamiera, esclusi quelli temporanei da cantiere, soggetti ad autorizzazione;
- le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa od in confezioni;
- i veicoli (roulottes, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
  - a) che siano adagate od incorporate nel terreno in modo fisso;
  - b) che siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono, ecc.) od usino un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generatore elettrico, ecc.);
  - e) che abbiano carattere di insediamento continuativo o stagionale;
  - d) che vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box, ecc.

### **Art. 2.2.10 - Depositi all'aperto**

1. L'utilizzo di un'area come "deposito all'aperto" stabile o temporaneo di materiali, quando non già nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata sul territorio, costituisce modifica delle caratteristiche ambientali del territorio ed è soggetta ad autorizzazione.

1. Sono vietati al di fuori delle zone omogenee "D" i depositi all'aperto di:
- materiali vari (alla rinfusa od in cataste); materiali edili, prefabbricati in cemento e c.a.;
  - componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti;
  - legnami, carbone, bidoni, rottami, carta e stracci, automezzi in demolizione (cimiteri d'auto);
  - nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili e simili.

3. Sono invece ammessi i depositi effettuati all'interno delle aziende (quando costituiscono le scorte di materie prime per le lavorazioni od i depositi di semilavorati o prodotti finiti). Sono pure ammessi, i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando sono correlati all'attività agricola o domestica.

In tutti i casi i depositi all'aperto devono essere mantenuti ordinati e vanno schermati con idonee fasce filtro di alberi di alto fusto, siepi e cespugli di profondità adeguata.

### **Art. 2.2.11 - Interventi di urbanizzazione**

1. Sono soggetti a concessione, anche se previsti in piani attuativi autorizzati, e concernono l'esecuzione di opere, di iniziativa privata o di enti pubblici, rivolte a rendere abitabili gli edifici o a rendere possibile, o più confortevole, la vita associata o per infrastrutturare il territorio, quali:

- le opere relative agli interventi di lottizzazione, cioè le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento elencate all'art. 4 della L. n.847/1964 e agli artt. 41 e 44 della L. n. 865/1971.

Sono equiparati:

- le strade di penetrazione agraria;
- gli scavi di sbancamento o di livellamento e tutti i movimenti di terra interessanti il suolo non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie e di infrastrutture del territorio o con lo sfruttamento di cave e miniere.

2. I servizi a rete (elettrorodotti, linee telegrafiche e telefoniche), antenne di telecomunicazione ed impianti analoghi, sono soggetti ad autorizzazione.

### **Art.2.2.12 - Interventi da parte di Enti Pubblici**

1. Gli interventi da parte degli Enti Pubblici in esecuzione dei loro compiti istituzionali, fatta eccezione per le opere di Difesa nazionale, devono essere conformi al Regolamento Edilizio ed al PUC, per cui sono di norma soggetti a concessione o ad autorizzazione del responsabile dell'ATC, salvo l'eventuale ricorso alle procedure speciali di approvazione previste dalla legislazione urbanistica.

2. Se gli interventi degli Enti Pubblici non riguardano compiti istituzionali, essi sono del tutto assimilati a quelli dei privati.

## **TITOLO 2.3 - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO**

### **Art. 2.3.1 - Oggetti della concessione, dell'autorizzazione, della denuncia di inizio di attività (DIA)**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione edificatoria.

2. Sono subordinati soltanto ad autorizzazione gli interventi **di cui all'Art. 13 comma 1 della L.R. 11/10/1985 n. 23, di seguito riportati:** ~~cosiddetti "minori" cioè relativi a piccole opere, da realizzare su suolo pubblico o privato, quali:~~

- ~~- i chioschi di vendita di qualsiasi genere, purché temporanei;~~
- ~~- gli accessi carrai, i cancelli e le recinzioni;~~
- ~~- i muri di sostegno delle terre di piccola entità;~~
- ~~- i monumenti funerari (cappelle e tumuli di famiglia);~~
- ~~- i cartelli pubblicitari, murali od a struttura autoportante e in generale le strutture di qualsiasi genere visibili da spazi pubblici;~~
- ~~- le rifiniture degli edifici;~~
- ~~- il completamento delle opere previste in C.E. e non realizzate nei termini (senza aumenti volumetrica);~~
- ~~- la modifica o la nuova realizzazione di aperture (purché nel rispetto delle norme vigenti);~~
- ~~- i depositi all'aperto.~~

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

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

~~3. Sono subordinati soltanto a denuncia di inizio di attività (DIA) gli interventi cosiddetti "minimi", cioè relativi a opere di importanza ancora minore, quali:~~

- ~~a) opere di manutenzione straordinaria, ripristino e risanamento conservativo in immobili in vincolati;~~
- ~~b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe ascensori esterni, ovvero in manufatti che anche alterino la sagoma dell'edificio;~~
- ~~c) recinzioni e cancellate di tipo leggero e precario;~~
- ~~d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;~~
- ~~e) opere interne di singole unità immobiliari aventi i requisiti sotto specificati al punto 4;~~
- ~~f) impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;~~
- ~~g) modeste varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;~~
- ~~h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;~~
- ~~i) le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;~~
- ~~j) l'apposizione di tende e bacheche, ecc., a servizio di edifici esistenti;~~
- ~~k) i manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione < lavori da realizzare legittimamente.~~

3. Ai sensi dell'Art. 14/bis della L.R. 23/1985, è data facoltà di attivare gli interventi di cui all'Art. 13 della stessa, e riportati al punto precedente, con esclusione di quelli di cui alle lettere i), o) e p), anche con denuncia di inizio attività, secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente.

~~4. I requisiti delle "opere interne" sono:~~  
~~– interessare costruzioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti o adottati, fatte salve le costruzioni rese legittime in sanatoria;~~  
~~– non comportare modifiche della sagoma e dei prospetti;~~  
~~– non comportare aumento dei volumi o delle superfici utili o del numero di unità immobiliare;~~  
~~– non modificare le destinazioni d'uso;~~  
~~– non recare pregiudizio alla statica dell'immobile;~~  
~~– non derogare dalle norme igienico-edilizie.~~

~~Non è considerato aumento dei volumi o superfici utili quello eventualmente derivante dallo spostamento o eliminazione di pareti interne o di parti di esse.~~

#### 4. Attività libera

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

b) Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche nella sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate «A», rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

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

d) Sono altresì soggette alla normativa relativa all'attività edilizia libera le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato. Tali opere se finalizzate ad attività di cava o ricerca mineraria, sono soggette a deliberazione di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 8 della L.R. 15/2002.

e) Il mancato invio della relazione di cui al comma c) comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa secondo le norme vigenti.

~~5. La semplice DIA non è accettabile quando:~~  
~~a) gli immobili siano di interesse generale in qualità di monumenti artistici o storici, paesaggi, o aree naturali protette, beni paesistici, aree a rischio idrogeologico, centri storico-artistici;~~  
~~b) gli immobili siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;~~  
~~e) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate siano in contrasto con gli strumenti vigenti o anche solo adottati.~~

#### Art.2.3.2 - Richiesta della concessione o dell'autorizzazione

1. La concessione o l'autorizzazione devono essere richieste dal proprietario dell'area oppure da altri soggetti che abbiano titolo (compiutamente documentato) al godimento del bene, quali:

- il titolare del diritto di superficie;
- il titolare di qualsiasi altro diritto reale (di servitù prediale, d'uso, d'abitazione) o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento;
- l'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro;
- l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;
- il concessionario in regime di cussorgia, cioè nel caso delle terre comunali concesse in uso a privati per la coltivazione e conduzione agropastorale, per gli interventi connessi;
- il locatario, per le opere manutentive.

2. Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, o di altre Amministrazioni pubbliche, la concessione o l'autorizzazione possono essere richieste da chi sia munito di un titolo (rilasciato dall'Ente competente) che gli conferisce il pieno godimento dell'immobile.

**3. La concessione edilizia è rilasciata al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.**

**4. La concessione edilizia è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è onerosa ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 06/06/2001 n°380.**

**5. Il rilascio della concessione edilizia non comporta limitazione dei diritti dei terzi.**

#### **Art.2.3.3 - Adempimenti relativi alla concessione**

1. La domanda di concessione deve essere redatta su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione comunale, da completare in ogni sua parte e da legalizzare.

2. Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti), di indicare gli eventuali fabbricati costruiti nelle aree adiacenti, nonché gli eventuali vincoli di PUC e ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio.

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

- dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
- 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;
- dal progettista.

4. La domanda di concessione deve contenere la designazione dell'esecutore e del Direttore dei lavori, i quali dovranno firmarla per conoscenza e accettazione. Tale designazione può essere fatta anche successivamente alla presentazione della domanda, ma prima dell'inizio dei lavori.

~~5. L'esecutore dei lavori deve altresì indicare, prima dell'inizio delle opere, il tecnico responsabile del cantiere.~~

6. Il progettista e il Direttore dei lavori debbono essere professionisti (Architetto, Ingegnere, Geometra, Perito Industriale, Edile o Agrario) iscritti ai rispettivi Albi professionali, e nei limiti delle rispettive competenze.

7. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o dell'esecutore ~~o del tecnico responsabile del cantiere~~ devono essere immediatamente comunicate per iscritto al responsabile del procedimento dal titolare della concessione o autorizzazione e dagli interessati. Ai subentranti incombono gli oneri dei titolari per le relative competenze.

8. Nel caso che i lavori siano eseguiti in economia, caso che deve essere egualmente notificato al Comune, le responsabilità dell'esecutore saranno assunte dallo stesso proprietario.

#### **Art. 2.3.4 - Adempimenti relativi all'autorizzazione**

1. La richiesta dell'autorizzazione deve essere redatta su carta legale. Essa deve contenere tutti gli elementi atti ad individuare con precisione l'ubicazione e il tipo d'intervento da eseguire, anche allo scopo di rendere evidente che non si tratti di opere per le quali è necessaria la concessione.

2. Dovranno essere eventualmente allegati gli opportuni elaborati e/o fotografie della situazione esistente. In mancanza, ove siano ritenuti necessari, questi potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale.

3. Salvo che non si tratti di interventi di grande semplicità, la designazione dell'esecutore e del direttore dei lavori è necessaria anche nel caso dell'autorizzazione..

#### **Art.2.3.5 - Adempimenti relativi alla denuncia di inizio attività (DIA)**

~~1. La denuncia di inizio di attività edilizia deve essere redatta su carta legale e presentata almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.~~

~~2. La denuncia deve essere accompagnata da una dettagliata relazione nonché dagli opportuni elaborati progettuali, a firma di progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.~~

~~In caso di dichiarazioni non veritiere l'Amministrazione ne dà contestuale notizia all'Autorità giudiziaria e comunicazione al competente Ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.~~

~~3. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.~~

~~4. La DIA ha validità massima per tre anni dall'inizio, con obbligo di comunicare tempestivamente l'avvenuta ultimazione dei lavori.~~

~~5. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto.~~

**1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.**

**2. 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.**

**3. 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 trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.**

**4. La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di**

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

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

#### **Art.2.3.6 - Interventi urgenti**

1. Può essere effettuato senza autorizzazione un intervento urgente in dipendenza di calamità naturali, avversità atmosferiche o altre cause riconosciute di carattere eccezionale, e che si renda necessario ed urgente per uno dei seguenti motivi:

- tutelare la pubblica incolumità;
- evitare danni agli immobili prossimi;
- evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso.

2. In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia preventiva all'Amministrazione Comunale sui moduli apposta predisposti allegando una relazione a firma di un Tecnico abilitato descrivente la situazione che si è venuta a creare e le opere che si ritengono strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo imminente o di danno emergente.

2.Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza, le quali possono realizzarsi solo seguendo normali procedure.

