



Regione Autonoma della Sardegna
Provincia di Cagliari
Comune di Siddi

PIANO URBANISTICO COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO





Articolo 36	Oneri per il rilascio delle concessioni ed esenzioni
Articolo 37	Ritardato o omesso versamento del contributo di Concessione
Articolo 38	Durata, decadenza e annullamento
CAPITOLO 2.02	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
Articolo 39	Oggetto
Articolo 40	Richiesta e documentazione
Articolo 41	Procedura per il controllo dei progetti
Articolo 42	Rilascio e decadenza
CAPITOLO 2.03	ASSEVERAZIONE
Articolo 43	Oggetto
Articolo 44	Modalità
CAPITOLO 2.04	PIANI ATTUATIVI
Articolo 45	Definizione
Articolo 46	Piani attuativi di iniziativa privata. Richiesta
Articolo 47	Documenti da richiedere ad organi diversi
Articolo 48	Piani particolareggiati di iniziativa pubblica
Articolo 49	Approvazione
Articolo 50	Trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione
Articolo 51	Inadempienza del lottizzante e svincolo della cauzione
Articolo 52	Lottizzazione d'ufficio
Articolo 53	Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate.
CAPITOLO 2.05	DISPOSIZIONI VARIE
Articolo 54	Deroghe
Articolo 55	Vulture
Articolo 56	Pubblicità delle concessioni ed autorizzazioni edilizie
Articolo 57	Opere pubbliche
Articolo 58	Varianti ai progetti

PARTE III PROCEDURE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPITOLO 3.01	ESECUZIONE DEI LAVORI
Articolo 59	Punti fissi di linea e di livello
Articolo 60	Comunicazione di inizio dei lavori

PARTE IV NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPITOLO 4.01	ESECUZIONE DEI LAVORI
Articolo 61	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere
Articolo 62	Conduzione del cantiere
Articolo 63	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici
Articolo 64	Interruzione ed ultimazione dei lavori
Articolo 65	Occupazione di suolo pubblico



PARTE V CONCLUSIONE DEI LAVORI

CAPITOLO 5.01	COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'
Articolo 66	Procedure per la comunicazione di fine lavori
Articolo 67	Procedure per il rilascio del certificato di agibilità e abitabilità
Articolo 68	Sospensione uso fabbricato e dichiarazione di inagibilità o inabitabilità

PARTE VI VIGILANZA EDILIZIA

CAPITOLO 6.01	VERIFICHE E SANZIONI
Articolo 69	Opere eseguite in assenza di Concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali
Articolo 70	Opere eseguite in parziale difformità della Concessione
Articolo 71	Demolizione di opere abusive da parte di imprese
Articolo 72	Sanatorie di opere abusive
Articolo 73	Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico edilizia
Articolo 74	Responsabilità
Articolo 75	Tolleranze
Articolo 76	Prescrizione di abusi minori

PARTE VII PROGETTAZIONE OPERE

CAPITOLO 7.01	NORME PROGETTAZIONE EDILIZIA ABITATIVA
Articolo 77	Altezza massima edificabile
Articolo 78	Arretramento degli edifici
Articolo 79	Distacchi da altri edifici o dai confini dei lotti
Articolo 80	Posizione ed allineamento degli edifici
Articolo 81	Edifici in confine di spazi privati
Articolo 82	Tipi edilizi residenziali – fronte di un edificio
Articolo 83	Volume edilizio
Articolo 84	Applicazione dei parametri edilizi
Articolo 85	Parametri edilizi nei casi di ricostruzione
Articolo 86	Cortili
Articolo 87	Verde attrezzato nelle aree di pertinenza degli edifici
Articolo 88	Parcheggi privati
Articolo 89	Fabbricati accessori
Articolo 90	Cabine elettriche
Articolo 91	Recinzioni e muri di sostegno
Articolo 92	Manutenzione degli edifici e delle aree
Articolo 93	Classificazione dei locali
Articolo 94	Altezze interne dei locali
Articolo 95	Dimensioni minime dei locali
Articolo 96	Scale ed ascensori
Articolo 97	Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini
Articolo 98	Condizioni di abitabilità dei servizi igienici
Articolo 99	Illuminazione e ventilazione dei locali
Articolo 100	Utilizzazione dei locali interrati e seminterrati



Articolo 101	Utilizzazione dei sottotetti e dei soppalchi
Articolo 102	Spazi scoperti interni agli edifici
Articolo 103	Uso dei distacchi tra fabbricati
Articolo 104	Elementi aggettanti delle facciate
CAPITOLO 7.02	NORME DI PROGETTAZIONE PER L'ESTETICA
Articolo 105	Aspetto e manutenzione degli edifici e delle aree
Articolo 106	Recinzioni
Articolo 107	Tinteggiatura delle murature esterne
Articolo 108	Tabelle stradali e numeri civici
Articolo 109	Tutela dei valori storico-artistici ed ambientali
Articolo 110	Opere in immobili vincolati
Articolo 111	Salvaguardia ecologica
Articolo 112	Tutela e potenziamento del verde
Articolo 113	Antenne radio televisive
Articolo 114	Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende
CAPITOLO 7.03	MISURE DI SICUREZZA
Articolo 115	Provvedimenti per la pubblica incolumità
Articolo 116	Spazi scoperti interni ai lotti – tettoie
Articolo 117	Prescrizioni e norme per l'eliminazione delle "barriere architettoniche"
CAPITOLO 7.04	NORME PER LA PROGETTAZIONE DI EDIFICI NON RESIDENZIALI
Articolo 118	Norme particolari per edifici e locali non destinati alla residenza
CAPITOLO 7.05	NORME PER LA PROGETTAZIONE DI EDIFICI SPECIALI
Articolo 119	Edifici speciali
CAPITOLO 7.06	NORME PER LA PROGETTAZIONE DELL'EDILIZIA RURALE
Articolo 120	Norme particolari per edifici al servizio dell'agricoltura
CAPITOLO 7.07	REQUISITI DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI
Articolo 121	Caratteristiche degli edifici
Articolo 122	Impianti di riscaldamento e condizionamento
Articolo 123	Condotti di fumo, locali per forni e focolai
Articolo 124	Isolamento termico
Articolo 125	Allacciamento ai servizi canalizzati
Articolo 126	Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni
Articolo 127	Isolamento acustico
Articolo 128	Contenimento dei consumi energetici
Articolo 129	Disciplina degli scarichi
Articolo 130	Impianti fognari delle lottizzazioni
Articolo 131	Condotti e bacini a cielo aperto
Articolo 132	Convogliamento delle acque di scarico; canali di gronda; coperture
Articolo 133	Fumi, polveri ed esalazioni
CAPITOLO 7.08	NORME IGIENICHE
Articolo 134	Igiene del suolo e sottosuolo
Articolo 135	Protezione dall'umidità



PARTE VIII VIABILITA'

CAPITOLO 8.0 1 VIABILITA' PRINCIPALE E SECONDARIA

Articolo 136 Oggetto

Articolo 137 Allineamento e distanze dei fabbricati dalle strade

PARTE IX IMPATTO AMBIENTALE

CAPITOLO 9.01 COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Articolo 138 Oggetto

CAPITOLO 9.02 V.I.A. (VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE)

Articolo 139 Oggetto

CAPITOLO 9.03 IMPATTO ACUSTICO

Articolo 140 Disposizioni in materia di impatto acustico

Articolo 141 Ordinanze - impatto acustico

Articolo 142 Sanzioni - impatto acustico

PARTE X DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO 10.01 SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 143 Sanzioni

Articolo 144 Entrata in vigore



PARTE I GENERALITA'

CAPITOLO 1.01 DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Contenuto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio (d'ora in poi indicato con la sigla R.E.) ha per oggetto qualsiasi attività di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici di esecuzione.

Il R.E. contiene le norme attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio.

Il R.E. si applica all'intero territorio comunale.

In particolare il R.E. definisce:

- il procedimento relativo al rilascio delle concessioni, delle autorizzazioni e del certificato di abitabilità/agibilità;
- le competenze, i compiti, la composizione ed il funzionamento della Commissione Edilizia;
- i termini e le modalità di adempimento alle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
- la documentazione e gli elaborati necessari per le diverse domande;
- i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- i requisiti e le specifiche di prescrizione, alle quali devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
- le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano ed ambientale.

Articolo 2 Osservanza del regolamento edilizio

Per gli effetti dell'art.6 della L. 47/1985 e dell'art.6 della L.R. 23/85, il titolare della Concessione ad edificare (committente), il Responsabile dei Lavori e l'Esecutore sono solidamente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale (d'ora in poi indicato con la sigla P.U.C.) ed alle prescrizioni dell'atto di concessione, nonché alle modalità esecutive stabilite dal medesimo.

Sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di Legge e di Regolamento, salvo denuncia dell'abuso all'autorità comunale, secondo quanto previsto dall'art.6 della L. 47/1985 e dall'art.6 della L.R. 23/85.

Articolo 3 Osservanza delle leggi e dei regolamenti

Per quanto non previsto dal R.E. si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti, le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune, le norme di attuazione del Piano Urbanistico vigente, nonché le norme relative ad altri regolamenti comunali (idrico, fognario, insegne luminose, ecc.).



CAPITOLO 1.02 TIPI DI INTERVENTO

Articolo 4 Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria, così come definiti dall'art.31, lett. a) della L. 457/78, sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per gli edifici destinati alla residenza, tali opere sono sostanzialmente tese a ripristinare o a rifare parti non significative del fabbricato e non debbono pertanto modificare le caratteristiche originarie dell'immobile, alterarne la struttura o modificarne la disposizione dei locali.

Per gli edifici industriali ed artigianali, sono opere di manutenzione ordinaria quelle tese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché in rapporto alle dimensioni dello stabilimento. Tali interventi devono pertanto:

- a) essere tali da non modificare le caratteristiche complessive dello stabilimento;
- b) essere interne al suo perimetro e non incidere sulle strutture portanti e sull'aspetto esteriore;
- c) non comportare aumenti di superficie di piano o di superficie coperta ;
- d) non riguardare nuove opere di urbanizzazione ed infrastrutturali, né comportare implicazioni di traffico sul territorio.

Tra le opere di manutenzione ordinaria rientrano i seguenti interventi:

- a) finiture esterne: riparazioni, rinnovamento e costruzione purché ne siano conservati i caratteri originari (pittura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura);
- b) elementi strutturali: riparazione di tetti e solai con mantenimento dei caratteri originari;
- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: nessun intervento;
- d) tramezzi e aperture interne: nessun intervento;
- e) finiture interne: riparazione e sostituzione purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari;
- f) impianti ed apparecchi igienico-sanitari: riparazione, sostituzione ed adeguamento;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: riparazione, sostituzione ed adeguamento, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazioni di volumi tecnici.

Per gli edifici industriali ed artigianali sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, con le limitazioni di cui al comma 3 del presente articolo.

Articolo 5 Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria, così come definiti dall'art.31, lett. b) della L. 457/78, sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non



comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Rientrano pertanto in questa categoria le seguenti opere:

- a) finiture esterne: rifacimento totale e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di tutti gli infissi, ringhiere e parapetti; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;
- b) elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali verticali ed orizzontali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate e degradate di muri perimetrali portanti purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari;
- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: rifacimento di parti limitate purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari;
- d) tramezzi e aperture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di tramezzi purché la stessa unità immobiliare non venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Per gli edifici industriali ed artigianali sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti tecnologici e di quelli necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, sull'igiene e sulla sicurezza degli edifici e delle lavorazioni;
- e) finiture interne: sostituzione e rifacimento delle parti comuni (scale, androni, portici, logge, ecc.);
- f) impianti e apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione degli impianti e dei volumi tecnici all'interno degli edifici, senza che ciò comporti alterazioni strutturali e distributive degli stessi. Per gli edifici industriali ed artigianali è ammessa l'installazione di nuovi impianti e delle relative opere edilizie purché in rapporto con le dimensioni dello stabilimento e purché non comportino alterazioni dei locali, aperture delle facciate, modificazioni o realizzazioni di volumi tecnici.

Articolo 6 Restauro e Risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'art.31, lett. c) della L. 457/78, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Rientrano, pertanto, in questa categoria le seguenti opere:

- a) finiture esterne: ripristino, sostituzione e integrazione delle figure, da eseguire con l'impiego di materiali e tecniche rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;
- b) elementi strutturali: ripristino e consolidamento statico. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendone la posizione originaria. Non sono ammessi nuovi orizzontamenti né alterazioni volumetriche,



- planimetriche e di sagoma ad eccezione di quelle strettamente indispensabili all'installazione degli impianti di cui al successivo punto "g";
- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: ripristino e valorizzazione dei prospetti anche mediante il rifacimento delle parti degradate, pericolanti o crollate, nel rispetto delle posizioni e dei caratteri originari;
 - d) tramezzi e aperture interne: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni anche mediante modificazioni dell'assetto planimetrico e nelle aggregazioni delle unità immobiliari, purché non vengano alterate le parti comuni dell'edificio (scale, androni, portici, logge, ecc.);
 - e) finiture interne: ripristino ed eventuale rinnovo e sostituzione delle parti degradate con l'obiettivo della valorizzazione degli elementi di pregio con particolare riguardo delle parti comuni (scale, androni, portici, logge, ecc.);
 - f) impianti e apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
 - g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione degli impianti e dei volumi tecnici all'interno degli edifici.