#### **Art. 2.3.7 - Elaborati di progetto**

1. Alla domanda di concessione per interventi edilizi deve essere allegata la documentazione indicata nello stampato tipo adottato dall'Area tecnica comunale e, in tre copie, un progetto costituito dai seguenti elaborati:

- a) stralcio della tavola della Zonizzazione del P.U.C, con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire;
- b) planimetria generale aggiornata e in scala non minore di 1:500, con l'indicazione dell'area interessata e in essa dell'edificio da realizzare, nonché delle strade, delle aree e dei fabbricati circostanti e fronteggianti, per una fascia sufficientemente estesa per rappresentare i problemi particolari posti dalla situazione reale (con l'indicazione delle principali quote, planimetriche e altimetriche, e delle larghezze stradali);
- c) disegni quotati, in scala 1:100, comprendenti:
  - le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabili;
  - le coperture;
  - i prospetti di tutte le fronti, anche interne, nonché delle eventuali recinzioni;
  - le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio, di cui almeno una in corrispondenza delle scale (per gli interventi di ristrutturazione o completamento sono consentiti disegni in scala 1:50);
- d) unitamente alla pianta del piano terreno, o in una apposita planimetria, dovranno essere indicati: l'allineamento stradale, i passi carrabili, la sistemazione degli spazi scoperti con l'indicazione dei posti macchina nei parcheggi, delle recinzioni e delle aree verdi, lo schema degli allacciamenti tecnologici;

e) calcoli analitici, con gli occorrenti riferimenti grafici, delle superfici, dei volumi, delle superfici finestrate, ecc., per la verifica della conformità del progetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio ed alle previsioni del P.U.C.;

f) la distinta delle superfici e dei volumi previsti, sia quelli residenziali che dei locali accessori, e degli altri elementi occorrenti per determinare gli oneri ai sensi della legge n. 10/1977; idem per i dati occorrenti per le statistiche ISTAT;

g) la relazione geotecnica (riferita agli studi geologici generali del PUC) per le sopraelevazioni ~~oltre due piani fuori terra~~ e per le nuove costruzioni.

h) progetti degli impianti redatti ai sensi della legge 46/1990 e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 447/1991 e delle ulteriori norme vigenti in materia.

2. Quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali i disegni devono essere preventivamente visti ed approvati dagli eventuali organi competenti, come specificato al seguente art.2.3.8.

3. Ove ne ravvisi la necessità, l'Amministrazione Comunale può chiedere altri elaborati, oltre quelli presentati, nonché fotografie dei luoghi d'intervento.

4. Nelle piante devono essere indicate tutte le dimensioni utili ad individuare ciascun elemento costruttivo e la destinazione degli ambienti, nonché le dimensioni delle finestre; nei prospetti debbono essere indicati i materiali di rifinitura ed i colori impiegati.

5. Gli elaborati devono essere tutti chiaramente leggibili e accompagnati da una relazione tecnica illustrativa (comprendente i punti "e" ed "f" del punto 1), e da un elenco degli elaborati; questi avranno tutti una intestazione che ne indichi l'oggetto, il proprietario dell'area e il progettista, la data, e la scala grafica; i fascicoli avranno pagine numerate progressivamente con continuità.

6. Gli interventi e le opere di una certa consistenza, soggette a concessione, od anche i piani di lottizzazione, possono essere oggetto di un esame preventivo formalizzato, presentando all'Amministrazione comunale un progetto di massima al fine di accertarne la loro conformità alle previsioni del P.U.C, ed eventualmente ottenere direttive per modifiche od integrazioni.

Tale parere ha carattere collaborativo e non dà titolo al rilascio della concessione o dell'autorizzazione, che resta subordinato all'esame istruttorio del progetto definitivo dell'intervento ed alle norme urbanistico-edilizie in vigore al momento.

### **Art.2.3.8 - Autorizzazioni speciali**

1. I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n.490/1999 e successive modifiche e integrazioni, ~~nonché relativi ad immobili attigui a quelli vincolati~~, devono essere sottoposti al preventivo nulla-osta delle competenti Soprintendenze.

2. Nei casi in cui sussistano vincoli di altra natura deve essere richiesto il nullaosta alle competenti autorità: militari, marittime, demaniali, di protezione dei boschi, aree umide, siti ecologici, di conservazione della cultura mineraria, ecc.

3. I progetti degli accessi ai terreni dalle strade di proprietà dell'ANAS o dell'Amministrazione Provinciale al di fuori del "centro abitato" devono essere approvati da detti Enti per quanto riguarda la posizione e le caratteristiche delle opere stesse.

4. Devono essere sottoposti all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco i progetti relativi alle attività indicate nel Decreto del Ministero dell'interno 16 febbraio 1982 e ~~successivi~~ successive modifiche e integrazioni.

5. Le opere in cemento armato normale o precompresso ed a struttura metallica devono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio prima del loro inizio, secondo il disposto della Legge n. 1086/1971 e successive modificazioni e integrazioni. L'attestato

della avvenuta denuncia deve essere presentato al Comune congiuntamente alla comunicazione di inizio dei lavori ed una copia dei relativi elaborati grafici deve essere tenuta in cantiere.

#### **Art. 2.3.9 - Adempimenti relativi all'isolamento termico**

1. A norma del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412 (Regolamento di esecuzione della L. 9 gennaio 1991, n.10) relativa al contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici), tutti gli edifici (abitazioni, uffici, ospedali, cinema, esercizi commerciali, ecc.) di nuova costruzione o da ristrutturare nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico, comunque alimentato, per il riscaldamento degli ambienti sono soggetti alla regolamentazione dell'isolamento termico stabilita dal decreto stesso.

2. In particolare, sono soggetti all'obbligo di depositare presso gli uffici comunali, prima dell'inizio dei lavori, il progetto corredato dalla relazione tecnica tutti i committenti di impianti termici costituiti almeno da:

- generatori di calore, rete di distribuzione e apparecchi di utilizzazione, per gli impianti ad acqua o a fluido diatermico;
- generatori di aria calda, o generatori di acqua calda, con termoventilatore e circuito di distribuzione, per gli impianti ad aria.

#### **TITOLO 2.4 - PROCEDURE PER IL RILASCIO E USO DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE**

##### **Art. 2.4.0.1 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire.**

**1. La concessione edilizia è rilasciata in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.**

**2. La concessione edilizia è comunque subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione dell'attuazione delle stesse, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto della concessione.**

**3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di concessione edilizia con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.**

**4. A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.**

##### **Art. 2.4.0.2 - Competenza al rilascio del permesso di costruire.**

**1. La concessione edilizia è rilasciata dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.**

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

3. Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita il Sindaco a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.
4. Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione edilizia.

#### Art. 2.4.1 - Esame delle richieste di concessione o di autorizzazione

~~1. Le procedure per il rilascio della concessione edilizia seguono integralmente la normativa introdotta dalla L. 4 dicembre 1993, n.493, art.4, sostituita dalla L. 23 dicembre 1996, n.662, art.2/60 (in S.O. n.233 alla GU n.303 del 28 dicembre 1996):~~

~~“1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della L. 7 agosto 1990, n.241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.”~~

~~“2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art.14 della L. 7 agosto 1990, n.241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.”~~

~~“3. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della Commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.”~~

~~“4. La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.”~~

~~“5. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.”~~

~~“6. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.”~~

#### 1. Procedimento per il rilascio della concessione edilizia.

1.1 La domanda per il rilascio della concessione edilizia, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 2.3.2, va presentata all'ufficio competente corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti nell'articolo 2.3.7, nonché da un'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.

1.2. L'ufficio competente comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge 07/08/1990 n.241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

**1.3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, qualora necessari, i pareri sottoelencati, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente:**

- a) il parere degli uffici comunali competenti;
- b) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 2.4.1, comma 1.1;
- c) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;

L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della [legge 7 agosto 1990, n. 241](#), degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- d) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della [legge 24 dicembre 1976, n. 898](#);
- e) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del [decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374](#);
- f) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
- g) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del [decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490](#), fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del [decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490](#);
- h) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- i) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- j) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della [legge 6 dicembre 1991, n. 394](#), in tema di aree naturali protette;

e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

**1.4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio della concessione edilizia sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 1.3, richiedere tali modifiche, illustrandone 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 comma 1.3.**

**1.5. Il termine di cui al comma 1.3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.**

**1.6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 1.3, 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](#), e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del [decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490](#).**

**1.7. Il provvedimento finale, che l'ufficio competente provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 1.3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 1.6. Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.**

Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

1.8. I termini di cui ai commi 1.3 e 1.5 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

1.9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di concessione edilizia si intende formato il silenzio-rifiuto.

1.10. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio della concessione edilizia in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 6.0.4.

2. Nel caso di interventi soggetti a semplice autorizzazione la descrizione delle opere deve essere esaminata dal Responsabile del procedimento (A.T.C.) il quale - ove ne avverta l'esigenza - potrà chiedere il relativo parere del Servizio Igiene Pubblica.

#### **Art. 2.4.2 - Onerosità della concessione**

1. Il rilascio della concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

1.1. Salvo quanto disposto dal comma 2, il rilascio della concessione edilizia 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.

1.2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio della concessione edilizia e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare della concessione edilizia può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della [legge 11 febbraio 1994, n. 109](#), e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

1.3. 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.

1.4. Ogni cinque anni il Comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

1.5. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

1.6. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al numero 1.5 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

1.7. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

1.8. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della [legge 5 agosto 1978, n. 457](#).

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di

statistica (ISTAT). Il contributo afferente alla concessione edilizia comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalla Regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

**1.9. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione edilizia. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, il comune ha comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.4.**

2. La concessione è gratuita per i seguenti interventi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione de conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, secondo le norme vigenti;
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, nonché per interventi di ampliamento (per una volta sola) di edifici unifamiliari in misura non superiore al 20% della volumetria preesistente (per ampliamenti maggiori il contributo è dovuto per la parte eccedente il 20%);
- c) per i volumi tecnici occorrenti per installare gli impianti tecnologici;
- d) 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;
- e) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito pubblica calamità;
- f) 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;**

3. Qualora nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere cui al precedente punto a) venga mutata, l'esenzione decade ed 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 comunale.

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

5. La concessione è inoltre gratuita per gli interventi di demolizione.

**6. 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.**

#### **Art. 2.4.3 - Concessione per edifici non residenziali**

1. La concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali od artigiani (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 quella necessarie al trattamento ed al smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o 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. IO della legge n. 10/1977.

2. La concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali 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 d'intervento.

**3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.**

#### **Art.2.4.4 - Comunicazione dell'esito - ~~Silenzio-assenso~~**

1. La concessione viene rilasciata con atto scritto dopo aver acquisito ~~il parere della Commissione Edilizia~~ *i pareri di competenza* e previo adempimento degli obblighi relativi al contributo di concessione di cui alla legge n.10/1977. A tal fine, ai sensi degli artt.5 e 6 della citata legge, si deve comunicare al richiedente con apposita lettera, l'entità e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo costruzione.

Trascorso un anno dalla notifica senza che il richiedente ottemperi e presenti la documentazione relativa, la richiesta di concessione si intende rinunciata e decade.

2. Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione dal pagamento degli oneri urbanizzativi o del contributo di costruzione, debbono citarsi - nell'atto di concessione - le norme di legge che consentono tale esenzione.

3. La concessione, oltre a contenere gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, può contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive e di introdurre modifiche al progetto presentato.

4. La concessione e la copia vidimata del progetto da eseguire, restituita dall'Amministrazione comunale, dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli Agenti preposti al controllo.

5. L'esito sulla richiesta di autorizzazione, invece, viene comunicato, con atto scritto, entro due mesi dalla data di presentazione della stessa.

Scaduto tale termine, l'autorizzazione si intende accolta e il richiedente può iniziare i lavori dando però contestuale comunicazione al Comune richiamando il silenzio e quindi il tacito assenso intervenuto, e comunque fatto salvo il rispetto delle leggi vigenti.

6. Le sanzioni previste negli artt. 15 e 17 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, si applicano anche quando fossero state presentate le istanze e comunicazioni di cui al precedente 5° comma, i qualora le opere assentite ai sensi della L. 25 marzo 1982, n. 94, fossero state eseguite o risultasse in contrasto con norme di legge, di strumenti urbanistici ovvero con i vincoli posti a tutela dei beni naturali, ambientali, culturali, archeologici od architettonici..

#### **Art.2.4.5 - Rilascio della concessione**

1. Il rilascio della concessione è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del concessionario:

- presentazione di un valido titolo di proprietà o di godimento dell'immobile;
- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria comunale, degli oneri di urbanizzazione *e del costo di costruzione* dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateizzazione o della polizza fidejussoria per gli oneri non corrisposti;
- ~~presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria comunale, del costo di costruzione (salvo il caso di concessione gratuita) o della prima rata (nel caso di rateizzazione);~~
- presentazione dei documenti attestanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere oggetto dell'intervento fossero eventualmente subordinate, e non acquisite direttamente da parte del Comune.

#### **Art.2.4.6 - Carattere della concessione**

1. La concessione è personale, cioè vale per il concessionario al quale essa risulta intestata; è però anche trasferibile ai successori od aventi causa (subentranti), purché ne richiedano tempestivamente il cambio di intestazione.

2. Il cambio di intestazione deve essere chiesto su carta legale, allegando un documento che comprovi il motivo e la legittimità della volturazione.

3. Il cambio di intestazione non altera il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di concessione volturato.

4. Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati nel successivo art. 2.4.11, la concessione è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.

5. Il completamento della pratica di voltura è condizione preliminare per l'eventuale inizio di una pratica di "variante" relativa alla concessione rilasciata.

#### **Art. 2.4.7 - Pubblicità della concessione**

1. L'avviso dell'avvenuto rilascio della concessione deve essere affisso all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

2. Chiunque può prendere visione del progetto approvato e della relativa concessione edilizia, e può impugnare il provvedimento.

3. L'affissione dell'atto di concessione all'Albo Pretorio Comunale non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

#### **Art. 2.4.8 - Impugnazione della concessione**

1. Il richiedente della concessione o dell'autorizzazione può ricorrere contro il provvedimento di diniego entro due mesi dalla notifica del provvedimento stesso presentando ricorso al T.A.R. nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi vigenti.

2. Gli eventuali controinteressati possono del pari esperire i rimedi giurisdizionali entro 60 giorni dalla data in cui l'atto di concessione è stato portato a conoscenza del pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio.

#### **Art.2.4.9 - Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi**

1. La concessione costituisce 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; essa non esonera pertanto il concessionario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, restando sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

#### **Art.2.4.10 - Scadenza della concessione e dell'autorizzazione**

1. La concessione, o l'autorizzazione, hanno validità di un anno dalla data della comunicazione dell'esito favorevole della domanda con contestuale determinazione degli oneri di ~~urbanizzazione~~ **concessione** competenti e decadono se le opere non vengono iniziate entro questo termine; l'inizio dei lavori oltre la data indicata richiede il rinnovo della concessione, o autorizzazione, conforme alle norme in vigore nell'epoca della richiesta.

Il termine per l'ultimazione dei lavori relativi alla concessione edilizia, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con

provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano intervenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione (non motivi finanziari).

Il termine per l'ultimazione dei lavori come sopra relativi all'autorizzazione non può essere superiore a un anno.

Eccezionalmente, una maggiore durata può essere accordata, indicandone gli estremi nella concessione, per opere di notevole mole o che richiedano particolari tecniche costruttive.

~~Per le parti non ultimate nei termini, dovrà essere avanzata richiesta di nuova concessione.~~

**La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuova concessione o autorizzazione edilizia per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 2.3.5. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.**

#### **Art.2.4.11 - Annullamento della concessione o dell'autorizzazione**

1. La concessione, o l'autorizzazione, possono essere annullate quando le relative opere risultino non conformi alle prescrizioni del P.U.C., od a norme del Regolamento edilizio, ovvero in qualsiasi modo ne costituiscano violazione. Si applicano al riguardo le prescrizioni e le modalità indicate dall'art.7 della legge n.765/1967 e successive modificazioni e integrazioni.

2. In particolare la concessione, o l'autorizzazione, possono essere annullate:

- quando siano dolosamente ottenute in base a falsa documentazione;
- quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto del rilascio;
- quando si sia modificata arbitrariamente la costruzione rispetto al progetto approvato;
- quando il Direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito entro quindici giorni;
- quando, subentrando nuove previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate entro il termine prescritto.

3. L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'ordine di sospensione dei lavori;
- l'ordine di eliminare, se ricorre il caso, l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- le sanzioni deliberate.

4. Il rinnovo della concessione, o dell'autorizzazione, potrà avvenire solo quando verranno meno le cause che hanno provocato l'annullamento.

### **TITOLO 2.5 - CONDUZIONE DEI LAVORI-VIGILANZA-SANZIONI**

#### **Art.2.5.1 - Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota**

1. Per qualsiasi costruzione o ricostruzione o recinzione il proprietario è tenuto a chiedere al competente ufficio dell'Area tecnica comunale, prima dell'inizio dei lavori, la determinazione dei punti fissi di allineamento verso gli spazi pubblici ed eventualmente di quota, cui dovrà scrupolosamente attenersi.

I punti fissi di linea e di livello sono comunicati entro 60 giorni dalla presentazione della domanda.

2. Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per deflusso naturale, in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli dall'Amministrazione comunale.

3. Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni, né possono trasmettergli rilevanti spinte orizzontali o vibrazioni.

4. Gli allineamenti e quote di cui sopra possono essere chiesti anche in fase di presentazione del progetto per la richiesta della concessione edilizia (o dell'autorizzazione), ed in questo caso vengono comunicati per iscritto al momento del rilascio della concessione edilizia (o autorizzazione).

#### **Art.2.5.2 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori**

1. Prima di iniziare i lavori, il concessionario dovrà:

- a) depositare in cantiere sia la concessione stessa, sia gli elaborati progettuali, compresi quelli delle eventuali opere in cemento amiate, muniti dell'attestato dell'avvenuta presentazione al Genio Civile; tali documenti, o loro copia conforme, dovranno essere esibiti ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota secondo i piani attuativi o di riassetto viario;
- c) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore e ~~del direttore di cantiere~~, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato;
- d) comunicare all'Amministrazione comunale per iscritto la data di inizio dei lavori;
- e) esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della concessione e la data di inizio dei lavori, e inoltre il nome del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore, nonché dell'eventuale coordinatore per la sicurezza, in fase di progettazione e di esecuzione.

2. Prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto termico, se previsto, dovrà essere depositato in Comune il progetto, corredato della relazione tecnica prescritta dall'alt. 14 del D.P.R. 28 giugno 1977, n.1052.

3. E' fatto obbligo di comunicare al Comune, per iscritto, l'avvenuta ultimazione dei lavori nel termine di trenta giorni e di chiedere la licenza di utilizzazione.

#### **Art.2.5.3 - Interruzione dei lavori**

1. In caso di interruzione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione comunale e così pure deve successivamente comunicare la ripresa dei medesimi con lettera sottoscritta anche dal direttore dei lavori e dall'impresa.

La sospensione dei lavori non dà luogo a proroga dei termini di ultimazione stabiliti dalle leggi, regolamenti vigenti o dalle convenzioni o concessioni.

2. Durante il periodo di interruzione 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 si provvederà d'ufficio a spese dell'interessato.

3. Trascorso un mese dall'interruzione delle opere, salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Comune ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

#### **Art.2.5.4 - Verifiche e ispezioni tecniche in corso d'opera**

1. Nel corso dei lavori il concessionario deve chiedere ai competenti Uffici comunali una prima visita per la verifica dei punti fissi per le costruzioni confinanti con gli spazi pubblici.

2. L'Amministrazione comunale ha inoltre la facoltà di effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese sempre ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto approvato.

3. La prima visita deve essere compiuta entro quindici giorni dalla richiesta. I lavori possono non venire sospesi in attesa di tale prima visita, sotto la responsabilità del concessionario e del Direttore dei lavori.

#### **Art.2.5.5 - Licenza di ~~abitabilità~~ e agibilità**

1.1. Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad una nuova destinazione d'uso, può essere occupato o rioccupato, neppure parzialmente, senza che sia stata ottenuta la licenza di ~~abitabilità~~ e agibilità.

1.2. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

~~2. La licenza di abitabilità e agibilità deve essere richiesta per iscritto e su carta legale (direttamente o con raccomandata A/R) dal concessionario ed accompagnata da dichiarazione del direttore dei lavori che certifica:~~

~~a) la conformità delle opere eseguite al progetto approvato o alla sua eventuale ultima variante regolarmente approvata, nonché alle eventuali prescrizioni e condizioni poste all'atto della concessione;~~

~~b) l'avvenuto prosciugamento dei muri;~~

~~e) la salubrità degli ambienti~~

2.1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare all'Ufficio competente la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

a) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.;

b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile, nonché all'articolo 1 della [legge 9 gennaio 1991, n. 10](#), ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti.

2.2. L'Ufficio competente comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 2.1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della [legge 7 agosto 1990, n. 241](#).

2.3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 2.1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

a) certificato di collaudo statico;

b) la documentazione indicata al comma 2.1;

c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;

d) eventuali ulteriori nulla osta e/o pareri previsti dalla normativa vigente.

2.4.

a) A seguito del rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria, viene altresì rilasciato il certificato di agibilità anche in carenza degli ulteriori requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli infortuni.

b) Il certificato di agibilità per edifici legittimamente realizzati si intende rilasciato decorsi 90 giorni dalla richiesta dell'interessato con cui sia documentata la sussistenza delle condizioni di cui al comma precedente attraverso la relazione di un professionista abilitato alla progettazione.

**2.5. Il termine di cui al comma 2.3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.**

~~3. La licenza di abitabilità e agibilità è emessa entro trenta giorni dalla richiesta, comunque subordinata all'esito positivo:~~

- ~~a) della verifica di conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni della concessione effettuata dall'Area Tecnica comunale;~~
- ~~b) dell'ispezione sanitaria effettuata dal Servizio Igiene Pubblica dell'ASL;~~
- ~~c) del collaudo delle strutture in cemento armato e delle altre opere che lo richiedano ai sensi di legge;~~
- ~~d) delle verifiche di conformità delle opere alle norme di prevenzione antincendio, effettuato dal Comando provinciale dei VV.FF., nei casi in cui sia prescritto;~~
- ~~e) della verifica di adempimento delle disposizioni di cui alla L. n.46/1990 per gli impianti tecnologici;~~
- ~~f) della verifica di accettabilità degli scarichi, qualora relativi ad insediamenti produttivi.~~

~~La verifica di conformità (3/a) e l'ispezione sanitaria (3/b) possono essere sostituite da dichiarazione responsabile del Direttore dei lavori.~~

4. Ai fini del rilascio della licenza di agibilità, l'eventuale visita di controllo viene effettuata mediante una ispezione congiunta della costruzione compiuta dal Servizio Igiene Pubblica e dall'Area tecnica comunale. Il concessionario, il costruttore e il Direttore dei lavori possono presenziare alle operazioni di controllo.

Nel corso dell'ispezione il Servizio Igiene Pubblica accerta il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti; l'Area tecnica comunale verifica la corrispondenza dell'opera realizzata con il progetto approvato.

In analogia alla disposizione dell'art. 15 della legge n.765/1967 l'Amministrazione comunale può ammettere una tolleranza fino al 2% rispetto alle misure metriche complessive di progetto per quanto riguarda l'altezza dei fabbricati o la superficie coperta o cubatura; e ciò in caso di evidente errore materiale compiuto in buona fede e salvi i diritti dei confinanti. Non sono derogabili e quindi non sono soggette a tolleranza le dimensioni nette interne minime prescritte dalla normativa generale sovraordinata per i locali abitabili e per i locali di lavoro.

5. Il rilascio ~~della licenza di utilizzazione~~ **del certificato di agibilità** è subordinato alla presentazione all'Ufficio Tecnico comunale, da parte del concessionario, dei documenti che seguono:

- a) ricevuta ~~attestante il pagamento dei diritti comunali~~ **di pagamento dei diritti di segreteria ed eventuali altri diritti di competenza comunale;**
- b) ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa e di quella eventualmente dovuta alla A.S.L. per il sopralluogo;
- c) certificato di eseguito collaudo da parte del comando provinciale dei VV.FF. per le costruzioni per le quali è richiesto;
- ~~d) certificati di collaudo per eventuali opere in cemento armato o con struttura metallica;~~
- ~~e) certificato di idoneità statica per gli edifici realizzati con muratura portante;~~
- ~~f) certificazione da parte degli Uffici del Catasto dell'avvenuta presentazione dell'accatastamento ai sensi dell'art.6 del R.D. 13 aprile 1939, n.652 e successive modificazioni e integrazioni;~~
- ~~g) copia denuncia per ritiro N.U.;~~

In caso contrario, il termine di cui al ~~terzo~~ comma **2.3** non decorre.