Per gli edifici industriali ed artigianali è ammessa l'installazione di impianti, macchinari e relative opere edilizie, con le limitazioni di cui al precedente articolo.

Articolo 7 Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art.31, lett. d) della L. 457/78, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono comprese in questa categoria le seguenti opere:

- a) finiture esterne: rifacimento ed eventuali nuove realizzazioni. Tali operazioni devono essere condotte con l'impiego di materiali e tecniche volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio;
- b) elementi strutturali: consolidamento statico, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con eventuale rifacimento di muri perimetrali. Sono ammesse modifiche degli orizzontamenti e delle scale e la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione dell'organismo edilizio anche mediante aumento delle superfici utili e del volume;
- c) murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. E' ammessa la realizzazione e l'eliminazione delle aperture e l'eventuale integrazione delle murature esterne;
- d) tramezzi e aperture interne: è ammessa la modificazione planimetrica ed una diversa distribuzione degli ambienti, nonché la suddivisione e l'aggregazione delle unità immobiliari;
- e) finiture interne: rifacimento e sostituzione con la conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio;
- f) impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
- g) impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione, anche all'esterno



dell'edificio, degli impianti e dei volumi tecnici.

Per gli edifici industriali ed artigianali, le operazioni di cui ai punti precedenti possono essere effettuate semprechè non venga aumentata la superficie utile, non vengano modificate le caratteristiche complessive degli impianti e delle attività, non comportino implicazioni di carattere urbanistico ed infrastrutturale sul territorio.

Sono esclusi dalla ristrutturazione edilizia gli interventi che prevedono la demolizione totale, o che si configurano come tali, dell'edificio e la sua ricostruzione anche conservando la sagoma planovolumetrica preesistente, per i quali dovrà essere richiesta Concessione con le procedure e gli oneri relativi.

Articolo 8 Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti dall'art.31, lett. e) della L. 457/78, sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

Tra le operazioni di ristrutturazione urbanistica possono essere comprese le seguenti:

- a) ridefinizione planovolumetrica e funzionale del tessuto esistente con il relativo risanamento igienico degli edifici ed il ripristino degli stessi;
- b) riorganizzazione ed integrazione infrastrutturale relativamente alle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- c) recupero e valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali degli edifici anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione.

Articolo 9 Mutamento della destinazione d'uso

Si definisce "mutamento della destinazione d'uso" delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione della classificazione delle unità stesse.

Articolo 10 Nuova costruzione

Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio o un nuovo manufatto, sia fuori sia entro terra.

Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità o incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (art.20 D.P.R.15.06.53, n. 393).

Articolo 11 Ampliamento

Si definisce ampliamento di edificio esistente l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del 20% delle superfici esistenti (Su, Sn, Snr, Sa) per modifica planimetrica o



sopraelevazione. Per incrementi superiori al 20% l'intervento si considera di nuova costruzione.

Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

Articolo 12 Demolizione

Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Articolo 13 Sistemazione dei terreni

Si definisce sistemazione dei terreni l'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, quali scavi e rinterri, che non riguarda la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

CAPITOLO 1.03 DEFINIZIONI

Articolo 14 Definizione di superficie

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in:

- Superficie Utile (Su);
- Superficie Non Residenziale (Snr);
- Superficie complessiva (Sc)

Superficie utile abitabile (Su) : è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);

Superficie non residenziale (Snr): s'intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo, e quindi non computabili nella Snr, i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a 1,50 m.

Superficie complessiva (Sc) è data da: $Sc = Su + 60\% \text{ Snr}$.

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere e agricole, le superfici sono classificate in:

- Superficie utile (Sn)
- Superficie accessoria (Sa)
- Superficie totale (St)

Superficie utile (Sn): è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.



Superficie accessoria (Sa) : s'intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Superficie totale (St): è data da: $St = S_n + 60\% Sa$

In generale:

Superficie Lorda (Sl): è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

Superficie coperta (Sq): è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

Non si computano: balconi aperti e pensiline d'ingresso di profondità non superiore a 2,00 m, loggiati e tettoie di profondità inferiore a 2,40 m, cornicioni e grondaie, parti di edificio completamente sotterranee, autorimesse interrate purché interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato, piscine e vasche all'aperto, aie e concimaie, serre di coltura entro i limiti fissati dalle norme, piani di carico in zona produttiva e tettoie.

Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali o artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

Articolo 15 Definizione di Rapporto di copertura (q)

E' il rapporto calcolato in percentuale fra la superficie coperta (Sq) e la superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate.

Articolo 16 Definizione di sagoma

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi bow-window, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a 2,00 m) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale sia sui piani verticali.

Articolo 17 Definizione di piano di un edificio

- a) Piano di un edificio: si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo;
- b) Piano interrato: si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio;
- c) Piano seminterrato: si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a 1,00 m rispetto al terreno circostante,¹³



- misurata sulla linea di stacco dell'edificio;
- d) Piano pilotis: si definisce piano pilotis il piano di un edificio di altezza compresa tra i 2,40 e i 2,60 m la cui superficie risulti libera e destinata a parcheggi all'aperto e percorsi pedonali per almeno il 75%;
 - e) Piano fuori terra o piano terra: si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione;
 - f) Soppalco: s'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie dei soppalco, che deve essere frontalmente aperto, non deve superare il 30% della superficie del vano su cui insiste, esclusa la scala.

Articolo 18 Definizioni di altezze

- a) Altezza utile degli ambienti (Hu): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Negli ambienti aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Negli ambienti con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto Vu / Su dove Vu è il volume utile dello spazio interessato e Su la relativa superficie utile.
- b) Altezza dei piani (Hp): è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'estradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
- c) Altezza dei fronti (Hf): è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale, e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
 - estradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su ;
 - linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino al 35%);
 - linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore del 35%);
 - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a 1,20 m (per gli edifici con copertura piana).
- d) Altezza massima (Hm): è la massima fra le Hf del fabbricato.

Articolo 19 Definizione di Volume

Volume utile (Vu): è la somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

Articolo 20 Definizione di distanze

Le distanze si misurano su un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a 2,00 m.

Distanza dai confini di proprietà o di zona (D_1) è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà, di zona o stradale.



Distanza tra edifici (D_2) è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

Articolo 21 Definizione di parametri urbanistici

- a) Superficie territoriale (St): per superficie territoriale s'intende una porzione di territorio comprendente la superficie fondiaria e le aree occorrenti per le urbanizzazioni primarie e secondarie.
- b) Superficie fondiaria (Sf): per superficie fondiaria s'intende quella parte di area edificatoria residua che risulterà come differenza tra la superficie territoriale e le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- c) Indice di fabbricabilità territoriale (It): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (mc/mq).
- d) Indice di fabbricabilità fondiaria (If): esprime il volume utile massimo realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).

Articolo 22 Definizione di Comparto

E' un ambito nel quale l'attuazione del P.U.C. richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi. Esso può essere delimitato graficamente oppure definito parametricamente.

Articolo 23 Definizione di Superficie di urbanizzazione

Attiene alle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Le prime individuano la superficie totale delle aree (destinate alle opere di urbanizzazione primaria) poste o previste a servizio dell'insediamento e cioè:

- a) strade pedonali o veicolari pubbliche;
- b) spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
- c) reti fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del metano e telefonica.

Le seconde individuano la superficie totale delle aree (destinate alle opere di urbanizzazione secondaria) poste o previste a servizio della zona e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola dell'obbligo (elementare e media);
- d) attrezzature generali (centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, mercato civico, religiose e sportive);
- e) spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato;
- f) aree per gli impianti tecnologici;
- g) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

Articolo 24 Definizione di Superficie minima d'intervento

Definisce, se prevista, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica, privata o mista, da attuare in modo unitario.



La superficie minima d'intervento può essere indicata graficamente dal P.U.C. o definita parametricamente.

Articolo 25 Definizione di Piano attuativo

E' lo strumento col quale sono messe in atto le previsioni del P.U.C., nei casi previsti per legge o per particolari prescrizioni dello stesso P.U.C., o quando occorre definire o ridefinire i caratteri urbanistici dell'insediamento.

Sono piani attuativi: il piano particolareggiato, il piano per l'edilizia economica e popolare, il piano per gli insediamenti produttivi, il piano di recupero, il piano di risanamento urbanistico, il piano di lottizzazione di iniziativa privata e quello d'ufficio.

Articolo 26 Definizione di Lotto Urbanistico

E' l'area pertinente ad un intervento edilizio (diretto o subordinato ad un intervento urbanistico), alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta.

Ai fini suddetti si considera di norma la superficie reale se la differenza con la superficie catastale supera il 5% ed è comprovata con idoneo titolo.

Il lotto urbanistico può concernere anche più proprietà, quando costituiscano una "unità d'intervento".

Il lotto urbanistico si ottiene dall'area totale considerata detraendo:

- le porzioni che, per vincoli di P.U.C. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico, a verde privato vincolato o ad altri usi di interesse generale;
- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà o lotti confinanti.

Qualora la viabilità sia ceduta gratuitamente al Comune, può essere utilizzata ai fini volumetrici la superficie lorda.

Non si computano gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento dell'Amministrazione Comunale, alla quale essa va notificata in copia e la suddivisione che ne consegue non porti a contrasto con i parametri di zona.

CAPITOLO 1.04 LA COMMISSIONE EDILIZIA



Articolo 27 Definizione e compiti

La Commissione Edilizia (d'ora in poi indicata con la sigla C.E.) è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale nel settore urbanistico e edilizio.

Nel settore urbanistico la C.E. esprime il proprio parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:

- a) strumenti urbanistici generali e varianti;
- b) strumenti attuativi del P.U.C.;

Nel settore edilizio la C.E. esprime il proprio parere in merito a:

- a) R.E., sue modificazioni e circolari esplicative;
- b) interventi edilizi pubblici e privati, con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie nonché al loro insediamento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico;
- c) sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento e di modifica di quelli esistenti soggetti al regime di Concessione, ed in genere su quanto interessa il regime edilizio e delle aree pubbliche, comprese le sedi stradali;
- d) sui monumenti funerari;
- e) su ogni opera o argomento per cui l'amministrazione comunale ritenga opportuno consultarla.

La C.E. potrà altresì proporre per i progetti le modifiche che riterrà opportune ai fini del miglioramento funzionale delle opere e delle caratteristiche peculiari del contesto in cui le opere medesime sono inserite, nel rispetto della libertà espressiva del progettista e conciliando le esigenze del proprietario con il rispetto del pubblico interesse.

La C.E. è un organo consultivo ed il parere espresso non è vincolante e non costituisce pertanto presunzione sulla Concessione o su qualsiasi altro atto di esclusiva competenza dell'Amministrazione la quale può disattendere motivatamente tale parere.

Qualora i componenti la C.E. non esprimano nelle sedi le proprie osservazioni in merito ai progetti o piani esaminati s'intende acquisito il parere favorevole.

Articolo 28 Composizione e nomina

La C.E., con funzioni consultive tecnico-professionali, è così composta:

- 1) La presidenza viene di norma assunta dal Sindaco che può delegare l'Assessore all'Urbanistica o il Responsabile dell'U.T.C. a svolgere tale funzione;
- 2) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico;
- 3) Un Ingegnere;
- 4) Un Geometra o Perito Edile (o Perito agrario);
- 5) Un rappresentante qualificato nel settore dell'edilizia;
- 6) Il medico di igiene pubblica della ASL competente;
- 7) Un esperto in materia di paesaggio.

La funzione di segretario viene espletata di norma dal responsabile del procedimento (che non ha diritto di voto), oppure da uno dei presenti.



I componenti della C.E. sono nominati dalla Giunta Municipale.

La durata in carica è fissata in due anni e può essere prorogata una sola volta.

Non possono far parte contemporaneamente della C.E. i fratelli, gli ascendenti in linea retta, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

Il componente che cessa dall'ufficio prima della scadenza del biennio viene sostituito con la stessa procedura adottata per la designazione dei componenti; il sostituto resta in carica fino al completamento del biennio per il quale era stato nominato il componente sostituito.

I commissari decaduti devono astenersi dal partecipare alle sedute di C.E. pena l'invalidità delle determinazioni assunte.

A tutti i componenti in carica è attribuito, per ogni seduta, un gettone di presenza la cui entità è fissata dalla Giunta Municipale.

Qualora il Responsabile del Procedimento ritenga necessaria la presenza in Commissione di un esperto su materie specifiche, può farne richiesta al Responsabile del Provvedimento il quale, con propria determinazione, dispone in tal senso. Al professionista, in tal caso, spetta un compenso calcolato a vacazione in base alle tariffe professionali vigenti.

Articolo 29 Funzionamento

La C.E. è convocata dal Responsabile del Provvedimento con almeno 48 ore di anticipo, di norma con cadenza mensile e, in via straordinaria, ogni qualvolta il Responsabile del Provvedimento ne ravvisi la necessità.

L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal Responsabile del Procedimento, secondo l'ordine di presentazione.

La C.E., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

- a) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.E. per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
- b) necessità di sopralluogo.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla C.E., la quale decide in merito a maggioranza.