6. La licenza di ~~abitabilità~~ **agibilità** specifica la destinazione d'uso del locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità al progetto approvato e sue eventuali varianti. ~~Essa non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti previste per le norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione.~~

~~7. Nel caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso~~ **In caso di attestazione di agibilità per decorrenza dei termini**, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma ~~2~~ **4** del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non ~~abitabilità~~ **agibilità**, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata ~~abitabile~~ **agibile**.

Se l'esecuzione delle opere non risulta conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato e alle eventuali varianti autorizzate, l'Amministrazione comunale rifiuta la licenza di ~~abitabilità~~ **agibilità** ed adotterà i provvedimenti del caso.

8. Il Sindaco può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo il rifiuto ~~della licenza di abitabilità~~ **del certificato di agibilità**.

**9. Con riferimento agli interventi di cui al comma 1.1, il soggetto titolare della concessione o autorizzazione edilizia o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dalle disposizioni vigenti.**

#### **Art. 2.5.6 - Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia - Sanzioni**

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia sul territorio comunale.
2. L'accertamento delle opere abusive è effettuato da :
  - Vigili Urbani;
  - Funzionari dell'Area Tecnica Comunale;
  - Tecnici incaricati dal Sindaco.
3. L'accertamento di cui sopra può essere fatto anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale.
4. Nel verbale di accertamento dovranno essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori il Progettista ed il Direttore dei lavori.
5. Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Sindaco, all'Autorità Giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di Finanza ed all'Assessorato Regionale degli EE.LL., Finanza e Urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.
6. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista del direttore dei lavori ai competenti Ordini e Collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle eventuali sanzioni disciplinari.
7. Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano, altresì, le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessore regionale dei LL.PP., che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.
8. Qualora sia contestata dai competenti organi comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali o delle modalità esecutive fissate nella concessione o nella autorizzazione, il responsabile dell'A.T.C. ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
9. Nei casi in cui il Comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori sono affidati anche a trattativa privata.

10. Nel caso di impossibilità di affidamento o di esecuzione dei lavori, il Sindaco ne da notizia all'Assessore regionale degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

11. Le sanzioni amministrative da comminare ai responsabili di infrazioni in materia urbanistico edilizia sono stabilite in conformità della L.R. 11 ottobre 1985, n.23, e successive.

## **SEZIONE 3<sup>a</sup> - PROGETTAZIONE DELLE OPERE**

### **TITOLO 3.1 - EDIFICI ABITATIVI**

#### **Art.3.1.1 - Caratteristiche dei locali di abitazione - Altezze interne**

1. Secondo le istruzioni del D.M. Sanità 5 luglio 1975, deve essere assicurata una superficie utile abitabile minima di mq 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti previsti (o posti letto) e di mq. 10 per ciascuno dei successivi.

3. Gli alloggi debbono essere costituiti almeno da uno o più locali di soggiorno, da una cucina da un bagno con vaso, bidet, lavabo e con vasca o piatto doccia.

4. I locali di abitazione devono avere le superfici minime seguenti:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: superficie mq 14;
- stanze da letto: superficie mq 9 se ad un letto e mq 14 se a due letti;
- cucina, mq 8, con larghezza non inferiore a m 1,80.

Quando il posto di cottura non usufruisce di ventilazione adeguata, deve comunicare ampiamente con il locale di soggiorno ed essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

5. Si applicano integralmente le norme igienico-sanitarie che regolamentano le altezze dei locali (ait.43. L. 5 agosto 1978 n.457, in G.U n. 231 del 19 agosto 1978); in tutta "l'edilizia residenziale... sono consentite... altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto... non inferiori a metri 2,70 per gli ambienti abitativi metri 2,40 per i vani accessori.

La conservazione delle minori altezze esistenti potrà essere autorizzata negli interventi di restauro e recupero.

E' fatta salva la norma dell'art.38 del Regolamento edilizio comunale approvato con DPGR 2 settembre 1971. n. 12351/3904, secondo la quale "i piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile è di m 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,30 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario".

6. La profondità prevalente di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non può superare 2.5 volte la sua altezza; sono ammesse modeste rientranze, armadi a muro e simili

#### **Art.3.1.2 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio**

1. Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti, ripostigli, le cantine e le autorimesse private.

2. I valori minimi di superficie sono fissati come segue

- bagno con più di due apparecchi igienici e vasca, superficie mq 4.00;
- bagno con più di due apparecchi igienici e doccia, superficie mq 3.50;
- gabinetto con meno di tre apparecchi igienici, senza piatto doccia o vasca: superficie mq 2.50.

La larghezza minima è fissata in m 1.40 per le stanze da bagno, in m 1,10 per i gabinetti e in 1.00 per i corridoi.

3. L'altezza delle aree porticate degli edifici non può essere inferiore a in 2.40 per le parti riservate all'uso privato e a m 3.60 per le parti destinate al passaggio pubblico.

4. Per le autorimesse si applicano le ulteriori disposizioni di cui al D M. Interno 1 febbraio 1° e successive

### **Art.3.1.3 - Aerazione ed illuminazione dei locali**

1. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione d'uso. Tale obbligo non sussiste per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani-scala interni e i ripostigli.

La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e affacciarsi direttamente verso l'aria aperta.

La superficie netta di illuminazione ed aerazione delle finestre e delle porte-finestre (computata al finito delle mazzette esterne) deve essere almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale illuminato, e di 1/6 nei casi ammessi di distanze dai confini minori dello standard.

2. Per le cabine di cottura annesse ai soggiorni non sussiste obbligo di finestra, 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.

3.1 gabinetti e le stanze da bagno, laddove non fruiscano di ventilazione naturale, debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica capace di assicurare un ricambio minimo di 8 mc d'aria all'ora, in espulsione continua; in essi non possono essere installati apparecchi a fiamma libera. Nel caso ricevano aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno mq 0,50 (computati al finito delle mazzette esterne).

### **Art.3.1.4-Scale**

1. In edifici plurifamiliari:

- le scale debbono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
- dalle scale non possono prendere luce i locali di abitazione, le cucine, i gabinetti, i bagni;
- le rampe e i pianerottoli devono avere una larghezza netta minima di m ~~1,10~~ 1,20 in conformità a quanto previsto dalle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Negli edifici monofamiliari le norme di cui sopra non sono obbligatorie.

### **Art.3.1.5 - Sotterranei, seminterrati e sottotetti**

1.1 locali parzialmente o totalmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.

2. L'utilizzo dei locali di cui al comma precedente per esercizi pubblici, cucine, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, può essere autorizzato, su esplicito parere del Servizio di Igiene Pubblica, alle seguenti condizioni.

- a) il piano di calpestio deve essere superiore di almeno m 1,00 al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- b) lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- c) l'altezza minima interna dei locali deve rispettare i valori minimi previsti per le specifiche destinazioni dalle Istruzioni del Min. Sanità del 20 giugno 1896;

- d) il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo, tramite vespaio aerato di m 0,50 di altezza ed intercapedine o altri accorgimenti simili;
- e) aerilluminazione naturale diretta adeguata alla normativa specifica o condizionamento e illuminazione artificiale come previsto dalle disposizioni di legge vigenti in materia;
- f) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

#### **Art.3.1.6 - 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.

2. I gabinetti possono avere accesso diretto soltanto da corridoi o da locali di disimpegno.

Gli eventuali antigabinetti devono avere il lato minore di almeno m 1,10.

Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

### **TITOLO 3.2 - EDIFICI SPECIALI**

#### **Art.3.2.1 - Requisiti igienico-sanitari degli edifici: principi generali**

1. Le seguenti norme disciplinano i requisiti igienici cui gli edifici devono rispondere per soddisfare, almeno a livello di soglia, le esigenze dei singoli e della collettività.

I requisiti relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori.

Negli interventi sugli edifici esistenti le presenti norme sono vincolanti limitatamente alle parti di edificio interessate dagli interventi stessi.

Non sono vincolanti negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente.

#### **Art.3.2.2 - Locali di alloggi collettivi**

1. Negli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo 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, per ampiezza e quantità, al numero degli utenti; i gabinetti debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni sette persone che l'edificio è destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.

3. Per gli alberghi devono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al R.D. n. 1102/1925 e successivi; per gli edifici di altra natura sono fatte salve le norme e disposizioni vigenti.

#### **Art.3.2.3 - Locali ad uso commerciale, laboratori artigianali, esercizi pubblici ed uffici**

1. I locali ad uso commerciale e artigianale debbono avere:

a) l'altezza media netta al finito dei locali commisurata alle esigenze igieniche connesse alla loro destinazione e al tipo di utenza; in generale comunque, salvo diverse specifiche regolamentazioni, per i locali adibiti a negozi, studi professionali, uffici e laboratori si applicano le norme sulle altezze relative agli spazi di abitazione;

b) pavimenti e rifiniture in materiali facilmente pulibili;

c) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;

d) requisiti di aerazione secondo le norme igienico-sanitarie vigenti; è peraltro consentito prevedere l'aerazione forzata in sostituzione di quella naturale nei seguenti casi:

- uffici, nonché locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;

- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (es. cinema, teatri e simili, camere oscure).

Di norma comunque l'aerazione forzata tramite ventilazione meccanica o condizionamento è consentita solo per i servizi igienici e, ad integrazione di quella naturale, può essere consentita, previo parere della A.S.L., in esercizi commerciali per particolari esigenze;

e) illuminazione adeguata agli impegni visivi richiesti. La quantità e qualità della luce deve essere tale da permettere agli occupanti di svolgere le loro attività in condizioni di sicurezza.

L'illuminazione dei locali deve essere naturale e diretta.

Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- locali destinati ad uffici, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consenta un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;

- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

- locali non destinati alla permanenza di persone;

- i servizi igienici che dispongono di aerazione forzata;

f) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio, e di almeno due gabinetti, divisibili per sesso, per le attività che comportano alta frequentazione, con disimpegno aerato (naturalmente e artificialmente); sono confermate le caratteristiche dei locali accessori e di servizio di cui al precedente art.3.1.2;

g) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

2. A parte tali requisiti, i locali commerciali debbono comunque corrispondere alle prescrizioni stabilite ~~dal R.D. n.530/1927, nonché alle norme del D.P.R. n.547/1955 e successivi e alle particolari prescrizioni del vigente Piano quadriennale di adeguamento e sviluppo della rete di vendita o degli esercizi pubblici approvato ai sensi della legge n.426/1971 e successive, nonché agli ulteriori specifiche norme di legge vigenti.~~ **dalle norme vigenti in materia.**

#### **Art.3.2.4 - Depositi e magazzini**

1. I depositi e i magazzini devono essere ben aerati ed illuminati e devono avere pareti ricoperti da intonaco civile. In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti tinteggiate e, per un'altezza di almeno m 1,50 dal pavimento, rivestite di piastrelle o da altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

2. I pavimenti devono essere in materiale liscio, duro e compatto, pure impermeabile e lavabile.

3. Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

### **TITOLO 3.3 - EDIFICI RURALI**

#### **Art.3.3.1 - Norme generali**

1. Sono considerati edifici rurali quelli 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, compresa, se è necessaria, l'abitazione del conduttore.

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 della prima falda acquifera. L'Amministrazione comunale può comunque imporre nella concessione provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

3. Cortili, aie e giardini annessi devono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni e alle murature, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno m 0,90,

curando la tenuta impermeabile all'attacco con la parete e la pendenza verso l'esterno per favorire il deflusso.