La C.E. esprime i seguenti pareri:

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
- c) parere contrario motivato.

Per ciascuna seduta deve essere redatto un processo verbale che sarà trascritto in apposito registro a cura del Segretario della Commissione e firmato da questi, dal Presidente, e dai componenti. Il segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura “ *Esaminato* ”



nella seduta del _____ dalla C.E., verbale n. _____” completata dalla vidimazione del Presidente e di uno dei componenti.

I pareri della C.E. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare mensilmente all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

Per la validità delle determinazioni assunte è necessaria la presenza di almeno la metà più uno dei presenti, compreso il Presidente.

Quando la C.E. debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta. La trasgressione comporta la revoca da membro della C.E. ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'ordine o al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

Qualora il progetto non sia ritenuto meritevole di approvazione, ovvero necessiti di modifiche o integrazioni, il Responsabile del Provvedimento ne darà comunicazione all'interessato, specificando i motivi del rifiuto o quali parti del progetto dovranno essere modificate o integrate per ottenere l'approvazione, restituendo contestualmente una copia del progetto medesimo.

I membri che senza motivo non intervengano a tre sedute consecutive, ovvero si assentino regolarmente, possono essere sostituiti a discrezione della Pubblica Amministrazione.



PARTE II PROCEDURA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

CAPITOLO 2.01 LA CONCESSIONE EDILIZIA

Articolo 30 Oggetto

La Concessione Edilizia (che d'ora in poi sarà chiamata per brevità "Concessione") deve essere richiesta al Sindaco per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette ad Autorizzazione ed Asseverazione e quelle di cui all'art.31 comma 1, lettera a) della legge 05.08.78 n. 457.

In particolare sono subordinati al rilascio della Concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate;
- b) ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni totali o parziali di edifici esistenti;
- c) opere di ristrutturazione, di rinnovamento e sostituzione di parti strutturali degli edifici, nei casi in cui l'entità dell'intervento non possa essere compresa tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero tra le opere di restauro e di risanamento conservativo;
- d) modifiche di destinazione d'uso totali o parziali degli edifici eseguite anche senza l'esecuzione di opere ove le stesse comportano aumento degli standard urbanistici;
- e) opere e costruzioni sotterranee nei casi in cui il volume sia computabile;
- f) realizzazione di chioschi permanenti, distributori di carburante e simili;
- g) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) su suoli pubblici o privati, sia da parte di privati sia da società concessionarie;
- h) coperture pressostatiche di attrezzature ed impianti sportivi esistenti.

Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingenti ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art.38 della Legge 03.06.90 n. 142, non è richiesta la Concessione limitatamente alle opere ingiunte.

La Concessione può essere:

- a) gratuita, nei casi prevista dalla legge;
- b) onerosa, secondo tempi e modalità fissati con deliberazione consiliare e dalla vigente legislazione;
- c) convenzionata.

Articolo 31 Soggetti aventi titolo a richiedere la Concessione e documentazione occorrente

Hanno titolo a richiedere la Concessione di cui al precedente articolo i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;



- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;¹
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;²
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;³
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria ed agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) i locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile;
- g) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - colui che essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a tal fine autorizzato per ordine dell'Autorità Giudiziaria;
- h) aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, Telecom, Aziende Municipalizzate, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

Il titolo deve essere attestato dalla copia autentica dell'atto notarile.

In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di Concessione, potrà essere presentata una formale dichiarazione.

Articolo 32 Richiesta e documentazione

La richiesta di Concessione deve essere inoltrata dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune.

La richiesta di Concessione e i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

¹ La superficie è il diritto reale temporaneo o perpetuo di costruire o mantenere una costruzione al di sopra o al di sotto del suolo altrui.

² Per enfiteusi si intende il diritto reale di godere in perpetuo o per un tempo determinato di un fondo altrui con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone in denaro o in derrate.

³ L'usufrutto è il diritto reale temporaneo a godere di una cosa altrui e, se fruttifera, di farne propri i frutti, con l'obbligo di conservarne la destinazione economica e di restituirla al proprietario.



Alla richiesta di Concessione si allegano i documenti di progetto indicati appresso che restano depositati presso gli uffici comunali.

Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del/i richiedente/i la Concessione e del progettista.

Tutti gli elaborati, in triplice copia, devono essere firmati dallo stesso richiedente e dal progettista, che deve essere un professionista abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

I disegni piegati e la relazione, delle dimensioni UNI A4, di 210x297 mm, devono contenere in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Deve inoltre essere lasciato uno spazio libero di dimensioni minime pari a 210x100 mm nella parte superiore del frontespizio di ogni elaborato per l'apposizione dei timbri.

Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato con chiarezza negli elaborati grafici il numero della Concessione o Autorizzazione sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

La richiesta di Concessione dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni.

Alla domanda devono essere allegati, pena l'inaffidabilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati:

- a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'articolo precedente;
- b) estratto del Piano Urbanistico Comunale e dell'eventuale Piano Attuativo con evidenziato l'immobile e/o l'area d'intervento;
- c) documentazione catastale costituita dall'estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e la proprietà;
- d) rilievo dell'area d'intervento per nuove costruzioni e per ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
- e) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui s'intende intervenire ed al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15x10 cm e montate su cartoncino formato A4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa; sull'elaborato, firmato e timbrato dal progettista deve essere indicata la data e l'ora della ripresa;
- f) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area d'intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia pubblico sia privato, nonché le opere di allaccio alle reti fognaria, idrica, elettrica ed altre se esistenti;
- g) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione



della superficie utile netta, della superficie vetrata, del rapporto tra quest'ultima e la precedente e delle destinazioni d'uso dei singoli locali, l'ubicazione dei sanitari nei bagni, il senso di apertura degli infissi interni ed esterni con relative quote, indicazione delle sezioni;

- h) prospetti in scala 1:100 dell'opera;
- i) almeno una sezione significativa dell'opera;
- j) calcolo grafico-analitico delle superfici, dei volumi e della superficie destinata a parcheggio;
- k) per interventi sull'esistente devono essere presentate le piante, almeno una sezione ed i prospetti della situazione di fatto in scala 1:100 con indicate in giallo le demolizioni ed in rosso le parti di nuova costruzione e le parti da sostituire o da consolidare;
- l) relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e alle Norme di Attuazione del P.U.C.;
- m) dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art.481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, superficiali e tecnici dell'opera;
- n) progetti, redatti da professioni abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art.1 della legge 46/90 e relativi decreti d'attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art.4, comma 2, del D. P. R. 447/91;
- o) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art.1 della legge 13/89 e del relativo decreto di attuazione corredata dai seguenti elaborati grafici:
 - piante in scala 1: 100;
 - particolare in scala 1:50 dei servizi igienici.
- p) nullaosta della Soprintendenza al Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/1939 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- q) documentazione per la prevenzione incendi se occorrente;
- r) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16.02.82 e/o dalle tabelle A e B allegate al D. P. R. 26.05.59 n. 689;
- s) parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
- t) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata:
 - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda e dal progettista attestante che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
 - planimetria in scala non inferiore a 1:200 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (ad esempio: uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
- u) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi;
- v) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11.03.88;
- w) copia della domanda di Autorizzazione alla scarico in atmosfera, ai sensi del D. P. R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, modifiche o trasferimenti);
- x) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza, definite ai sensi degli articoli 2 e 6 del D.P.C.M. 01.03.91;



- y) autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30.12.23 n. 3267 (vincolo idrogeologico);
- z) per gli interventi riguardanti attività industriali dovrà essere presentata una dichiarazione in relazione al tipo di intervento ai sensi dell'art. 4 punto b) del Decreto Assessoriale n. 70 del 31.01.77;
- aa) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
 - planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
 - relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
 - certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di Concessione gratuita);
- bb) certificato storico catastale;
- cc) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- dd) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nullaosta statali, regionali, comunali, ecc., se prescritti.

Nella domanda deve essere assunto espressamente da parte del richiedente l'obbligo a rispettare integralmente il progetto oggetto della Concessione, le prescrizioni del presente regolamento e del P.U.C., nonché le norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Il progettista delle opere da eseguire deve essere Ingegnere, Architetto, Urbanista, Geometra, Perito Edile o Agrario, dottore in Agraria, iscritto al rispettivo Albo o Collegio professionale, ognuno operante nell'ambito delle competenze attribuite dalle disposizioni legislative in materia.

E' consentito sottoporre all'esame della C.E. progetti di massima per opere di particolare importanza allo scopo di ottenere un giudizio preliminare sul progetto stesso.

Il Responsabile del Procedimento si riserva la facoltà di richiedere altri particolari costruttivi o decorativi, fotografie, disegni, plastici, quando li ritenga necessari per l'esauriente valutazione dell'opera progettata.

Per le opere di urbanizzazione gli ulteriori elaborati occorrenti sono i seguenti:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico dell'area interessata dall'intervento proposto ed esteso ad una congrua zona nell'intorno con evidenziati:
 - rilievo del verde;
 - costruzioni e manufatti esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature ed acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica; il progetto deve includere la verifica della adeguatezza delle reti cui si prevede di allacciarsi ovvero l'indicazione dei provvedimenti, a carico dei lottizzanti, che si intende prendere per rimediare ad



- un'eventuale insufficienza; sono comunque obbligatori particolari costruttivi esaustivi dei punti di allaccio sia della viabilità sia delle reti tecnologiche;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione con ubicazione delle necessarie cabine;
 - f) particolari costruttivi.

Gli elaborati dei punti d), e) ed f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

Articolo 33 Procedure per il controllo dei progetti

A seguito della presentazione della domanda di Concessione, il Responsabile del Provvedimento comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni e integrazioni.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione (data e protocollo).

Qualora la richiesta di Concessione necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dagli articoli precedenti, il Responsabile del Procedimento entro il termine di 15 giorni dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche di cui alle lettere a), b) e c) indicate al comma successivo, provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria e a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione.

Decorso inutilmente 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio e pertanto sarà necessario presentare una nuova istanza di Concessione.

Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio della Concessione, il Responsabile del Procedimento verifica:

- a) la completezza della documentazione;
- b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte del committente e di un tecnico abilitato;
- c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art.481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
- d) la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto dalle norme contenute nel R.E. e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. vigente.

La verifica deve essere completata entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di Concessione, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di Concessione.

Entro il medesimo termine, il Responsabile del Procedimento richiede il parere della C.E.

Qualora questa, seppure regolarmente convocata, non si esprima entro il termine predetto, il Responsabile del Procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e a redigere una relazione scritta al Responsabile del Provvedimento indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

A seguito del parere della C.E., e comunque decorso il termine per l'acquisizione dello



stesso, il Responsabile del Procedimento entro 10 giorni formula al Responsabile del Provvedimento la proposta motivata relativa all'emanazione del provvedimento medesimo.

Il provvedimento conclusivo è adottato dal Responsabile del Provvedimento entro 20 giorni dalla formulazione della proposta del Responsabile del Procedimento.

Del provvedimento è data comunicazione all'interessato.

Le determinazioni del Responsabile del Provvedimento sulla richiesta di Concessione sono comunicate, con le relative motivazioni, al richiedente.

I termini previsti ai commi 1 e 3 sono interrotti nel caso in cui il Responsabile del Provvedimento faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e decorrono nuovamente dalla ricezione degli atti.

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 trenta giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche tale termine, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale il quale, nell'esercizio di 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.

Gli oneri finanziari relativi all'attività del Commissario di cui al precedente comma sono a carico del Comune.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo con varianti sostanziali o di adeguamento alle motivazioni del diniego.

Articolo 34 Atto di Concessione

L'atto di Concessione deve contenere:

- 1) gli estremi della richiesta (data e protocollo) e della Concessione (numero progressivo e anno);
- 2) le generalità ed il codice fiscale del titolare della Concessione;
- 3) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante dello Concessione e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- 4) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la Concessione;
- 6) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la Concessione è subordinata;
- 7) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di Concessione;



- 8) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune (la Concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi);
- 9) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- 10) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art.3 della Legge 10/1977 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente.

Ove necessaria, fa parte integrante della Concessione anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

La Concessione deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'Autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi della Legge 1086/71;
- di comunicare con raccomandata, o mediante consegna a mano, tramite l'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del Responsabile dei Lavori e del Costruttore (tale comunicazione dovrà essere sottoscritta, prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere, anche da questi ultimi);
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 sul contenimento dei consumi energetici;
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, un'apposita tabella recante gli estremi della Concessione, del Committente, del Progettista, del Responsabile dei Lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completa degli indirizzi;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della Concessione e degli elaborati allegati;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
- di richiedere l'Autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare, entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di abitabilità/agibilità edilizia, di cui ai successivi articoli del R.E. con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita Autorizzazione e/o nullaosta sanitario secondo le norme vigenti.

L'atto con il quale viene rilasciata la Concessione può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto alle disposizioni di legge, del P.U.C., del R.E., oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.



Alla Concessione è allegata copia dei documenti di progetto completa di relazione.