#### **Art.3.3.2 - Locali di abitazione e di deposito**

1. Le caratteristiche costruttive ed i requisiti dei locali di abitazione eventualmente previsti devono essere conformi alle norme generali prescritte per le residenze nell'abitato.

2. I fabbricati con locali di abitazione devono essere ubicati a distanza non inferiore a m 10,00 da quelli destinati al ricovero degli animali in generale, e salvo le maggiori distanze e particolari prescrizioni per l'ubicazione di quelli per i suini.

3. I locali di deposito dei prodotti agricoli devono essere asciutti, ben aerati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere. Salvo particolari esigenze della tecnica di conservazione.

#### **Art.3.3.3 - Acqua potabile ed acqua nelle case rurali**

1. Ogni eventuale residenza deve avere una sufficiente dotazione d'acqua potabile; deve essere inoltre munita di acquaio regolarmente scaricante in una fossa settica, comunque non in pozzi perdenti.

#### **Art.3.3.4 - Edifici per il ricovero degli animali**

1. Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione; ed essere posti ad una distanza dalla pubblica via non inferiore a quella prescritta dal Codice della Strada e dal P.U.C.

2. Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

3. Le stalle debbono avere un'altezza non minore di m 2,70 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate, anche per mezzo di canne di areazione, ed illuminate naturalmente.

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.

#### **Art.3.3.5 - Letamai**

1. I letamai sono ammessi come pertinenze dei ricoveri di animali. Debbono essere sempre ubicati a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e distare non meno di mt.80 da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie. I letamai debbono essere costruiti sempre in modo da essere impermeabili, coperti e con pozzetto per la raccolta del liquame.

2. L'Amministrazione comunale, ove e quando lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'acqua, dell'aria o del suolo, può vietare il deposito di letame all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposite cisterne a perfetta tenuta.

### **TITOLO 3.4 - SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

#### **Art.3.4.1 - 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 criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale, fissate dal D.M. 3 ottobre 1978 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art.3.4.2 - Norme antincendio**

1. Gli edifici ed impianti destinati alle attività elencate nel D.M. 16 febbraio 1982 devono essere progettati ed eseguiti in conformità alle direttive contenute nel D.M. 8 marzo 1985. I progetti relativi devono essere sottoposti all'approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

2. A titolo esemplificativo, sono soggetti al rispetto della normativa antincendio:

- i locali dove avvenga l'impiego, il deposito o la produzione di gas combustibili, di liquidi o sostanze combustibili o infiammabili;
- mulini, pastifici;
- depositi e impianti per la lavorazione del legno, della carta, della pelle, della gomma, dei metalli;
- officine meccaniche;
- i locali di spettacolo e trattenimento, alberghi e pensioni, scuole, ospedali, esercizi commerciali, nei casi previsti dalle normative vigenti;
- autorimesse.

#### **Art.3.4.3 - Elementi di aggetto - Balconi**

1. La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o su vie private è soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni generali e di quelle che, eventualmente, fossero stabilite nella concessione.

2. Sono vietati:

- gli aggetti superiori a cm 30 per altezze inferiori a m 4,50 dal piano stradale ove non esista il marciapiede;
- gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad un'altezza inferiore a m 2,40 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di m 4,50 se la strada ne è priva. Balconi e pensiline sono ammessi soltanto sulle strade pubbliche, o private aperte al pubblico transito, che abbiano la larghezza standard regolamentare (e nelle zone B almeno m 8,00);

3. L'aggetto dei balconi dovrà essere spiccato ad almeno m 3,60 dal piano del marciapiede o ad almeno m 4,50 dal piano stradale, ove non esista il marciapiede, misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Le sporgenze sono ammesse sino ad un decimo della larghezza stradale, con un massimo di m 1,20; sporgenze maggiori sono possibili in costruzioni arretrate dal filo stradale di altrettanto od ove le giustifichino speciali esigenze architettoniche o di ambientamento.

L'Amministrazione comunale può imporre che tali strutture siano ridotte od eliminate quando arrechino pregiudizio all'ambiente circostante od al traffico veicolare.

4. La chiusura, anche parziale o provvisoria, dei balconi aperti è vietata, anche se realizzata con materiali trasparenti, senza la verifica dei volumi da attuarsi con regolare concessione.

5. Sono fatte salve le norme del vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

#### **Art.3.4.4 - 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 e/o essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dall'allineamento 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 urbana o stabilita dall'Amministrazione comunale all'atto

dell'autorizzazione; non possono comunque sporgere oltre il marciapiede sulla carreggiata stradale e debbono avere un'altezza non inferiore a m 2,50 dal piano del marciapiede stesso.

3. Gli aggetti 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 (comunque inferiore alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 30), purché il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal piano del marciapiede non minore di m 3,00, o non minore di m 4,50 dal piano stradale se non esiste il marciapiede, e sempre che non rechino pregiudizio alla visibilità ed al decoro dell'abitato.

5. Sono fatte salve le norme del vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

## **TITOLO 3.5 - ESTETICA DEGLI EDIFICI**

### **Art.3.5.1 - Norme generali**

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, 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, avuto riguardo delle 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, il Comune ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire omogeneità, simmetrie dinamiche o limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

### **Art.3.5.2 - 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 e tinteggiati a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.

Per le tinteggiature debbono adottarsi tinte che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio, con esclusione dei colori violenti ed insoliti.

2. Il permesso di abitabilità o agibilità è subordinato all'accertamento dell'avvenuta idonea rifinitura del prospetto verso la via pubblica o gli altri spazi pubblici.

### **Art.3.5.3 - Zoccolature e gronde**

1. I muri intonacati debbono avere una zoccolatura di almeno m 0,50 in pietrame naturale od artificiale, oppure realizzata con altri materiali idrofughi.

2. Le gronde degli edifici debbono essere realizzate con strutture atte a garantirne l'assoluta stabilità. Esse debbono avere forma decorosa e dimensioni convenienti.

3. ~~La sporgenza delle gronde non può superare i cm 60 per le strade di larghezza inferiore a m 8,00; per le strade più larghe valgono le prescrizioni relative agli elementi in aggetto.~~

Per le sporgenze delle gronde valgono le stesse prescrizioni degli elementi in aggetto.

#### **Art.3.5.4 - Manutenzione dei prospetti - 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 di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal 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 urbano, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio e sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo.

Trascorso inutilmente il termine stabilito, il Comune può fare eseguire d'ufficio i necessari lavori recuperando poi la somma nei modi previsti dalla legge.

3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi nudi visibili da spazi pubblici.

#### **Art.3.5.5 - 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 all'Amministrazione comunale apposita autorizzazione, sulla base di un bozzetto del disegno e dei colori da raffigurare e di una descrizione delle tecniche e materiali da usare.

#### **Art.3.5.6 - Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre - Vetrine**

1. Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od affissi pubblicitari, deve essere autorizzato dall'Amministrazione comunale presentando il disegno o il testo.

2. 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 dall'Amministrazione comunale purché non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o dell'ambiente.

3. Qualora si vogliano utilizzare sorgenti luminose, si dovrà curare di non intralciare la circolazione o la navigazione e se ne dovrà dare dimostrazione con appositi elaborati grafici e calcoli e con la dichiarazione delle massime intensità luminose di progetto.

#### **Art.3.5.7 - Recinzioni**

1. Le aree comprese negli insediamenti esistenti (Zone A e B) possono essere recintate con muri oppure con cancellate a giorno, fatte salve le particolari prescrizioni delle norme di attuazione del P.U.C. e dei suoi Piani attuativi.

L'altezza delle recinzioni non dovrà superare i m 2,40.

I muri di recinzione, quando siano esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.

Sono vietate le recinzioni costituite da filo spinato e tutte le altre recinzioni che in tutto o in parte per la loro forma o disposizione possono rappresentare un pericolo per l'incolumità del passante (elementi taglienti, adunchi, pungenti, filo spinato, ecc.).

In prossimità dei crocicchi o delle curve cieche l'impianto della vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico; l'Amministrazione comunale può dettare caso per caso, nella stessa concessione, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità e anche l'arretramento fino a 6 m. di profondità..

2. Le aree comprese nei nuovi insediamenti (Zone C, D, F, G) possono essere recintate unicamente nei modi previsti nei piani attuativi; in attesa può essere autorizzata una recinzione

leggera e precaria a supporto dell'attività agricola, che dovrà essere rimossa senza indennizzo al momento della utilizzazione secondo le destinazioni del P.U.C..

La recinzione leggera potrà essere costituita da paletti verticali in legno, ferro o prefabbricati in calcestruzzo, e non più di tre elementi orizzontali in legno o ferro per un'altezza non superiore a m. 1,50. Per particolari documentate colture o allevamenti potrà essere realizzata in rete metallica purché integrata da idonea siepe di arbusti, da rampicanti o da alberata frangivento.

**In ogni caso, nell'eventualità di esproprio da parte dell'Ente, le opere realizzate sulle aree non ancora lottizzate (recinzioni o qualsivoglia miglioria), non verranno computate ai fini del calcolo dei sovrassuoli .**

3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto (stradali, archeologiche, di rispetto igienico, di rischio idrogeologico, ecc.) possono avere unicamente una recinzione leggera e precaria.

4. Per le aree comprese nelle zone E (agricole) valgono le seguenti prescrizioni:

- possono essere comunque recintate purché si usino recinzioni leggere a giorno, e siano preservati i diritti di passaggio ai fondi interclusi nonché sulla viabilità storica;
- recinzioni in muratura, con o senza cancellata, sono ammesse solo se giustificate dalla presenza di impianti aziendali intensivi di ortofrutta o allevamento; non possono superare l'altezza di m. 2.40 di cui parte a giorno;
- tutte le recinzioni devono distare dal ciglio stradale almeno m. 3, senza comunque invadere la sede stradale, banchine o cunette od ostacolare il passaggio delle macchine agricole e il normale deflusso delle acque;
- le recinzioni non devono ostacolare la visibilità ecc. in prossimità dei crocicchi e delle curve cieche, come sopra richiamato.

**Le recinzioni a giorno possono essere realizzate anche a distanza inferiore a 3 metri dal ciglio stradale, e comunque ad almeno 50 cm dal ciglio della cunetta o dal piede o sommità della scarpata.**

#### **Art.3.5.8 - Chioschi - Cartelloni ed oggetti pubblicitari**

1. I chioschi precari, di ogni specie, da collocarsi su suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare autorizzazione con validità stabilita dall'Amministrazione comunale, che può essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

2. E' proibito, senza la preventiva autorizzazione della Amministrazione comunale, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio dell'autorizzazione è effettuato dietro presentazione della relativo domanda, corredata da disegni e fotografie, dimostranti la compatibilità dell'oggetto che si vuole esporre con il carattere ed il decoro della località.

3. E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari e simili sui muri degli edifici pubblici e di culto. Gli spettacoli tipo "luci e suoni" sono soggetti ad autorizzazione sulla base di un progetto dettagliato.

### **SEZIONE 4<sup>a</sup> - NORME TECNOLOGICHE**

#### **TITOLO 4.1 - REQUISITI PARTICOLARI DEGLI EDIFICI**

### **Art. 4.1.1 - Norme tecnologiche**

1. Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici devono possedere perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza.

I detti requisiti sono di varia natura:

- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi alla impermeabilità e secchezza;
- ecologici.

2. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione e, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, anche per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

3. Sono vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti.

### **Art.4.1.2 - Requisiti termici - Zona climatica**

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 di legge vigenti e i relativi regolamenti di attuazione.

### **Art.4.1.3 - Requisiti illuminotecnici**

1. Gli edifici devono 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.

~~2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire di illuminazione naturale indiretta oppure di illuminazione artificiale integrativa:~~

- ~~- i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali con finestre di superficie non inferiore ad 1/2 delle medesime;~~
- ~~- i locali non destinati alla permanenza di persone.~~

### **Art.4.1.4 - 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 a garantire tale afonicità.

2. Gli edifici debbono comunque essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i rumori in essi prodotti non superino i livelli sonori compatibili con la destinazione d'uso dei locali in essi previsti e con l'esigenza di non disturbare gli edifici finitimi o circostanti ed i relativi locali, secondo i limiti massimi assoluti e differenziali stabiliti del livello sonoro equivalente.

3. I progetti dei nuovi impianti produttivi dovranno contenere la documentazione del contenimento nei limiti stabiliti dall'impatto acustico previsto, redatta da tecnico abilitato.

#### **Art.4.1.5 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria**

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che in nessun locale si superino le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e con la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

2. I locali degli alloggi, eccetto quelli espressamente esonerati, debbono avere serramenti dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale. L'area delle parti apribili deve rispettare i valori indicati agli artt.3.1.3 e 3.2.2.

3. I locali destinati a servizi igienici e cabine di cottura, nonché quelli destinati a particolari attività che richiedano l'illuminazione artificiale, quando non abbiano serramenti verso l'esterno debbono essere dotati di sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria.

#### **Art.4.1.6 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici**

1. Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti, idonei (con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi) ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza e alle loro attività.

2. Gli impianti debbono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per l'esercizio, la manutenzione, la sostituzione e la rimozione.

3. Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione ed i punti di utilizzazione medesimi, non devono permettere la diffusione di esalazioni, né l'accesso, negli edifici e nei loro locali, di animali e insetti indesiderabili.

4. Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami;
- protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- parafulmine ~~per le costruzioni più alte di mt. 10,00~~ e nei casi previsti dalle norme vigenti.

5. Gli impianti permanenti installati negli alloggi debbono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

#### **Art.4.1.7 - Requisiti relativi alla fruibilità - Barriere architettoniche**

1. Gli edifici di nuova costruzione specie se hanno in tutto od in parte utilizzazioni di uso ed 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 legge n.118/1971 ed il regolamento di cui al D.P.R. 27 aprile 1978, n.384 sulla eliminazione delle barriere architettoniche, nonché al D.P.R. n.503/1996.

2. Tutti gli edifici avranno i requisiti minimi di accessibilità, visibilità ed adattabilità, prescritte dalla legge 9 giugno 1989, n.13 e successive, dal D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n.236 e dalle istruzioni ministeriali (Circ. 22 giugno 1989 n. 1669/UL e successive), per il superamento degli "Ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro che... abbiano una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea".

#### **Art.4.1.8 - 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.

2. Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non 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.

3. Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli di incendio l'incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati e gli inabili, e quella dei soccorritori.

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, e dimensioni, di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile con maniglioni antipanico.

6. Le superfici vetrate non debbono poter costituire pericolo per le persone.

7. I parapetti non debbono poter essere scalabili, attraversabili o sfaldabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a m. 1,05.

8. Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.

9. L'illuminazione artificiale dei locali aperti al pubblico e dei passaggi deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete, mediante idoneo impianto di emergenza che permetta l'evacuazione.

#### **Art. 4.1.9 - Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza**

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

2. I locali abitabili realizzati al piano terreno debbono essere isolati dal terreno a mezzo di un vespaio di almeno 30 cm. di spessore munito di cunicoli di aerazione e sfiati; il pavimento deve essere sopraelevato di almeno 30 cm. sul piano stradale o sul piano del terreno sistemato; i locali che mancano di tale requisito si considerano seminterrati. I pavimenti dei locali abitabili seminterrati o interrati debbono risultare impermeabilizzati per tutta la loro superficie, anche se appoggiati su un vespaio.

3. Tutte le murature di un edificio debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Le impermeabilizzazioni debbono essere realizzate a perfetta regola d'arte, utilizzando stratificazioni o lamine impermeabili continue.

4. Fermo restando quanto disposto dal comma precedente, le murature esterne di un edificio debbono essere altresì isolate dall'umidità del terreno qualora questo aderisca alle murature medesime, con impermeabilizzazione delle murature, formazione di drenaggi e raccolta e smaltimento delle acque tramite canalette.

5. Il perimetro dei fabbricati, quando non esistano il pubblico marciapiede o la massicciata stradale, deve essere protetto dalle acque meteoriche mediante un ampio marciapiede o mediante una cunetta raccordata al sistema dei fossi e fognature di smaltimento delle acque bianche.

6. Le coperture a terrazza debbono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate ed avere un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. Tali bocchettoni vanno muniti di griglie metalliche a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.

7. I tetti a falde (con copertura a tegole laterizie piane o curve) debbono essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua ed in modo da garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti.

#### **Art. 4.1.10 - Requisiti ecologici**

1. Gli edifici e i loro impianti devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella accezione più lata, vengano contenute al massimo, secondo gli obiettivi delle normative vigenti.

### **TITOLO 4.2 - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI**

#### **Art.4.2.1 - Acqua potabile**

1. Ogni alloggio deve essere regolarmente rifornito di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali abitati e degli abitanti previsti, tenuto conto del maggior fabbisogno estivo. L'acqua deve essere prelevata dall'acquedotto comunale o provvista privatamente con eventuale impianto di sollevamento a motore.

2. L'acqua atinta dai pozzi privati nelle zone agricole deve essere riconosciuta potabile dal competente Ufficio dell'A.S.L. (sulla base delle dichiarazioni dei laboratori ufficiali autorizzati) e, se del caso, addolcita con idonei impianti domestici. Per gli usi finalizzati alla conduzione (acque di lavaggio, di irrigazione, ecc.) potranno essere impiegate anche acque non potabili ma riconosciute idonee allo scopo dalla A.S.L.

3. L'Amministrazione comunale, nell'ambito della concessione, può imporre, se necessario, che ogni fabbricato od alloggio venga dotato di un serbatoio della capacità di almeno un litro per ogni mc di costruzione o frazione, con un minimo di 400 litri.

#### **Art.4.2.2 - Impianti igienici interni - Canalizzazioni e canne fumarie**

1. Ogni alloggio deve essere munito:

a) di servizi igienici;

b) di una cucina, o di una cabina di cottura, dotata di canna fumaria od impianto elettrico di aspirazione.

2. I tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe devono essere protetti con piastrelle (di maiolica o di ceramica o di grès) o con altro materiale impermeabile.

3. 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.

4. Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati tra loro e di diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere.

5. Le canne fumarie dei camini e delle caldaie e le canne di aspirazione debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Qualora fossero realizzate entro la muratura debbono essere rifinite internamente con intonaco ben liscio. Le canne fumarie vanno poste a distanza non inferiore a cm. 15 da qualsiasi travatura o tavolato di legname.

6. i fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa e bene assicurati alla copertura.

7. La sporgenza dei fumaioli dal colmo della copertura non deve essere inferiore ad un metro, salvo maggiore altezza prescritta dalla concessione.

8. Non è permessa la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con canali o tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti su suolo pubblico.

9. La fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 8 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, ne possono essere contenute in pareti interne confinanti con camere di abitazione. I camini degli impianti artigianali o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai VV.FF. per quanto di competenza.

#### **Art.4.2.3 - Deflusso delle acque pluviali**

1. I fabbricati confinanti con suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura delle acque bianche, ove esiste, mediante sifone ispezionarle ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali debbono essere in lamiera od altro materiale idoneo; nell'ultimo tratto verso terra, essi debbono essere possibilmente incassati nel muro salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno mt.2, 10 sul piano stradale.

2. Dove non esiste la fognatura delle acque bianche è ammesso lo sbocco dei tubi al piano stradale direttamente o, se esiste il marciapiede, attraverso un raccordo passante sotto di questo, evitando in ogni caso che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.

3. E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico dei gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

#### **Art.4.2.4 - Fogne private**

1. I fognoli che raccordano alle fognature pubbliche gli scarichi delle abitazioni debbono essere costanti in grès o PVC per le acque luride e in calcestruzzo di cemento o PVC per le acque bianche ed avere forma e dimensioni tali da garantire il libero deflusso nelle rispettive reti; gli innesti nelle fognature pubbliche debbono essere realizzati con sifone ispezionarle posto all'esterno della costruzione.

2. Nelle località prive di fognatura pubblica, tali fognoli debbono immettersi nell'impianto di depurazione privato costruito secondo le prescrizioni ed indicazioni di cui all'articolo successivo ed approvato di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario; è comunque escluso lo scarico in pozzi perdenti.

3. I fognoli vanno costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, osservando le disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico comunale in materia di dimensioni, pendenze e forma.

~~4. Qualora venga modificata la sede e la forma della fognatura pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificare o a trasferire a loro spese i fognoli stessi secondo le esigenze della nuova opera.~~

#### **Art.4.2.5 - Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri**

1. Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile o questa non sia ancora esistente o attivata, è prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed è pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche "fosse settiche" o di chiarificazione"), nei modi e nelle misure prescritte dalla vigente normativa regionale e statale.

2. La costruzione o la modifica di dette fosse deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale, che ne approverà l'ubicazione, il sistema costruttivo, dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse (dispersione nel suolo o i sottosuolo, scarico in un corso d'acqua, ecc.) anche avvalendosi, se lo riterrà opportuno, del pari della A.S.L. o dell'Assessorato Regionale competente.

3. La costruzione di pozzi neri deve essere, di norma, evitata; è consentita solo quando, per mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente, o per altri motivi, sia esclusa ogni possibilità impiantare depuratori dei tipi sopra indicati. Devono essere comunque non perdenti.

4. Le dimensioni e le caratteristiche costruttive delle fosse settiche e dei pozzi neri devono rispettare le norme contenute nella Circolare del Comitato dei Ministri 29 dicembre 1976, n.69C successive.

5. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di controllare in corso d'opera ogni lavoro concernente gli impianti suddetti, nonché di verificare lo stato di quelli esistenti, prescrivendo, se del caso, gli opportuni provvedimenti.

#### **Art.4.2.6 - Cappe e camini**

1. I prodotti gassosi della combustione ed i vapori debbono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canne o di altri mezzi di riconosciuta efficacia. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria indipendente sino 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 esiste un impianto di aspirazione meccanica è prescritta una cappa di tiraggio adeguata alla raccolta dei gas combusti e delle esalazioni.

### **TITOLO 4.3 - NORME IGIENICHE**

#### **Art.4.3.1 - Norme generali**

1. Tutti gli edifici devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri.

Essi inoltre non devono provocare, localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

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.

E' prescritto a tal fine che:

- gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'emissione nell'atmosfera;
- gli scarichi liquidi siano conformi agli standard di accettabilità vigenti, prima dell'immissione nella fognatura comunale od in corpi d'acqua superficiali, 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 inquinare né il suolo, né le acque sotterranee o superficiali.

3. Si applicano, oltre alle norme particolari indicate nel presente Regolamento Edilizio, le leggi vigenti in materia di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo (norme del Codice Civile, R.D. n. 1265/1934, Legge n.615/1966, Legge n.319/1976, Legge n.690/1976 e seguenti); i relativi regolamenti, nonché le circolari in materia del Medico Provinciale.

#### **Art.4.3.2 - Scarichi liquidi degli insediamenti abitativi**

1. Gli scarichi delle acque bianche e nere degli insediamenti abitativi devono avvenire, di norma, nelle rispettive fognature comunali.

2. Quando ciò non è possibile, per comprovati motivi, gli scarichi devono essere trattati mediante adeguate fosse settiche, oppure, nei casi eccezionali ammissibili, avviati a pozzi neri con l'osservanza delle prescrizioni relative a tali opere indicate nel presente Regolamento.

#### **Art.4.3.3 - Scarichi liquidi degli insediamenti produttivi**

1. Gli scarichi liquidi dei nuovi insediamenti produttivi, ove non siano riciclati (il riciclo può essere imposto da disposizioni regionali o dall'Amministrazione comunale in caso di consumi idrici eccessivi), devono essere smaltiti nella fognatura comunale o in una appositamente costruita.

2. In entrambi i casi è richiesto un pretrattamento dei liquami qualora ciò si renda necessario per adeguarli ai limiti di accettabilità fissati dalla legge n.319/1976 e delle successive leggi regionali.

3. Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alla verifica dei limiti suddetti o collaudo dell'impianto di pretrattamento.