Articolo 35 Ritiro della Concessione

Per il ritiro della Concessione, l'interessato deve presentare i seguenti documenti:

- a) nel caso in cui il richiedente abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi della L.15/68 e successive integrazioni e modificazioni, il documento richiesto;
- b) per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 08.08.1985 n. 443, copia dell'Autorizzazione prevista dal D. P. R. 24.05.88 n. 203;
- c) tutti i visti, pareri e nullaosta occorrenti;
- d) l'eventuale atto d'impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- e) le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale (se dovuto), delle quote di contributo di Concessione;
- f) polizza fidejussoria assicurativa o bancaria a garanzia delle restanti quote degli oneri di Concessione, qualora si scelga il pagamento rateizzato;
- g) computo metrico della quantità di materiale di risulta (sfridi di materiale da costruzione, ecc.) redatto da un libero professionista abilitato alla professione;
- h) versamento, a titolo di cauzione per il materiale di risulta derivante dal computo metrico di cui al punto precedente, per i rifiuti da conferire presso le discariche di tipo 2/A (l'importo unitario verrà comunicato volta per volta dall'Ufficio Tecnico il quale provvederà a determinarlo attraverso indagini di mercato).

Articolo 36 Oneri per il rilascio delle concessioni ed esenzioni

Il rilascio della Concessione è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberato dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del Costo di Costruzione, ove dovuto, ai sensi della legge 28.01.1977, n.10.

Il contributo afferente alla Concessione comprende, oltre agli oneri di urbanizzazione, una quota del costo di costruzione, determinato con Decreto del Ministero LL.PP. sulla base del costo dell'edilizia agevolata, quota determinata dalla Regione con Decreto dell'Assessore degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica 31.01.1978, n.70, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi in base ai progetti presentati per ottenere la Concessione.

Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli su edifici esistenti, il contributo per il rilascio della Concessione è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione col Comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo approvata dalla Regione Sardegna.



Il contributo di urbanizzazione ed il costo di costruzione non sono dovuti nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della legge 26.02.1994 n. 133;
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune, ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% (volume e/o superficie) di edifici residenziali unifamiliari;
- d) per le modifiche interne necessarie a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, che non comportino aumenti di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- g) per le opere realizzate dallo Stato, o per conto di esso, da coloro che siano muniti di titolo, il contributo di cui all'art.3 della legge 10/78 è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, ferme restando le norme di cui agli artt. 29 e 31, secondo comma, della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni.

Il contributo di Concessione può essere versato in unica soluzione o rateizzato secondo i tempi e le modalità seguenti:

- a) **ONERI DI URBANIZZAZIONE (art.17 L.R. 30/78)**
 - Versamento del 50% della somma dovuta all'atto del rilascio della Concessione;
 - Versamento del 25% della somma dovuta allo scadere del 1° anno dalla data di rilascio della Concessione;
 - Versamento del 25% della somma dovuta allo scadere del 2° anno dalla data di rilascio della Concessione;
 - Presentazione di polizza fidejussoria bancaria o di assicurazione abilitata, a garanzia della residua cifra del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione;
- a) **COSTO DI COSTRUZIONE (art.11 L.10/77)**
 - Versamento del 10% della somma dovuta all'atto del rilascio della Concessione;
 - Versamento del 30% della somma dovuta allo scadere del 1° anno dalla data di rilascio della Concessione;
 - Versamento del 30% della somma dovuta allo scadere del 2° anno dalla data di rilascio della Concessione;
 - Versamento del 30% della somma dovuta entro e non oltre 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori e comunque non oltre 60 giorni dalla data di scadenza della Concessione;



- Presentazione di polizza fidejussoria bancaria o di assicurazione abilitata, a garanzia della residua cifra del contributo relativo al costo di costruzione.

L'ufficio comunale competente svincolerà le polizze, prodotte a garanzia delle restanti rate, all'avvenuto pagamento dell'ultima rata.

Articolo 37 Ritardato od omesso versamento del contributo di Concessione

Il ritardato versamento del contributo di Concessione di cui agli artt.3, 5, 6 e 10 della legge 28.1.77 n.10 comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 20%, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 50%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lettera precedente;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 100%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lettera precedente.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il Comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma degli artt.2 e seguenti del Testo Unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14.4.1990, n. 639.

Qualora il versamento non venga effettuato entro 240 giorni dal rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione, il Comune provvede alla riscossione coattiva ai sensi dell'art.19, comma 4 della citata L.R. 23/85.

Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni di cui sopra si applicano ai ritardati od omessi versamenti delle singole rate.

Articolo 38 Durata, decadenza ed annullamento

La Concessione ha validità di 3 anni, decorrenti dalla data di inizio lavori debitamente comunicata all'Ufficio Tecnico, entro i quali le opere devono essere ultimate in modo da renderle agibili o abitabili.

Il titolare decade dalla Concessione nei seguenti casi:

- a) mancato inizio dei lavori entro un anno dalla data di comunicazione all'interessato₃₀



- del provvedimento concessorio;
- b) mancata ultimazione dei lavori entro tre anni decorrenti dal loro inizio.

La decadenza viene dichiarata dal Responsabile del Provvedimento con apposito atto e notificata agli interessati.

Per opere già iniziate, in caso di decadenza dalla Concessione dovrà essere inoltrata nuova domanda di Concessione per la parte di opera non ultimata.

La Concessione può essere annullata d'ufficio nei seguenti casi:

- a) sia stata ottenuta sulla base di elaborati alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente prima dell'inizio dei lavori;
- b) sia stata rilasciata in violazione a disposizioni di legge, del R.E., ovvero delle norme di attuazione del PUC e degli strumenti attuativi.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico sospende l'efficacia della Concessione ricorrendo, se del caso, anche a provvedimenti di cui ai successivi articoli, quando:

- a) il titolare contravvenga a disposizioni di leggi o regolamenti, alle condizioni specificate nella Concessione, o esegua varianti non autorizzate al progetto;
- b) il Responsabile dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, comunicazione al Comune;
- c) l'attività intrapresa risulti pericolosa per cause non valutate al momento del rilascio, ovvero per cause sopravvenute;
- d) l'opera oggetto della Concessione sia stata trasferita senza che si sia provveduto alla volturazione della Concessione.

Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella Concessione, con apposito provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, per un periodo che tenga conto della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche costruttive e dei fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

CAPITOLO 2.02 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Articolo 39 Oggetto

L'Autorizzazione Edilizia (d'ora in poi chiamata "Autorizzazione") deve essere richiesta per le seguenti opere:

- a) opere di manutenzione straordinaria, ad esclusione delle opere interne, di cui all'art.15 della L.R.23/85;
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici preesistenti ad uso residenziale che non comportino modifiche al numero delle unità immobiliari;
- c) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (art.7 L. 94/1982);



- d) occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto, con esclusione dei depositi normati dall'art.15 del D.P.R. 915/82 (demolizione auto, ferrivecchi, ecc.);
- e) opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- f) opere edilizie connesse all'escavazione e gestione di pozzi;
- g) abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dai successivi articoli del presente R.E.;
- h) esecuzione di opere e di interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenze di singole unit  immobiliari, ai sensi dell'art.9 della L.122/1989;
- i) esecuzione di opere e di interventi per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche consistenti in rampe, ascensori, manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ai sensi del secondo comma dell'art.7 della L. 13/1989;
- j) impianti di disinquinamento realizzati ai sensi della legge 640/1979;
- k) recinzioni con opere murarie e muri di sostegno;
- l) modifiche di suolo pubblico o privato, opere e muri di sostegno e rilevati in genere;
- m) apertura e modifiche di accessi privati su aree pubbliche nell'ipotesi di assenso della G. M. con atto deliberativo;
- n) modifiche di prospetto;
- o) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, iscrizioni, cartelli pubblicitari, corpi illuminanti, lapidi, monumenti, costruzioni di tettoie, pensiline, apposizione di tende aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- p) serre in ferro-vetro o strutture similari;
- q) installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, vasche di approvvigionamento idrico, pozzi, forni all'aperto, opere oggettivamente precarie e temporanee, pertinenze di cui all'art.817 del Codice Civile e coperture aperte su due lati;
- r) mutamento di destinazione d'uso senza opere nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della L. 1497/1939, o in quelle parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale , a norma dell'art.11, 1° comma, L.R. 23/85.

Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dal presente R.E. e dalle Norme di Attuazione del P.U.C., dai Piani Attuativi, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

Con Autorizzazione previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento   subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'Amministrazione Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore conseguito dall'immobile a seguito della variazione.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono assoggettati ad Autorizzazione, purch  non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla L. 1089/1939; in tal caso sono soggetti a Concessione.



Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingenti ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art.38, della L. 8/6/1990 n. 142, non è richiesta l'Autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.

Qualora per lo stesso edificio o per la stessa opera immobiliare siano richieste più autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a Concessione, l'interessato deve presentare regolare istanza di Concessione. In corso di validità di una Concessione non è consentito richiedere un'Autorizzazione.

Eventuali ulteriori opere edilizie relative alla Concessione vanno richieste come varianti.

Articolo 40 Richiesta e documentazione

La richiesta di Autorizzazione deve essere inoltrata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su apposito modulo predisposto dal Comune.

Nella domanda di Autorizzazione il richiedente si impegna ad osservare le norme del R.E. e quelle dello strumento urbanistico vigente e a comunicare, prima del ritiro dell'autorizzazione, i nomi del Responsabile dei lavori, indicando l'Albo professionale in cui è iscritto, del Costruttore, del Capo cantiere, nonché il nome dell'installatore degli impianti, ai sensi dell'art.9, comma 4, del DPR 447/91.

Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente l'Autorizzazione e del progettista.

Tutti gli elaborati in triplice copia, compresa la relazione, sono firmati dallo stesso richiedente e dal progettista, che deve essere un professionista abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.

I disegni piegati e la relazione, delle dimensioni UNI A4 di 210x297 mm, devono contenere in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Deve inoltre essere lasciato uno spazio libero di dimensioni minime pari a 210x100 mm nella parte alta del frontespizio di ogni elaborato.

Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato con chiarezza negli elaborati grafici il numero dell'Autorizzazione sulla quale è richiesta la variante ed il numero progressivo della variante stessa.

La richiesta di Autorizzazione dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni.

Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti, pena l'inammissibilità della stessa:

- a) copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dal R.E.;
- b) estratti del P.U.C. nonché dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;



- c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale (tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e la proprietà);
- d) piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotate, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto sia al progetto; le piante devono essere integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno una sezione significativa con l'indicazione, preferibilmente a colori, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare;
- e) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo ai requisiti cogenti e raccomandati previsti e corredata dai relativi calcoli e delle considerazioni giustificative, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista. Tale relazione deve contenere una dichiarazione firmata dal progettista, anche ai fini della responsabilità di cui all'art.481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e tecnico-funzionali dell'opera, che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto alle norme di attuazione del P.U.C. ed alle prescrizioni del R.E.;
- f) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art.1 della L. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
- g) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali o produttive occorre presentare, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'intervento proposto, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nel caso l'attività rientri nel D.M. 16/5/1959 n. 689;
- h) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nullaosta, statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge.

Articolo 41 Procedura per il controllo dei progetti

A seguito della presentazione della domanda di Autorizzazione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento ai fini della formulazione della proposta.

Entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda di Autorizzazione, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri che il richiedente non ha l'obbligo di allegare (eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della L. 7 agosto 1990, n. 241) e formula una motivata proposta all'autorità competente ad emettere il Provvedimento.

Qualora la richiesta di Autorizzazione necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dal presente R.E., il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta, che deve essere fatta in un'unica soluzione, di completamento della documentazione.

Decorsi inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio dell'Autorizzazione il Responsabile del Procedimento, constatato che l'intervento proposto rientra nei casi descritti dall'art.39, controlla:



- a) la completezza della documentazione presentata;
- b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
- c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art.481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica.

Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, le cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del progettista.

Ai fini del rilascio dell'Autorizzazione, la C.E. esprime il proprio parere nei casi previsti.

Articolo 42 Rilascio e decadenza

Il Responsabile del Provvedimento (che per brevità nel prosieguo verrà indicato con la sigla R.P.), entro 60 giorni dal ricevimento della domanda di Autorizzazione, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto della proposta del Responsabile del Procedimento (che per brevità nel prosieguo verrà indicato con la sigla r.p.), e visto l'eventuale parere della C.E..

L'istanza per il rilascio dell'Autorizzazione si intende accolta qualora il R.P. non si pronunci entro il termine di 60 giorni, purché si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi non si applicano nel caso di richiesta di Autorizzazione in sanatoria e per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497.

L'Autorizzazione è gratuita.

L'Autorizzazione è onerosa nei casi in cui i lavori comportino aumento di superficie utile o del volume preesistente. In tali casi il titolare dell'Autorizzazione è tenuto a corrispondere il contributo di urbanizzazione e l'eventuale Costo di Costruzione secondo le modalità previste per le nuove costruzioni soggette al regime della Concessione.

L'Autorizzazione è rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati e con l'indicazione del termine entro il quale devono essere iniziati ed ultimati i lavori.

L'Autorizzazione decade qualora i lavori non vengano iniziati ed ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio.

La decadenza deve essere dichiarata dal R.P. con apposito atto e comunicata agli interessati.