#### **Art.4.3.4 - Scarichi in corpi d'acqua superficiali, nel suolo e nel sottosuolo**

1. Per lo smaltimento dell'effluente finale delle fosse settiche private, nonché quello del fognature pubbliche, gli scarichi in corpi d'acqua superficiali, nel suolo o nel sottosuolo, laddove ammessi, sono regolati dalle norme della L. n.319/1976 e delle successive leggi statali e regionali.

2. Gli scarichi nel suolo o nel sottosuolo sono ammessi per insediamenti agricoli purché i liquami rispettino i limiti di accettabilità fissati dalla legge n.319/1976 e delle successive leggi statali regionali.

3. È consentito l'accumulo in apposite vasche dei liquami di stalla destinati alla concimazione di terreni, per consentirne la maturazione; in particolare il letame suino sarà convenientemente trattato e depurato.

#### **Art.4.3.5 - Attività produttive moleste od inquinanti**

1. All'interno degli abitati, nelle loro vicinanze o sopravvento a zone residenziali, non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali, ecc., che risultino molesti per rumori vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altra causa, oppure in qualche modo inquinanti.

2. Queste attività debbono localizzarsi nelle apposite zone previste dal P.U.C, e possono essere attivate solo se si forniscono garanzie che l'intensità delle emissioni, misurate sulla linea di confine del lotto, sarà contenuta entro i limiti di tollerabilità e che tutti i motivi di inquinamento verranno prevenuti.

#### **Art.4.3.6 - Recinzione e sistemazione delle aree inedificate**

1. Tutte le aree private scoperte interposte tra i fabbricati (cortili o altre aree non edificate visibili dagli spazi pubblici o aperti al pubblico transito devono essere recintate e sistemate a cortile parcheggi o coltivate a giardino.

2. Le aree libere all'interno dell'abitato (zone di completamento), di cui non sia ritenuta opportuna altra sistemazione in vista di una prossima edificazione, debbono essere recintate in modo regolamentare al fine di evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie.

3. Anche le aree occupate da edifici in stato di abbandono o di rovina devono essere ugualmente sistemate provvedendo possibilmente al recupero degli edifici o, altrimenti, alla demolizione dei resti (previa richiesta di apposita concessione od autorizzazione), oppure recintate nel modo sopraddetto.

4. Non ottemperando i privati alle prescrizioni di cui sopra l'Amministrazione comunale potrà intervenire direttamente alla sistemazione delle aree stesse, addebitandone ad essi le spese, oppure per quelle aree che si prestino allo scopo, adottando le procedure di esproprio o acquisizione bonaria per formare spazi pubblici.

#### **Art.4.3.7 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate**

1. Nel caso di singole abitazioni, dichiarate antigieniche dal Servizio Igiene Pubblica, il Sindaco ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento assegnandogli un 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 un stesso comparto o, infine, quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione comunale può includere il comparto in un Piano di Recupero e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'art.28 della legge n.457/1978.

## **SEZIONE 5<sup>a</sup> - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE**

### **TITOLO 5.1 - MISURE DI SICUREZZA**

#### **Art.5.1.1 - 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 R.D. n.2105/1937.

3. Per le strutture in cemento annate normale e precompresso, nonché per le strutture metalliche, debbono essere scrupolosamente osservate le norme tecniche e i regolamenti vigenti in materia.

Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate, per la loro accettazione, dal medesimo Ministero.

#### **Art.5.1.2 - 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 Sindaco ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

Analogo intervento dell'Amministrazione comunale è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una possibile fonte di pericolo per l'incolumità pubblica.

2. Il proprietario è tenuto a produrre, entro 10 giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà di intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza concessione edilizia preventiva.

Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica igienica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di regolare autorizzazione o concessione edilizia.

3. Se lo stato di pericolo è rilevato dall'Amministrazione comunale, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'Area tecnica comunale, o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

4. Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce oblique bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m 2,00 da questi.

5. In ogni angolo deve essere posta inoltre una lanterna a luce colorata da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario 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.

6. Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

7. 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.5.1.3 - Formazione dei cantieri**

1. L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzata di sufficiente robustezza. La recinzione, quando venga ad occupare spazi pubblici, deve essere autorizzata dall'Amministrazione comunale, previa apposita domanda per l'occupazione del suolo pubblico.

2. Sul luogo dei lavori debbono tenersi a disposizione dell'Amministrazione comunale, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, una copia del progetto approvato e la concessione. Deve inoltre affiggersi, a vista del pubblico, una tabella di almeno 1 mq nella quale debbono indicarsi gli estremi della concessione, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere, nonché, se previsti, i nomi dei coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione e durante l'esecuzione dei lavori. Per le autorizzazioni è ammessa una misura standard dimezzata a 0,50 mq.

Tabelle e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali, ma la loro mancanza è oggetto di contravvenzione secondo le norme e tariffe vigenti.

#### **Art.5.1.4 - Prevenzione degli infortuni**

1. E' fatto obbligo al committente, costruttore responsabile dei lavori, coordinatori per la sicurezza, direttore dei lavori, direttore di cantiere, ognuno secondo le rispettive competenze e responsabilità attribuite dalle norme vigenti, di adottare 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 R.D. n.530/1927 e dei D.P.R. n.547/1955 e n.494/1996 nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti.

#### **Art.5.1.5 - Responsabilità dell'esecutore delle opere**

1. Il costruttore e il direttore dei lavori sono responsabili della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.

2. Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco può ordinare che vengano prese delle ulteriori 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.

### **TITOLO 5.2 - CONDUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art.5.2.1 - Impianti di cantiere**

1. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si debbono osservare le norme vigenti; inoltre si debbono adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, polveroni, esalazioni fastidiose o nocive, ecc.

2. L'alimentazione e lo scarico degli impianti debbono essere fatti in modo autonomo, e cioè avvalendosi di allacciamenti appositi, essendo di regola vietato attingere acque dalle fontane o dai canali pubblici, di immettere i rifiuti in fosse o nella fognatura, di prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso e senza la preventiva necessaria autorizzazione.

#### **Art.5.2.2 - Ribalte e strutture provvisorie**

1. Le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio debbono essere munite di apposito steccato e di segnalazioni adatte a salvaguardare l'incolumità delle persone.

2. Le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, in conformità alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni.

I ponteggi devono essere chiusi verso strada con idoneo materiale, e devono essere provvisti di opportuni ancoraggi e dotati di tramogge per lo scarico dei materiali.

2. Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento devono essere muniti del certificato di collaudo, da rinnovare periodicamente secondo le norme speciali fissate dalle Autorità competenti. Il macchinario di cantiere deve rispondere anche esso alle norme di legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

#### **Art.5.2.3 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta**

1. Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie diverse, ecc.) atti a garantire sempre e sicuro il transito sulle strade.

2. Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando ogni opportuno accorgimento durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

3. E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti e dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta a terra, debbono ammucchiarsi nei cortili o comunque sull'area del cantiere. E' 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 varie, il costruttore è obbligato a recuperarli e rimetterli in opera a sue spese secondo le indicazioni dell'Amministrazione.

5. I lavori di scavo devono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

I materiali di risulta degli scavi o delle demolizioni devono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica autorizzata, dove devono essere sistemati in modo da non formare cavità od ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

#### **Art.5.2.4 - Sgombero dei materiali - Scarichi autorizzati**

1. E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Amministrazione comunale può concedere lo scarico od 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 debbono essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.

#### **Art.5.2.5 - 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 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 di suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

### **Art.5.2.6 - Occupazione temporanea di suolo pubblico**

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Pertanto, coloro che, per qualsiasi motivo intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico debbono fare domanda al Comune, motivando esaurientemente la richiesta ed indicando la superficie che si intende occupare.

2. L'Ente, 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. 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. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'Ufficio Tecnico comunale; il rimborso deve essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzata.

### **Art.5.2.7 - Lavori nel pubblico sottosuolo**

1. Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne l'autorizzazione comunale e provvedere a realizzare, con assiti ed altri 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.

2. Terminati i lavori, il terreno sarà convenientemente costipato e ripristinato il manto stradale, intervenendo anche a più riprese fino ad ottenere il perfetto livellamento e geometria della via o piazza. Il Sindaco richiamerà con ordinanza all'esatto adempimento di questa norma per mantenere le condizioni di vita civile.

### **Art.5.2.8 - Rinvenimenti e scoperte**

1. Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, deve farne denuncia alla competente Autorità, a norma degli artt.85 e 87 del D.Lgs. n.490/1999. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il Direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Sindaco 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.

2. In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte, il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.

3. Si applicano le sanzioni di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490.

### **Art.5.2.9 - Tutela dei manufatti di pubblici servizi**

1. Ove nell'eseguire le opere autorizzate occorra manomettere il sottosuolo pubblico, si debbono evitare danni ai manufatti attinenti a servizi pubblici usando le opportune cautele e si debbono prendere subito i necessari accordi con l'Area tecnica comunale e con gli Uffici od imprese chi eseguono quei servizi, per gli opportuni provvedimenti.

### **Art.5.2.10 - Servitù pubbliche**

1. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di applicare o di far applicare alle fronti dei fabbricati, alle recinzioni su strada, o a costruzioni di qualsiasi natura:

a) targhetta dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;

- b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche e altimetriche di tracciamento;
  - c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
  - d) sostegni per impianti di pubblici servizi;
  - e) tabelloni per pubbliche affissioni;
  - f) cartelloni indicatori di pubblici servizi.
- Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

2. Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte danneggiate per fatti loro imputabili.

3. Se fosse necessario occupare diversamente lo spazio delle targhe suddette, queste potranno essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'Area tecnica comunale.

## SEZIONE 6<sup>a</sup> - NORME FINALI E TRANSITORIE

### Art.6.0.1 - Interventi negli edifici non conformi al R.E. e al P.U.C.

1. Negli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio e alle previsioni del P.U.C, possono eseguirsi solo lavori di demolizione, manutenzione o adeguamento. Sugli edifici esistenti, anche quelli per cui è stata rilasciata regolare concessione in sanatoria possono eseguirsi lavori di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione che comportino adeguamento, anche progressivo, alle prescrizioni e previsioni del P.U.C.

### Art.6.0.2 - Entrata in vigore e campo di applicazione del Regolamento Edilizio e del P.U.C.

1. Il presente Regolamento Edilizio, così come il P.U.C., si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore, ai sensi dell'art.20 della L.R. 22 dicembre 1989, n.45, il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna ed ha efficacia per tutti gli interventi per i quali la concessione o l'autorizzazione viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

2. Le costruzioni in corso d'opera o già esistenti alla data anzidetta rimangono soggette alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della concessione, salva in ogni caso la facoltà dell'Amministrazione comunale di ordinare l'esecuzione di quei lavori di carattere statico, estetico ed igienico conformi al presente R.E. che fossero ritenuti indispensabili per la pubblica igiene e sicurezza ed il pubblico decoro.

### Art.6.0.3 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio

1. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogati il precedente Regolamento Edilizio e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con esso incompatibili.

### Art.6.0.4 - Facoltà di deroga

1. Ai sensi dell'art.41/quarter della legge urbanistica integrata e successive modifiche e integrazioni e del Testo Unico dell'Edilizia, il Comune ha facoltà di rilasciare concessioni in deroga alle norme del presente Regolamento per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico:

- **per edifici e impianti pubblici** si intendono le opere realizzate dalle Amministrazioni pubbliche per i fini istituzionali;
- **per edifici e impianti di interesse pubblico** debbono intendersi le opere che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano, enti pubblici o privati, siano destinate a finalità e carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, igienico, religioso, quali uffici pubblici o locali di servizio di interesse pubblico, cliniche, ambulatori e guardie mediche, alberghi, chiese e similari.

~~L'esercizio dell'istituto della deroga è ampio per gli edifici ed impianti pubblici e comprende anche l'estensione alla modifica di destinazione d'uso ed al superamento dell'indice specifico di zona sino al massimo inderogabile stabilito dall'art.4 del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U. E' invece limitato per gli edifici ed impianti di interesse pubblico, per i quali non è consentito derogare alla destinazione d'uso, all'indice di fabbricabilità specifico di zona e quindi alla capacità insediativa globale.~~

**L'esercizio dell'istituto della deroga è ammesso sino al massimo inderogabile stabilito dal D.A. 20 dicembre 1983 n°2266/U e dalle altre leggi vigenti.**

2. Nelle zone omogenee A e B è consentita la riduzione delle distanze dei fabbricati nei casi previsti all'art.5, commi 4, 5 del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U.