In caso di decadenza dell'Autorizzazione, il richiedente potrà inoltrare una nuova domanda per la



proroga della medesima entro il termine di scadenza di dodici mesi. La domanda può essere respinta soltanto nel caso in cui siano intervenute modificazioni alla normativa del P.U.C. che non ne consentano il rilascio.

La proroga dell'Autorizzazione può essere negata per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

L'entrata in vigore di nuove norme comporta la decadenza dell'Autorizzazione rilasciata, semprechè i lavori non siano ancora iniziati e risultino in contrasto con le stesse nuove norme.

L'Autorizzazione può essere annullata d'ufficio nei seguenti casi:

- a) quando sia stata ottenuta sulla base di documentazione non veritiera;
- b) nei casi in cui il titolare contravvenga a disposizioni di leggi o di regolamenti od alle prescrizioni indicate nell'Autorizzazione medesima;
- c) nei casi in cui i lavori intrapresi siano difformi da quelli autorizzati.

Nei casi di decadenza o di annullamento il titolare dell'Autorizzazione non ha diritto ad alcun risarcimento da parte dell'Amministrazione Comunale.



CAPITOLO 2.03 ASSEVERAZIONE

Articolo 43 Oggetto

Sono soggette ad asseverazione 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.

Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il R.E., non comportano modifiche della sagoma della costruzione, aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate dalla lettera A) dell'art.2 del DM 2/4/1968, rispettano le originarie caratteristiche costruttive.

Quanto disposto al comma 1 non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39, e nel caso in cui l'intervento modifichi la situazione preesistente per quanto concerne il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e lavoro.

Ai fini dell'applicazione del primo comma non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parte di esse.

E' vietata la ristrutturazione "pesante" di unità immobiliari attraverso l'artificiosa e graduale applicazione della categoria di intervento "opere interne".

Articolo 44 Modalità

Nei casi indicati nell'articolo precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al R.P. un elaborato grafico indicante le opere da eseguire ed una relazione sulla base di apposito modulo predisposto dal Comune.

Tale relazione dovrà essere firmata da un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente R.E. e nelle norme tecniche di attuazione del P.U.C..

CAPITOLO 2.04 PIANI ATTUATIVI

Articolo 45 Definizione

Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del P.U.C. e delle relative Norme di Attuazione,



precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.⁴

Rientrano fra questi:

- a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare;
- c) Piani per gli Insediamenti Produttivi;
- d) Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata;⁵
- e) Piani di Risanamento ai sensi della L.R.23/85;
- f) Piani di lottizzazione convenzionata;
- g) Piani di lottizzazione d'Ufficio;
- h) Programmi Complessi ai sensi della L.179/92.

⁴ Art. 21 L.R. 45/89

1. Gli strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale o intercomunale sono:

- a) il piano particolareggiato;
- b) il piano di lottizzazione convenzionata;
- c) il piano per gli insediamenti produttivi;
- d) il piano per l'edilizia economica e popolare;
- e) le concessioni ed autorizzazioni edilizie.

2. Gli strumenti di cui ai punti a), b), c) e d) sono approvati, secondo le procedure di cui all'articolo precedente, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal piano urbanistico comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art.5 e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17/9/1942 n°1150, 18/4/1967 n° 167, 22/10/1971 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.20 L.R. 45/89

- 1. Il piano urbanistico è adottato dal Consiglio Comunale.
 - 2. Entro 15 giorni il P.U.C. è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola.
 - 3. Chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al piano adottato.
 - 4. Il consiglio comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del piano urbanistico comunale.
 - 5. La delibera di approvazione è sottoposta al controllo di legittimità di cui al successivo art.30.
 - 6. Le varianti al piano sono approvate con lo stesso procedimento.
 - 7. Dalla data di adozione del piano di cui al primo comma si applicano le norme di salvaguardia di cui alla legge 3/11/1952 n° 1902, e successive modificazioni.
 - 8. Il piano urbanistico comunale entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna.
 - 9. Il piano urbanistico intercomunale è adottato con deliberazione di ciascuno (continua)
- ⁵ I piani attuativi sono normati dalla L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni; i piani di recupero sono normati dagli artt.27 e 28 della L. 457/78 e successive modificazioni.



Articolo 46 Piani Attuativi di iniziativa privata. Richiesta

Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei piani particolareggiati, ovvero di lottizzazione convenzionata, di iniziativa privata, i proprietari richiedono preventivamente l'Autorizzazione a procedere al Comune.

Ottenuta l'Autorizzazione secondo quanto previsto dall'art.3 della L.R. 20/91 e successive modificazioni, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al Sindaco.

La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dagli aventi titolo, ad eccezione di coloro che ai sensi dell'art.3 della L.R.20/91 non hanno aderito, e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.

Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. I richiedenti devono dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la richiesta.

La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle norme del P.U.C., è la seguente:

A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

- 1) estratto del P.U.C., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con indicazione delle particelle interessate, certificati catastali riportanti particelle, superfici, destinazione, redditi ecc.;
- 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferire le curve di livello comprendente:
 - rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - viabilità e toponomastica;
 - punti di recapito di tutte le reti;
- 4) altri eventuali vincoli, piante schematiche di tutti i piani degli edifici esistenti in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate;
- 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più importanti (almeno due) e comunque tutti quelli occorrenti a definire correttamente l'intervento se richiesti dall'Ufficio Tecnico;
- 6) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15 cm, con indicazione dei punti di ripresa estesi al territorio interessato ed al suo intorno immediato.

B) ELABORATI DI PROGETTO:



- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.

Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato (pubblico o privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.

In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche.

- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso con la precisazione che comunque le stesse sono indicative e non costituiscono alcun vincolo per l'esame dei successivi progetti. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di vista;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.) con indicazione esatta dei punti di collegamento tramite particolari costruttivi dello stato di fatto e di progetto.

C) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:

- a) superficie d'intervento;
- b) superficie catastale;
- c) superficie territoriale S_t ;
- d) superficie fondiaria S_f ;
- e) superficie fondiaria S_f di ciascun lotto o unità minima di intervento, secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
- f) superficie utile S_u e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g) superficie utile S_u e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = S_u/S_f$ e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto $I_f = V/S_f$ massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature



specifiche;

- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.U.C.;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- m) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - recinzioni;
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
 - numero e caratteristiche degli accessi carrai.

D) RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA

Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente.

In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere valgono le norme specifiche.

La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

E) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tale relazione deve contenere:

- l'analisi del contesto ambientale e, in particolare per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi;
- la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
- l'illustrazione del programma di attuazione del piano e i costi dettagliati delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente;
- la valutazione di impatto ambientale (V.I.A) quando richiesta dalle norme vigenti o dalle norme di P.U.C., estesa anche alle eventuali opere esterne all'area d'intervento connesse all'urbanizzazione.



F) SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art.28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (art.8, Legge 6 agosto 1967, n. 765), e dall'art.22 della L.R. 47/78 e successive modificazioni. In particolare, per i piani attuativi essa deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - 3) i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
 - 4) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
 - 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - 6) l'impegno a realizzare interamente le opere di urbanizzazione primaria prima dell'inizio dei lavori relativi ai fabbricati privati.
- Qualora i lottizzanti intendano iniziare a costruire i fabbricati contemporaneamente alle urbanizzazioni primarie, come previsto dall'art.31, comma 5, della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche e integrazioni, gli stessi devono fare apposita richiesta all'Amministrazione e, in caso di accoglimento, attenersi rigorosamente alla seguente disciplina:
 - il progetto dei fabbricati non può essere presentato anteriormente al progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
 - la concessione edilizia relativa ai fabbricati non può essere rilasciata anteriormente a quella per le opere di urbanizzazione primaria,
 - l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati, ad esclusione dei movimenti di terra e delle opere di fondazione nonché di quelle murarie controterra, è vincolato all'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione: sottoservizi (rete idrica, fognaria, predisposizione per impianti d'illuminazione pubblica e di energia elettrica, predisposizione per linee telefoniche), viabilità ad eccezione del tappetino d'usura e del binder, marciapiedi ad eccezione delle pavimentazioni;
 - l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire entro e non oltre i tre anni successivi al rilascio della relativa concessione edilizia e comunque anteriormente all'ultimazione dei fabbricati;
 - non è consentito lo scarico nella pubblica fognatura delle acque nere e bianche anteriormente al collaudo ed alla presa in carico da parte dell'Amministrazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
 - non possono essere rilasciati certificati di abitabilità o di agibilità anteriormente al collaudo



ed alla presa in carico delle urbanizzazioni da parte della pubblica Amministrazione. Lo schema di convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvato con deliberazione consiliare nei modi e nelle forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta Autorizzazione.

G. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 47 Documenti da richiedere ad organi diversi

Ove necessari, devono essere richiesti i seguenti documenti:

- 1) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tale parere è richiesto in conformemente all'art.27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto ed in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.

In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

- 2) Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/39.
- 3) Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- 4) Approvazione dei progetti di massima da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, Telecom, Aziende Municipalizzate, ecc..
- 5) Altri nullaosta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Articolo 48 Piani particolareggiati di iniziativa pubblica

La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico - finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.



Articolo 49 Approvazione

I piani attuativi, sentito il parere della C.E., sono approvati dal Consiglio Comunale con le procedure degli articoli 20 e 21 della L.R. 45/89 e successive modificazioni.

L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore.

Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.

Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

Articolo 50 Trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione

Entro 60 giorni dalla scadenza del termine assegnato al lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune verifica lo stato di attuazione delle urbanizzazioni medesime e, accertata la loro esecuzione a regola d'arte e previo collaudo, ne assume gratuitamente la proprietà entro i successivi 60 giorni.

La nomina del collaudatore è competenza dell'Amministrazione comunale mentre le spese di collaudo sono a carico del lottizzante.

Dalla data di trasferimento il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere.

Restano comunque a carico dei lottizzanti tutti gli interventi che si rendessero necessari a causa della cattiva esecuzione delle opere e che pertanto si configurino come derivanti da vizi occulti secondo il vigente Codice Civile.

Articolo 51 Inadempienza del lottizzante e svincolo della cauzione

Entro il termine assegnato al lottizzante nella convenzione per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, deve essere comunicato in forma scritta all'Amministrazione comunale la dichiarazione di ultimazione lavori a firma della proprietà e della Direzione Lavori.

La mancata dichiarazione comporterà una sanzione giornaliera da determinarsi in sede di convenzione.



Trascorsi sessanta giorni, l'Amministrazione comunale attiva le procedure per il collaudo e, qualora le opere di urbanizzazione eseguite fossero ritenute insufficienti o carenti dal punto di vista tecnico, ne ordina il complemento e/o l'adeguamento funzionale assegnando un congruo termine trascorso il quale il Comune incamera la cauzione e provvede direttamente a spese del lottizzante e con rivalsa nei modi e nelle forme di legge.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione dell'Amministrazione comunale, e comunque nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate. Il 30% della cauzione viene svincolato ad ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste; il restante 20% della cauzione viene svincolato un anno dopo il collaudo delle opere eseguite.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità a procedere per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, possono predisporre un piano di lottizzazione, previa autorizzazione del Comune, esteso all'intera area. Su tale ipotesi il piano potrà quindi essere realizzato per stralci funzionali come previsto dall'articolo 3 della L.R. 08/07/91 n. 20.

I proprietari proponenti, oltre agli oneri di cui agli articoli precedenti, dovranno in particolare assumersi in convenzione l'impegno della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria relative all'intervento e degli allacci alle reti esistenti tenendo conto, oltre che della situazione dell'area interessata, anche dall'assetto urbanistico definitivo dell'intera lottizzazione.

Articolo 52 Lottizzazione d'ufficio

Al fine di assicurare un assetto urbanistico unitario, l'Amministrazione comunale può procedere direttamente, ai sensi dell'art.28 della L. 150/42, alla lottizzazione di determinati ambiti territoriali.

In tale ipotesi il progetto del piano compilato d'ufficio dal Comune e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica.

In difetto di accettazione, o su richiesta dei proprietari, l'Amministrazione comunale ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano di lottizzazione viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dalle vigenti disposizioni.

Ad approvazione avvenuta il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto del piano di lottizzazione convenzionata.

Articolo 53 Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate



I contratti di compravendita di terreni derivati da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli come previsto dall'art.18 della legge 18.2.1985, n. 47.

CAPITOLO 2.05 DISPOSIZIONI VARIE

Articolo 54 Deroghe

Il Sindaco, previa delibera del Consiglio Comunale e sentita la C.E., può rilasciare concessioni Edilizie in deroga alle norme del presente R.E. e a quelle del P.U.C. con la procedura di cui all'art.16 della legge 6.8.1967, n.765.

La deroga potrà essere concessa soltanto agli Enti pubblici e di interesse pubblico che ne facciano richiesta, per la costruzione di edifici ed impianti pubblici permanentemente destinati al raggiungimento dei loro fini istituzionali.

Negli altri casi si osserveranno le disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

Non sono tuttavia derogabili le destinazioni di zona, per la modifica delle quali dovrà procedersi con varianti al P.U.C. anche mediante il ricorso alle leggi statali e regionali vigenti in materia per ciascuna categoria di opere.

Sono fatti salvi gli ampliamenti di edifici pubblici preesistenti dei quali rimanga immutata la destinazione.

Ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della L. 122/89, i proprietari di immobili possono realizzare, nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed al R.E..

Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla stessa legislazione alla Regione e al Ministero dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

Le opere necessarie a innovare gli edifici privati per eliminare le barriere architettoniche, di cui all'articolo 1 del DPR 384/78, nonché necessarie per realizzare percorsi attrezzati ed installare dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei non vedenti all'interno degli edifici privati, di cui all'articolo 2 della L. 13/89, possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal R.E., anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati, ai sensi dell'articolo 3 della stessa legge.

Le Autorizzazioni relative ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e le concessioni relative agli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere rilasciate, con le procedure previste nell'articolo 41 quater della L. 1150/42, in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.



La deroga è concessa esclusivamente per garantire l'uso e l'accessibilità delle strutture e degli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile provvedere secondo le prescrizioni delle leggi a causa degli impedimenti di cui sopra.

Articolo 55 Vulture

La Concessione o Autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa.

In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura della Concessione o Autorizzazione rilasciata facendone apposita domanda ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento e l'originale della Concessione.

La voltura non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la Concessione o Autorizzazione originaria.

Articolo 56 Pubblicità delle concessioni ed autorizzazioni edilizie

Del rilascio delle Concessioni e delle Autorizzazioni edilizie viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, per quindici giorni consecutivi, di un apposito elenco mensile, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire. Qualora la Concessione o l'Autorizzazione sia stata assentita con le procedure del silenzio assenso, nello stesso elenco viene data notizia della decorrenza dei termini di tempo.

Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, della Concessione o Autorizzazione e dei relativi atti di progetto.

Articolo 57 Opere pubbliche

Per le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali, o comunque insistenti su aree del demanio statale, e per le opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione, entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'amministrazione statale competente.

Qualora l'accertamento di conformità dia esito negativo, oppure l'intesa tra lo Stato e la Regione non si perfezioni entro il termine stabilito, viene convocata una conferenza dei servizi ai sensi dell'articolo 2, comma 14, della L. 537/93 e sue integrazioni e modificazioni. Alla conferenza dei servizi partecipano la Regione e, previa deliberazione degli organi rappresentativi, il Comune o i Comuni interessati, nonché le altre amministrazioni dello Stato e gli enti comunque tenuti ad adottare atti d'intesa, o a rilasciare pareri, autorizzazioni, approvazioni, nullaosta, previsti dalle leggi statali e regionali.



Nella conferenza si valutano i progetti definitivi delle opere di interesse statale, nel rispetto delle disposizioni relative ai vincoli archeologici, storici, artistici ed ambientali, e si esprime il parere su tali progetti entro sessanta giorni dalla convocazione, apportando ad essi, ove occorra, le opportune modifiche, senza necessità di ulteriori deliberazioni del soggetto proponente.

L'approvazione dei progetti, nei casi in cui la decisione sia adottata dalla conferenza dei servizi all'unanimità, sostituisce ad ogni effetto gli atti d'intesa, i pareri, le Concessioni, anche edilizie, le Autorizzazioni, le approvazioni, i nullaosta, previsti da leggi statali e regionali.

In mancanza dell'unanimità, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 81, comma 4, del DPR 616/77.

Articolo 58 Varianti ai progetti

Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.

Sono varianti essenziali al progetto approvato quelle definite dall'art.5 della L.R. 23/85.

Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del R.P., di una nuova Concessione, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art.15 della L. 47/85.

Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori.

Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, anche successivamente alla realizzazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'art.15 della legge n. 47/1985.

Le varianti non essenziali comportano il rilascio da parte del R.P. di una nuova Concessione e/o Autorizzazione, che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:

- a) per le varianti essenziali: la medesima occorrente per le nuove costruzioni;
- b) per le varianti non essenziali:



- domanda al Sindaco;
- elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare);
- gli altri elaborati previsti per le nuove Autorizzazioni/Concessioni nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc..

La richiesta e gli elaborati devono essere firmati dal titolare della Autorizzazione/Concessione e dal Direttore dei Lavori e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.



PARTE III PROCEDURE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPITOLO 3.01 ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 59 Punti fissi di linea e di livello

Prima di iniziare i lavori il concessionario é tenuto a richiedere al Sindaco l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto ove esistano, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione del responsabile dell'ufficio tecnico ovvero del r.p..

Delle operazioni di cui al primo comma é redatto un verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto.

La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 30 giorni dalla richiesta.

Trascorso il termine per l'effettuazione della visita di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il direttore dei lavori trasmetterà al Comune un'apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.

Articolo 60 Comunicazione di inizio dei lavori

Il titolare di Concessione o Autorizzazione deve comunicare all'ufficio tecnico la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune sottoscritto anche dal direttore dei lavori e dall'impresa esecutrice.

Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza.

Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata all'ufficio tecnico entro 5 giorni naturali e consecutivi.



Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:

- a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art.4 della L. 5/11/71, n. 1086;
- b) copia dell'eventuale deposito della documentazione prescritta dalla legge 9.1.1991 n.10 per il contenimento del consumo di energia negli edifici;
- c) deposito, in duplice copia, del progetto delle opere stesse, a norma della legge 9.1.1991 n.10, corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge suindicata;⁶
- d) deposito del progetto dell'impianto elettrico di cui all'articolo 6 della legge 5.3.90 n. 46 come dall'articolo 4 del regolamento di attuazione D.P.R. 6.12.91 n. 447.⁷

Qualora i lavori siano eseguiti in economia dovranno essere fornite le generalità complete del capo muratore.

⁶ Contenimento consumi energetici

(supplemento ordinario alla G.U.16.1.1991 n.13) norma per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia: sono regolati i consumi di energia negli edifici pubblici e privati qualunque sia la destinazione d'uso.

Gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso, nonché gli impianti non di processo ad essi associati, devono essere progettati e messi in opera in modo da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui ai commi precedenti non siano state presentate al Comune prima dell'inizio dei lavori, l'ufficio tecnico, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'art.34 della suddetta legge, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento dell'adempimento.

La documentazione di cui al comma 2 deve essere compilata secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato.

⁷ Una copia della documentazione di cui al comma 2 e 5 bis è conservata dal Comune ai fini dei controlli e delle verifiche di cui all'articolo 33 della suddetta legge; la seconda copia della documentazione, restituita dal Comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio, o di chi ne ha titolo, al responsabile dei lavori, ovvero a chi risulta responsabile della conservazione di tali documenti in cantiere.



PARTE IV NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPITOLO 4.01 ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 61 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte dell'amministrazione comunale che svolge tale attività avvalendosi dell'ufficio tecnico.

La Concessione o l'Autorizzazione, nonché la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dal servizio difesa del suolo (ex Genio Civile), devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della Concessione o Autorizzazione rilasciata dal R.P., dei nominativi del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi e di quanto previsto dal D.Lgs 494/96.

Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art.15 della legge 47/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt.4 e seguenti della legge n. 47/1985.

Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro del sito. In difetto, l'amministrazione ingiunge, con propria ordinanza, gli opportuni interventi da eseguirsi a carico del titolare della Concessione o Autorizzazione e della ditta esecutrice.

Articolo 62 Conduzione del cantiere

In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti (D.Lgs 494/96 e 626/94).

Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale.



I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura e/o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri di qualsiasi genere esterni ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione delle polveri.

Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano od ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di Concessione o Autorizzazione.

Articolo 63 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

Il titolare della Concessione o Autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne l'ufficio tecnico che, a sua volta, richiederà l'intervento degli enti competenti. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (legge 1089 dell'1/6/1939).

Articolo 64 Interruzione ed ultimazione dei lavori

Quando il titolare della Concessione o della Autorizzazione si trovasse nelle condizioni di interrompere i lavori, è tenuto a comunicare la sua determinazione, a mezzo raccomandata, all'ufficio tecnico, il quale, se il caso lo richieda, ordina i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione, la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro, e comunica all'interessato le disposizioni relative. Non appena i lavori risultino ultimati, l'interessato o il responsabile dei lavori deve darne comunicazione, con raccomandata, all'ufficio stesso.

Per ultimazione dei lavori si intende il completamento dell'opera, in conformità al progetto approvato, nelle sue linee essenziali e comunque tale da essere abitabile o agibile.

Articolo 65 Occupazione del suolo pubblico

Quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione di suolo pubblico il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione deve richiedere preventivamente la relativa Autorizzazione presentando domanda in carta da bollo; l'Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Al compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione di ponteggi, barriere e recinzioni, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni dal termine dell'opera e, comunque, non oltre la data di scadenza della autorizzazione.

In caso di inadempienza, il R.P. ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario.



PARTE V CONCLUSIONE DEI LAVORI

CAPITOLO 5.01 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICATO DI ABITABILITA' E AGIBILITA'

Articolo 66 Procedure per la comunicazione di fine lavori

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla Concessione o Autorizzazione e comunicata all'ufficio tecnico entro 30 giorni con trasmissione dell'apposito modello predisposto dal Comune, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

Articolo 67 Procedure per il rilascio del certificato di agibilità e abitabilità

Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità, il titolare della Concessione o Autorizzazione deve presentare al Comune i seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, ove presenti;
- b) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF. da almeno 60 gg) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della Concessione e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- c) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare, sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
- d) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203;
- e) autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, Autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della legge 319/76 e successive modifiche e integrazioni;
- f) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
- g) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
- h) attestazione di avvenuto pagamento della tassa di Concessione comunale, secondo quanto stabilito dal successivo articolo;
- i) dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta sotto la sua responsabilità la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la



- salubrità degli ambienti;
- j) la dichiarazione di conformità, o il certificato di collaudo, degli impianti installati se prescritto per legge, come disposto nella legge 46/90, nel DPR 447/91, D.P.C.M. 1 marzo 1995, e nell'articolo 29 della legge 10/91. Ai sensi dell'articolo 6 del DPR 392/94, per gli impianti comuni degli edifici di civile abitazione già conformi alla legge 46/90 al momento della sua entrata in vigore, i responsabili dell'amministrazione di questi possono dimostrare l'avvenuto adeguamento mediante atto di notorietà, sottoscritto davanti ad un pubblico ufficiale, nel quale siano indicati gli adeguamenti effettuati. I proprietari delle singole unità abitative che siano nella condizione di cui al comma precedente possono produrre analoga dichiarazione che ha valore sostitutivo del certificato di conformità di cui all'articolo 9 di detta legge;
 - k) dichiarazione, resa in forma di perizia giurata e redatta da un tecnico abilitato, ai sensi dell'art.11 del DMLP 236/89 e dell'art.24, comma 4, della legge 104/92, attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto della legge 13/89, e del DMLP 236/89 su accessibilità adattabilità e visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata;
 - l) prospetto riassuntivo dati.

I controlli per il rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità, estesi all'accertamento della conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, sono eseguiti dagli uffici comunali, ai sensi del DPR 425/94 con il quale si disciplina il procedimento di Autorizzazione all'abitabilità ed i collegati procedimenti di collaudo statico e di iscrizione al catasto, relativamente alle nuove case, urbane o rurali, ed alla ricostruzione, sopraelevazione o modifica delle case esistenti.

Per il rilascio dell'Autorizzazione all'abitabilità, o all'agibilità, il tecnico incaricato prepara una relazione sulla regolarità dei documenti allegati alla dichiarazione di fine lavori ed alla domanda di Autorizzazione all'abitabilità, o all'agibilità, o al mutamento di destinazione d'uso, e sull'esito degli eventuali sopralluoghi.

Visto il risultato delle verifiche, esaminata la relazione, il responsabile dell'ufficio tecnico rilascia il certificato di Autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità entro 60 giorni dalla data della presentazione della domanda, come prescritto nell'art. 4, comma 2, della L.R. 23/85, sempre che le opere di urbanizzazione risultino collaudate. Nel caso in cui dalle verifiche risultassero deficienze, il responsabile dell'ufficio tecnico prescriverà le opportune modifiche.

Il termine di 60 giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile dell'ufficio tecnico esclusivamente per la tempestiva richiesta di documenti che non siano già nella disponibilità del Comune, o che egli non possa acquisire autonomamente.

Il nuovo termine di 60 giorni inizia a decorrere dalla data di presentazione dei nuovi documenti.

L'eventuale rifiuto del responsabile dell'ufficio tecnico di autorizzare che un edificio di nuova costruzione, o ristrutturato o modificato, sia abitato o utilizzato, deve essere motivato e notificato all'interessato.



E' facoltà del Sindaco ordinare, previa diffida e senza pregiudizio per le azioni penali, lo sgombero degli edifici che venissero abitati e utilizzati contro quanto disposto.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità s'intende attestata. In tal caso, nei successivi centottanta giorni, il responsabile dell'ufficio tecnico può disporre un'ispezione e può dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti prescritti.

In ogni caso, entro sei mesi dalla data di fine lavori dichiarata dal titolare della Concessione o dell'Autorizzazione, si procede alla verifica della conformità alle norme della legge 10/91 e del DPR 1052/77 delle opere eseguite, di cui il titolare è committente.

Articolo 68 Sospensione dell'uso del fabbricato e dichiarazione di inabitabilità o inagibilità

Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal R.E. e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- insufficienti requisiti di superficie;
- insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
- mancata disponibilità di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.