Nelle zone omogenee E è consentito l'aumento degli indici fondiari in deroga limitatamente ai casi previsti all'art.4 del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U e secondo la normativa del DPGR 3 agosto 1994, n.228 e successivi e con le relative procedure e prescrizioni.

Non sono ammesse altre deroghe.

3. La concessione viene rilasciata previa "declaratoria di legittimità" del competente Comitato di controllo e comunque sempre secondo la particolare procedura prevista dalla normativa per ogni caso specifico.

Contestualmente le Amministrazioni potranno stabilire condizioni d'uso o obblighi a termine per garantire il reale "interesse pubblico" della deroga.

#### **Art.6.0.5 - Norme transitorie**

1. Sono fatte salve dall'applicazione delle norme del presente Regolamento Edilizio le concessioni già rilasciate alla data di adozione del medesimo da parte del Consiglio Comunale, purché le relative opere siano eseguite entro il termine stabilito, comunque non oltre tre anni dalla data del rilascio.

2. Ai progetti giacenti nel Comune alla data di adozione si applicano le norme di salvaguardia previste dalle leggi vigenti fino all'entrata in vigore del presente Regolamento.

## **INDICE ARTICOLATO**

### **SEZIONE 1<sup>a</sup> - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **TITOLO 1.1 - NORME INTRODUTTIVE**

- Art. 1.1.1 Natura, contenuti e limiti del R.E.
- Art. 1.1.2 Osservanza del R.E.
- Art. 1.1.3 Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti - Sanzioni

#### **TITOLO 1.2 - COMMISSIONE EDILIZIA**

- Art. 1.2.1 Compiti della C.E.
- Art. 1.2.2 Formazione e nomina della C.E.
- Art. 1.2.3 Funzionamento della C.E.
- Art. 1.2.4 Istruttoria preliminare degli uffici comunali

### **SEZIONE 2<sup>a</sup> - NORME PROCEDURALI**

#### **TITOLO 2.0 - PIANI ATTUATIVI E GRANDI PROGETTI**

- Art. 2.0.1 Pianificazione urbanistica preliminare
- Art. 2.0.2 Procedure per la formazione dei piani attuativi
- Art. 2.0.3 Interventi di lottizzazione
- Art. 2.0.4 Adempimenti relativi alla formazione dei Piani di lottizzazione
- Art. 2.0.5 Grandi progetti settoriali di intervento

#### **TITOLO 2.1- INDICI E PARAMETRI EDILIZI**

- Art. 2.1.1 Destinazioni d'uso pag. 14
- Art. 2.1.2 Spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi pag. 14
- Art. 2.1.3 Indice di fabbricabilità territoriale pag. 14
- Art. 2.1.4 Superficie del lotto pag. 14
- Art. 2.1.5 Indice di fabbricabilità fondiaria pag. 15
- Art. 2.1.6 Superficie utile di calpestio pag. 15
- Art. 2.1.7 Indice di fabbricabilità agraria pag. 15
- Art. 2.1.8 Indice di ampliamento pag. 16
- Art. 2.1.9 Volume minimo e massimo per intervento pag. 16
- Art. 2.1.10 Modalità di computo dei volumi pag. 16
- Art. 2.1.11 Indice di copertura pag. 17
- Art. 2.1.12 Indice di permeabilità pag. 17
- Art. 2.1.13 Numero dei piani pag. 17
- Art. 2.1.14 Altezze
- Art. 2.1.15 Distanza tra i fabbricati
- Art. 2.1.16 Distacco dai confini
- Art. 2.1.17 Lunghezza massima dei prospetti
- Art. 2.1.18 Spazi interni agli edifici
- Art. 2.1.19 Locali accessori a destinazione non residenziale

#### **TITOLO 2.2 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

- Art. 2.2.1 Interventi e obblighi connessi

- Art. 2.2.2 Interventi di manutenzione
- Art. 2.2.3 Interventi di restauro, di risanamento conservativo e di consolidamento
- Art. 2.2.4 Interventi di ristrutturazione edilizia
- Art. 2.2.5 Interventi di conversione d'uso e di trasformazione tipologica
- Art. 2.2.6 Interventi di ampliamento
- Art. 2.2.7 Interventi di demolizione
- Art. 2.2.8 Interventi di ricostruzione
- Art. 2.2.9 Interventi di nuova costruzione
- Art. 2.2.10 Depositi all'aperto
- Art. 2.2.11 Interventi di urbanizzazione
- Art. 2.2.12 Interventi da parte degli Enti Pubblici

#### TITOLO 2.3 - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

- Art. 2.3.1 Oggetti della concessione, dell'autorizzazione, della denuncia di inizio di attività (DIA)
- Art. 2.3.2 Richiesta della concessione o dell'autorizzazione
- Art. 2.3.3 Adempimenti relativi alla concessione
- Art. 2.3.4 Adempimenti relativi all'autorizzazione
- Art. 2.3.5 Adempimenti relativi alla denuncia di inizio attività (DIA)
- Art. 2.3.6 Interventi urgenti
- Art. 2.3.7 Elaborati di progetto
- Art. 2.3.8 Autorizzazioni speciali
- Art. 2.3.9 Adempimenti relativi all'isolamento termico

#### TITOLO 2.4 -PROCEDURE PER IL RILASCIO E USO DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE

- Art. 2.4.1 Esame delle richieste di concessione o di autorizzazione
- Art. 2.4.2 Onerosità della concessione
- Art. 2.4.3 Concessione per edifici non residenziali
- Art. 2.4.4 Comunicazione dell'esito - ~~Silenio assenso~~
- Art. 2.4.5 Rilascio della concessione
- Art. 2.4.6 Carattere della concessione
- Art. 2.4.7 Pubblicità della concessione
- Art. 2.4.8 Impugnazione della concessione pag. 34
- Art. 2.4.9 Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti dei terzi pag. 35
- Art. 2.4.10 Scadenza della concessione o della autorizzazione pag. 35
- Art. 2.4.11 Annullamento della concessione o dell'autorizzazione pag. 35

#### TITOLO 2.5 - CONDUZIONE DEI LAVORI - VIGILANZA - SANZIONI

- Art. 2.5.1 Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota
- Art. 2.5.2 Inizio, esecuzione e termine dei lavori
- Art. 2.5.3 Interruzione dei lavori
- Art. 2.5.4 Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d'opera
- Art. 2.5.5 Licenza di abitabilità
- Art. 2.5.6 Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia - Sanzioni

### **SEZIONE 3<sup>a</sup> - PROGETTAZIONE DELLE OPERE**

#### TITOLO 3.1 - EDIFICI ABITATIVI

- Art. 3.1.1 Caratteristiche dei locali di abitazioni - Altezze interne
- Art. 3.1.2 Caratteristiche dei vani accessori e di servizio
- Art. 3.1.3 Aerazione ed illuminazione dei locali
- Art. 3.1.4 Scale

Art. 3.1.5 Sotterranei, seminterrati e sottotetti  
Art. 3.1.6 Servizi igienici degli alloggi

### TITOLO 3.2 - EDIFICI SPECIALI

Art. 3.2.1. Requisiti igienico-sanitari degli edifici: principi generali pag. 43  
Art. 3.2.2. Locali di alloggi collettivi pag. 43  
Art. 3.2.3 Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali, esercizi pubblici ed uffici pag. 43  
Art. 3.2.4 Depositi e magazzini pag. 44

### TITOLO 3.3 - EDIFICI RURALI

Art. 3.3.1 Norme generali  
Art. 3.3.2 Locali di abitazione e di deposito  
Art. 3.3.3 Acqua potabile ed acquai nelle case rurali  
Art. 3.3.4 Edifici per il ricovero degli animali  
Art. 3.3.5 Letamai

### TITOLO 3.4 - SICUREZZA DEGLI EDIFICI

Art. 3.4.1 Norme generali di sicurezza  
Art. 3.4.2 Norme antincendio  
Art. 3.4.3 Elementi in aggetto - Balconi  
Art. 3.4.4 Serramenti e tende a sporgere - Aggetti di mostre

### TITOLO 3.5 - ESTETICA DEGLI EDIFICI

Art. 3.5.1 Norme generali  
Art. 3.5.2 Intonacatura e tinteggiatura degli edifici  
Art. 3.5.3 Zoccolature e gronde  
Art. 3.5.4 Manutenzione dei prospetti - Decoro dei frontespizi nudi  
Art. 3.5.5 Pitture figurative sulle facciate  
Art. 3.5.6 Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre - Vettrine  
Art. 3.5.7 Recinzioni  
Art. 3.5.8 Chioschi - Cartelloni e oggetti pubblicitari

## **SEZIONE 4<sup>a</sup> - NORME TECNOLOGICHE**

### TITOLO 4.1 - REQUISITI PARTICOLARI DEGLI EDIFICI

Art. 4.1.1 Norme tecnologiche  
Art. 4.1.2 Requisiti termici - Zona climatica  
Art. 4.1.3 Requisiti illuminotecnici  
Art. 4.1.4 Requisiti acustici  
Art. 4.1.5 Requisiti relativi alla purezza dell'aria  
Art. 4.1.6 Requisiti relativi ai servizi tecnologici  
Art. 4.1.7 Requisiti relativi alla fruibilità - Barriere architettoniche  
Art. 4.1.8 Requisiti relativi alla sicurezza  
Art. 4.1.9 Requisiti relativi all'impermeabilità e alla secchezza  
Art. 4.1.10 Requisiti ecologici

### TITOLO 4.2 - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 4.2.1 Acqua potabile  
Art. 4.2.2 Impianti igienici interni - Canalizzazioni e canne fumarie

Art. 4.2.3 Deflusso delle acque pluviali  
Art. 4.2.4 Fogne private  
Art. 4.2.5 Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri  
Art. 4.2.6 Cappe e camini  
TITOLO 4.3 - NORME IGIENICHE

Art. 4.3.1. Norme generali  
Alt. 4.3.2 Scarichi liquidi degli insediamenti abitativi  
Alt. 4.3.3 Scarichi liquidi degli insediamenti produttivi  
Art. 4.3.4 Scarichi in corpi d'acqua superficiali, nel suolo o sottosuolo  
Art. 4.3.5 Attività produttive moleste od inquinanti  
Art. 4.3.6 Recinzione e sistemazione delle aree inedificate  
Art. 4.3.7 Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

## **SEZIONE 5<sup>a</sup> - ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE**

### **TITOLO 5.1 - MISURE DI SICUREZZA**

Art. 5.1.1 Esecuzione delle opere edilizie  
Art. 5.1.2 Tutela della pubblica incolumità  
Art. 5.1.3 Formazione dei cantieri  
Art. 5.1.4 Prevenzione degli infortuni  
Art. 5.1.5 Responsabilità dell'esecutore delle opere

### **TITOLO 5.2 - CONDUZIONE DEI LAVORI**

Art. 5.2.1 Impianti di cantiere  
Art. 5.2.2 Ribalte e strutture provvisorie  
Art. 5.2.3 Demolizioni, scavi e materiali di risulta  
Art. 5.2.4 Sgombero dei materiali - Scarichi autorizzati  
Art. 5.2.5 Pulizia delle strade  
Art. 5.2.6 Occupazione temporanea di suolo pubblico  
Art. 5.2.7 Lavori nel pubblico sottosuolo  
Art. 5.2.8 Rinvenimenti e scoperte  
Art. 5.2.9 Tutela dei manufatti di pubblici servizi  
Art. 5.2.10 Servitù pubbliche

## **SEZIONE 6<sup>a</sup> - NORME FINALI E TRANSITORIE**

Art. 6.0.1 Interventi negli edifici non conformi al R.E. e al P.U.C.  
Art. 6.0.2 Entrata in vigore e campo di applicazione del R.E. e del P.U.C.  
Art. 6.0.3 Abolizione del precedente R.E.  
Art. 6.0.4 Facoltà di deroga  
Art. 6.0.5 Norme transitorie