PARTE VI VIGILANZA EDILIZIA

CAPITOLO 6.01 VERIFICHE E SANZIONI

Articolo 69 Opere eseguite in assenza di Concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali

Qualora l'ufficio tecnico accerti la realizzazione di opere in assenza di Concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, così come definite negli artt.4 e 5 della L.R. 11.10.1985 n.23, dispone, nei confronti dei responsabili, apposita ordinanza di demolizione e intima contestualmente il ripristino dei luoghi o della destinazione originaria da attuarsi entro il termine perentorio di 90 giorni.

Ove, alla scadenza del termine di cui sopra vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, gratuitamente acquisite al patrimonio del Comune con la procedura di cui ai commi 8 e segg. dell'art.6 della L.R. 23/85.

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

Le opere di ristrutturazione edilizia, così come definite dal presente regolamento, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni del piano urbanistico comunale o dello strumento urbanistico attuativo entro il termine stabilito dal Sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'amministrazione comunale ed a spese del responsabile dell'abuso.

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

L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per l'immissione in possesso.

Articolo 70 Opere eseguite in parziale difformità della Concessione

Le opere eseguite in parziale difformità dalla Concessione, che non costituiscono variazioni essenziali così come definito nell'art.5 della L.R. 23/85, sono demolite a cura e spese dei



responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal Sindaco con propria ordinanza.

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

L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato secondo la procedura di cui all'art.7 comma 3 e segg. della L.R. 23/85.

Articolo 71 Demolizione di opere abusive da parte di imprese

Ove il Comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori possono essere affidati ad imprese specializzate anche a trattativa privata.

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Sindaco ne dà notizia all'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

Articolo 72 Sanatorie di opere abusive

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

A tale fine il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Sindaco, prima della scadenza dei termini di cui all'art.6, secondo comma, della L.R. 11.10.1985 n.23.

La richiesta di sanatoria si intende respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro 60 giorni.

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

Articolo 73 Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia

Il Sindaco, ai sensi della legislazione vigente, esercita tramite gli appositi uffici la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale. L'accertamento delle opere abusive è effettuato dall'ufficio tecnico e/o dalla polizia municipale.

Il verbale di accertamento delle opere abusive deve essere inviato al Sindaco, all'Autorità Giudiziaria, all'Intendenza di Finanza ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed



urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza. Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il responsabile dei lavori.

Il responsabile dell'ufficio tecnico, ove ritenesse che non siano state rispettate le norme di legge e di regolamento, le prescrizioni del P.U.C., le modalità esecutive fissate nella Concessione o nella Autorizzazione, 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. Il Sindaco segnala altresì i nomi del progettista e del responsabile dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari. Lo stesso responsabile dell'ufficio tecnico comunica il nominativo delle imprese responsabili di costruzioni abusive all'Assessorato regionale dei LL.PP. per l'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.

Articolo 74 Responsabilità

Il titolare della Concessione, il committente ed il costruttore sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge e dei regolamenti, nonché, unitamente al responsabile dei lavori, delle modalità di esecuzione stabilite dalla Concessione. Essi sono altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente delle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il responsabile dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della Concessione, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art.15 della legge 28.2.1985, n.47, fornendo all'ufficio tecnico contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla Concessione, il responsabile dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa all'ufficio tecnico. In caso contrario l'ufficio tecnico segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il responsabile dei lavori.

Articolo 75 Tolleranze

Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza, e non costituiscono pertanto abusivismo, le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritte dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati e per le misure lineari minime ed i requisiti minimi.

La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge 1089/39 e di edifici soggetti a vincoli inderogabili.



Articolo 76 Prescrizione di abusi edilizi minori

Si ritengono sanati a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, gli abusi edilizi classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusi che non abbiano comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione, da dimostrare con prove certe.

Il termine di prescrizione delle opere interne di cui all'art.15 della L.R. 23/85, abusivamente eseguite, è di anni cinque, da dimostrare con prove certe.

E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni previste, ai sensi dell'art.16 della L.R. 23/85.



PARTE VII PROGETTAZIONE OPERE

CAPITOLO 7.01 NORME DI PROGETTAZIONE EDILIZIA ABITATIVA

Articolo 77 Altezza massima edificabile

Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima (hm) prevista nelle norme di attuazione del P.U.C. per le singole zone omogenee.

Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici (serbatoi, ecc.), i campanili e simili.

I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'amministrazione comunale può concedere la deroga a norma delle vigenti disposizioni.

Nei casi di edifici allineati sul filo stradale, l'altezza minima dell'intradosso del primo solaio non deve risultare inferiore a 3,00 m, con esclusione dei solai di copertura dei locali seminterrati destinati a garage, cantine ed a locali tecnici.

Nel caso di edificio su piano pilotis, dal calcolo dell'altezza massima deve essere escluso il piano medesimo.

L'altezza massima consentita per i piani pilotis è di 2,50 m mentre quella minima è di 2,40 m.

Il piano pilotis deve conservare una superficie libera da destinare esclusivamente a parcheggi, camminamenti e verde, in misura non inferiore al 75% del totale. Il restante 25% può essere utilizzato esclusivamente per l'accesso ai piani inferiori e superiori del fabbricato, ovvero a locali di guardiania, ovvero ancora a locali per impianti tecnologici o di deposito.

L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge, dalle norme urbanistiche e dai relativi piani attuativi, da eventuali convenzioni e servitù pubbliche o private e, per le nuove costruzioni, dal rapporto tra i fronti e gli spazi antistanti pubblici e privati.

Per verificare se le condizioni di illuminazione ed aerazione indotte in un ambiente da una nuova costruzione o da un sopralzo permangono soddisfacenti, si considera il locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale si apre la finestra che lo illumina: la retta, inclinata di 60° sul piano di pavimento e condotta sull'asse della finestra a partire dal paramento esterno del fronte e su un piano perpendicolare al fronte stesso, deve risultare esterna al profilo della nuova costruzione o dell'edificio antistante, comprese le sporgenze aperte.



In caso di piano attuativo, l'altezza degli edifici, e quindi tra i fronti e gli spazi pubblici o privati su cui esse prospettano, può essere definita in base a studi che dimostrino il migliore soleggiamento di tutti gli edifici interessati.

I volumi tecnici emergenti dagli edifici non sono soggetti a limiti di superficie o di altezza, purché siano giustificati da esigenze tecnologiche funzionali e di sicurezza e siano correttamente ambientati. Sono anche consentite, sui tetti piani praticabili, strutture di arredo per una superficie non superiore al 50% di quella totale.

Articolo 78 Arretramento degli edifici

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico o privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima dagli edifici adiacenti.

La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base all'indice volumetrico o di superficie consentiti.

Nel misurare l'arretramento dal filo stradale non si computano:

- i primi 100 cm di sporgenza delle gronde e dei balconi se lo spazio pubblico antistante il tratto di gronda o il balcone è largo mediamente almeno 8,00 m;
- i primi 50 cm se tale spazio pubblico è largo in media meno di 8,00 m ma più di 6,00 m;

Se la strada è larga in media 6,00 m o meno di 6,00 m, si calcolano tutte le sporgenze, qualunque ne sia l'entità.

E' ammessa di norma l'edificazione a cortina: un edificio situato verso strada o altro spazio pubblico può sorgere in continuità con un altro edificio esistente.

L'amministrazione comunale, nella stessa Concessione, o in apposita convenzione, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti o anche arretramenti non uniformi, per:

- evitare o eliminare frontespizi nudi;
- motivi di ordine ambientale o panoramico;
- rettificare o migliorare il tracciato della strada;
- aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
- edifici la cui particolare destinazione richieda, a giudizio dell'amministrazione comunale, congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.

Sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto dell'arretramento, rimangano esposti alla pubblica vista.



Articolo 79 Distacchi da altri edifici o dai confini dei lotti

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici, situati sullo stesso lotto o su altri lotti, oppure dai confini o da altre opere preesistenti.

La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli edifici che si considerano.

Articolo 80 Posizione ed allineamento degli edifici

Gli edifici debbono essere "allineati" rispetto alla strada, cioè debbono avere un fronte sul filo stradale (esistente o di progetto) o parallelo ad esso oppure all'asse stradale. Nel caso di arretramento, le norme di attuazione fissano l'entità e le condizioni particolari da osservare per la sistemazione della fascia di arretramento.

Gli edifici possono avere un allineamento "libero", cioè non vincolato al filo o all'asse stradale, solo se consentito dalla specifica normativa di zona o se previsto da un piano attuativo.

Gli edifici esistenti, quando siano in contrasto con le norme sull'allineamento, possono essere oggetto, salvo diversa esplicita prescrizione, di interventi edilizi conservativi ed adeguativi; nel caso di interventi modificativi (ampliamento o ricostruzione), le nuove opere debbono però adeguarsi alle norme vigenti.

Un edificio si dice "allineato" se il suo fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallelo ad esso. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere stabilita liberamente dall'edificante.

Articolo 81 Edifici in confine di spazi privati

L'edificazione di nuovi edifici in aderenza con uno spazio privato è consentita nei seguenti casi:

- nell'ambito di piani attuativi vigenti;
- in caso di edifici a filo strada per le pareti laterali;
- in presenza di frontespizi nudi di fabbricati esistenti purché, sentita la C.E., l'inserimento edilizio ed ambientale risulti corretto;
- per recinzioni;
- per cabine di impianti tecnologici, purché non peggiorino le qualità ambientali e le condizioni di visibilità ai fini della sicurezza del traffico.

Articolo 82 Tipi edilizi residenziali - fronte di un edificio



Per "tipo edilizio residenziale" s'intende un elemento di fabbricato comprendente gli alloggi serviti da una scala e contraddistinti da caratteristiche costanti ben determinate.

Nell'ambito del territorio comunale, la nuova edificazione residenziale può adottare le seguenti tipologie normali:

- tipo "a": edifici lineari pluripiano a cortina oppure isolati;
- tipo "b": case unifamiliari, con uno o più piani fuori terra, isolate, abbinate, oppure a schiera.

Si dice "fronte" il tratto appariscente di un edificio rispetto a chi l'osserva, cioè il suo "ingombro visuale", indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo determinano.

Lo sviluppo di un "fronte" è quindi la massima distanza fra i punti estremi dell'edificio, visibile da un qualsiasi punto di osservazione.

Articolo 83 Volume edilizio

Il volume edilizio riguarda tutti i fabbricati, principali ed accessori, esistenti da mantenere e/o da costruire.

Esso è la somma dei volumi di ciascun piano, esclusi gli eventuali volumi tecnici esterni agli estradossi dei piani di copertura.

Il volume di un piano corrente si ottiene moltiplicando la superficie (misurata al perimetro esterno) per l'interpiano (altezza da pavimento a pavimento); il volume del piano sottotetto è quello compreso tra il pavimento e la superficie interna del piano (o dei piani) di copertura.

E' consentito detrarre dal computo dei volumi:

- le tettoie e loggiati aperti su almeno due lati;
- le pensiline, gli aggetti e i balconi di profondità non superiore a 2,00 m;
- i locali, o parte di locali, completamente interrati destinati a parcheggi, cantine, volumi tecnici e volumi accessori;
- i passi carrai di larghezza non inferiore a 2,50 m e non superiore a 4,00 m ad aria passante.

Per il computo dei volumi dei sottotetti e dei seminterrati si intendono integralmente recepite, per quanto non in contrasto, le disposizioni di cui alla normativa regionale vigente in materia.



Nel caso di cessione gratuita di nuova viabilità o di nuovi spazi pubblici, l'indice fondiario di edificabilità è da computare sul lotto lordo.

E' vietata l'edificazione su lotti fronteggianti esclusivamente strade private, a meno che le stesse non vengano cedute gratuitamente, previa urbanizzazione, al Comune.

Articolo 84 Applicazione dei parametri edilizi

L'edificabilità consentita dai parametri edilizi ed urbanistici è indipendente dalla proprietà, dai passaggi di proprietà, o dai frazionamenti catastali dell'area a cui si riferisce.

All'atto della domanda di Concessione occorre precisare se l'area interessata è, in tutto o in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che s'intendono demolire. Qualora lo fosse, i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza, tenendo conto sia degli edifici esistenti da conservare sia di quelli di nuova costruzione.

Qualora l'area di pertinenza di un intervento di cui si richiede la Concessione non sia di proprietà del richiedente, essa dev'essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli (P.U.C. e di destinazione d'uso) richieste dal regolamento edilizio, le quali sono da trascrivere sui registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

Articolo 85 Parametri edilizi nei casi di ricostruzione

Nel caso di ricostruzione totale di edifici esistenti, si applicano i parametri fissati per l'area nel caso di nuova costruzione.

Se il P.U.C. consente di ricostruire il volume edilizio o la superficie lorda del piano preesistente, nel definire tali valori sono da escludere, salvo diversa specifica disposizione, le superfettazioni o aggiunte, i locali ricavati dalla copertura di cortili o cavedi, le tettoie, le logge murate, le costruzioni precarie, le costruzioni abusive.

Articolo 86 Cortili

Nei casi in cui sia prevista o autorizzata la formazione di un cortile, anche comune a più proprietà, questo deve essere regolamentare; a tal fine il rapporto fra la superficie del cortile e la superficie delle pareti che lo delimitano, entrambe riferite alla quota del pavimento del locale abitabile più basso, non dev'essere inferiore a 1/4.

Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di cortili, redatta d'intesa con l'amministrazione comunale, va considerata l'altezza maggiore tra quella effettiva delle pareti e quella ammissibile nei lotti confinanti.



Al fine della verifica della regolarità, l'area del cortile si considera al netto delle proiezioni degli sporti che su di esso si affacciano. Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i $2/3$ della loro larghezza.

Nelle zone diverse da quelle classificate “A” (centro storico) dalle norme di attuazione del P.U.C., per le nuove costruzioni, ricostruzioni o modifiche significative di fabbricati esistenti, non è ammessa la formazione di chiostrine o cavedi.

Articolo 87 Verde attrezzato nelle aree di pertinenza degli edifici

Gli edifici ristrutturati, ampliati oltre il 30% dell'esistente, ricostruiti o di nuova costruzione, debbono avere una congrua dotazione di verde primario attrezzato a servizio degli utenti dell'edificio.

I fabbricati soggetti a tale obbligo e le relative dotazioni sono i seguenti:

- a) edifici residenziali con sei o più alloggi:
 - 6 mq/100 mc di volume sino a 5.000 mc, con una dotazione minima di 200 mq;
 - 5 mq/100 mc di volume sino a 10.000 mc, con una dotazione minima di 350 mq;
 - 4 mq/100 mc di volume sino a 20.000 mc, con una dotazione minima di 550 mq;
 - 3 mq/100 mc di volume oltre i 20.000 mc, con una dotazione minima di 800 mq.(Per i valori intermedi si opera per interpolazione lineare)
- b) grandi negozi con superficie di vendita di oltre 400 mq:
 - 10 mq/100 mq di superficie di vendita dei negozi, di cui almeno $1/3$ al chiuso o al coperto;
- c) alberghi, motel e pensioni con più di 20 letti:
 - 3 mq/100 mc di volume, con una dotazione minima di 250 mq, di cui $1/5$ al chiuso o al coperto;
- d) le aziende industriali con oltre 4.000 mq di superficie lorda di piano:
 - 1 mq/50 mq di superficie lorda di piano, con una dotazione minima di 250 mq.

Nel caso della residenza, i nuclei elementari di verde devono essere di norma:

- adiacenti agli edifici serviti;
- disposti in modo da essere visti dalla maggior parte degli alloggi da servire;
- contigui alle aree per il gioco al chiuso o al coperto.

Negli altri casi, i nuclei verdi e le aree di gioco o di svago debbono essere sistemati in posizione conveniente, tenuto conto della necessità di un buon soleggiamento e di una comoda accessibilità, sia dagli edifici serviti sia dagli spazi pubblici.

Le norme di cui sopra non sono vincolanti per gli edifici con meno di sei alloggi o unità abitative.

Articolo 88 Parcheggio privati



Si definisce posteggio lo spazio, al chiuso o al coperto, riservato alla sosta di un autoveicolo; si definisce parcheggio l'area (con più posteggi) destinata alla sosta di più veicoli; si definisce area di sosta uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato ad una strada ed opportunamente segnalato.

Fatta salva l'osservanza delle attuali disposizioni in materia che prevedono 1 mq ogni 10 mc di costruzione, gli edifici di nuova costruzione, ricostruiti, ampliati oltre il 20% dell'esistente, ristrutturati, o per i quali si richieda il cambio di destinazione d'uso, debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli (posteggi ed aree di sosta operativa), da realizzare all'interno della recinzione e parte all'esterno o comunque nell'ambito della proprietà (tali quantità ricomprendono il valore di 1 mq ogni 10 mc di cui sopra):

- a) abitazioni: un posteggio per alloggio, con un minimo di un posteggio ogni 300 mc di volume costruito (o frazione);
- b) uffici e edifici amministrativi: un posteggio ogni 100 mc di volume costruito (o frazione) per cliente ed utenti;
- c) laboratori artigianali, depositi commerciali ed aziende industriali: un posteggio ogni 50 mq di superficie lorda di piano; oltre i 250 mq di superficie lorda di piano sono inoltre richiesti (ogni 250 mq o frazione) un'area di sosta operativa ed un posteggio per visitatori, clienti e fornitori;
- d) negozi e grandi esercizi: un posteggio esterno ogni 33 mq di superficie lorda di piano (o frazione) col minimo di uno per negozio; per negozi con superficie lorda di piano maggiore di 250 mq la dotazione si raddoppia;
- e) servizi para commerciali ed extra commerciali: un posteggio ogni 50 mq di superficie lorda di piano (o frazione) col minimo di uno per esercizio (tale valore minimo è fissato in quattro posteggi per autoscuola, elettrauto, meccanico, carrozziere, gommista, autonoleggio);
- f) esercizi pubblici:
 - Alberghi: un posteggio ogni 5 mq dell'area a disposizione del pubblico, più un'area di sosta operativa;
 - Ristoranti, bar e simili: un posteggio ogni 5 mq dell'area a disposizione del pubblico, più un'area di sosta operativa;
 - Sale da spettacolo: per teatri, cinematografi, sale da concerto e di conferenza, un posteggio ogni 3 posti a sedere, col minimo di un posteggio ogni 5 mq delle sale a disposizione del pubblico.

Negli edifici di uso promiscuo la dotazione va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione (abitazioni, uffici e negozi, abitazioni e laboratorio, abitazione ed industria, ecc.).

I posteggi debbono avere le seguenti dimensioni minime:

- In autorimessa singola 5,00 m x 2,60 m;
- In autorimessa multipla 5,00 m x 2,30 m;
- In autorimessa all'aperto 5,50 m x 2,20 m;



- Autocarri e autobus 12,00 m x 4,00 m;
- Motociclette e scooter 2,50 m x 1,00 m;
- Autoarticolati 20,00 m x 4,00 m;
- Sosta operativa 8,00 m x 3,50 m.

Ai fini della dotazione, i posteggi duplex, cioè per due veicoli in linea, si contano come quelli semplici.

Ogni posteggio deve:

- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri.

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra dev'essere dimostrato graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio con una larghezza minima di 6,00 m.

Le rampe di accesso ai parcheggi dovranno avere una larghezza minima di 2,50 m, una pendenza massima del 27% e un raggio di curvatura non inferiore a 6,00 m.

I posteggi di uso privato devono essere disimpegnati dalle aree stradali pubbliche, ovvero dalle aree di manovra dei parcheggi purché non sussistano situazioni di conflitto funzionale e la soluzione urbanistica risulti adeguata.

Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto o in parte, la dotazione prescritta, oppure nel caso in cui il disimpegno del parcheggio possa costituire un fronte di disturbo o di pericolo per il traffico, l'amministrazione comunale, nell'ambito di una convenzione da trascrivere, può accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree con la medesima destinazione urbanistica, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura commerciale; negli ultimi due casi, le aree asservite debbono distare non più di 50,00 m per singoli negozi e non più di 100,00 m per sistemi e centri commerciali.

I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo dai richiedenti o dagli utenti dell'edificio servito; tale impegno, se richiesto dall'amministrazione comunale, deve essere sottoscritto dal concessionario.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.



Articolo 89 Fabbricati accessori

Si dicono accessori i fabbricati che sono destinati al servizio di un edificio residenziale, produttivo o commerciale, quali: autorimesse, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili.

Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale o al servizio di un fabbricato esistente.

I fabbricati accessori non possono essere abitati; la loro destinazione non può essere modificata se non previa autorizzazione, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle norme di attuazione del P.U.C. e del R.E..

Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura, l'amministrazione comunale può prescrivere, anche nella Concessione, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale, con altezza interna compresa tra 2,20 m e 2,40 m; nel caso di locali completamente interrati, la loro altezza interna deve essere di almeno 2,40 m; una minore altezza, fino a 2,20 m, è ammessa solo se essi hanno accesso da un cortile completamente ribassato.

Articolo 90 Cabine elettriche

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica sono oggetto di Concessione; a tal fine le cabine:

- non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano né ai fini del calcolo del volume né ai fini del rapporto di copertura;
- in deroga alle distanze minime prescritte, possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle strade e nelle fasce di rispetto stradale;
- possono essere realizzate anche se non previste dal P.U.C..

Articolo 91 Recinzioni e muri di sostegno.

Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e/o con aree pubbliche.

Non sono ammesse recinzioni a carattere precario, anche se di tipo leggero, se non finalizzate a precise esigenze operative (cantieri).

Le recinzioni tra lotti contigui possono raggiungere l'altezza media di 2,00 m e la massima di 2,50 m; tali altezze si misurano dal terreno naturale esistente più elevato. Sono escluse le recinzioni con muro pieno a tutta altezza.

Per motivi di ordine estetico o panoramico l'amministrazione comunale può:

- limitare l'altezza complessiva della recinzione;



- imporre che una parte di essa sia ad aria passante;
- imporre che sia realizzata con determinati materiali;
- imporre altre particolari condizioni.

Le recinzioni verso strade ed aree pubbliche devono essere ad aria passante per almeno 1/2 della loro altezza; tale altezza si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo dell'eventuale muro di sostegno.

Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di aziende industriali o artigianali, che non sorgono in zone residenziali, possono di massima superare di 1/2, anche verso strada, le altezze media e massima sopra indicate e possono essere realizzate in muro pieno a tutta altezza.

Per motivi d'ordine estetico, panoramico o di altra natura, l'amministrazione comunale può tuttavia imporre recinzioni di altezza minore e di tipo ad aria passante.

Sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso o a carattere provvisorio (steccati, palizzate, assiti, reti metalliche, muri a secco, ecc.).

Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino o creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro, ecc.).

Nelle zone rurali sono consentite recinzioni di altezza massima pari a 1,80 m, di cui non più di 0,40 m in muratura piena; dovranno comunque essere rispettate le distanze minime verso strada definite dall'art.26 del regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada.

I muri di sostegno in confine con altri lotti non possono superare l'altezza media di 2,50 m o la massima di 3,00 m; quelli in confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza media di 1,50 m o la massima di 2,00 m; al di sopra di tali altezze essi si considerano, ai fini delle distanze, come pareti non finestrate.

Sul muro di sostegno verso strada la recinzione deve essere totalmente ad aria passante; in alternativa è consentita la formazione di una siepe alta non più di 90 cm.

Sui muri di sostegno in confine di proprietà sono ammesse solo recinzioni ad aria passante, nell'ambito delle altezze indicate.

Sono ammessi sia verso strada sia verso i lotti contigui, muri di sostegno "scalari" con successivi arretramenti, ciascuno pari al doppio dell'altezza media del muro sottostante.

Articolo 92 Manutenzione degli edifici e delle aree.

Ogni costruzione, il relativo lotto di pertinenza e tutte le aree inedificate ricadenti nel territorio comunale, devono essere mantenute, a cura e spese del proprietario, in condizioni perfettamente



rispondenti alle norme vigenti in materia di sicurezza, igiene e decoro pubblico.

In particolare dovrà essere curata la tinteggiatura esterna di tutte le parti degli edifici esposte alla pubblica vista che si fossero, per qualsiasi motivo, danneggiate e di quelle manomesse per riparazioni, nuovi impianti, collocamento di infissi, applicazioni di insegne, ecc.

Il sindaco, quando accerti l'inadeguatezza delle condizioni di cui sopra, può obbligare i proprietari alla esecuzione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici o alla ripulitura delle aree entro un congruo termine, trascorso il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese dell'interessato.

Nei casi di pericolo per l'incolumità e l'igiene delle persone o di danni all'amministrazione comunale, sentito il parere dell'ufficio tecnico, ingiunge al proprietario di eseguire le operazioni necessarie e, in caso di inadempienza, provvede d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Articolo 93 Classificazione dei locali.

Ai fini della definizione delle caratteristiche tecniche ed igieniche, i locali degli edifici possono essere suddivisi nelle seguenti categorie:

Categoria “a”: locali destinati in prevalenza allo svolgimento delle funzioni abitative ed alle attività con esse compatibili; rientrano in questa categoria:

- soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto in edifici di abitazione, sia individuali sia collettive;
- vani destinati a studi professionali;
- vani scala di edifici multipiano, ovvero interni alle abitazioni unifamiliari.

Categoria “b”: locali destinati ad attività commerciali, industriali e lavorative in genere, ed alle attività ricreative e di svago; rientrano in questa categoria:

- negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, sale di spettacolo, palestre;
- laboratori tecnico-scientifici;
- officine, laboratori industriali ed autorimesse destinate anche all'attività lavorativa;
- magazzini, depositi ed archivi destinati anche alla permanenza delle persone per la normale attività lavorativa.

Categoria “c”: servizi igienici e bagni relativi alle unità appartenenti a tutte le categorie elencate nel presente articolo.

Categoria “d”: accessori, disimpegni e locali destinati al transito ed alla permanenza delle persone per limitati periodi di tempo; rientrano in questa categoria:

- scale degli edifici multipiano;
- corridoi e disimpegni;
- magazzini e depositi non destinati alla permanenza continua di persone;
- garage;
- locali macchine che non comportino la permanenza continua del personale di



sorveglianza;

- stenditoi.

Categoria “e”: accessori di superficie limitata o non destinati alla permanenza di persone; rientrano in questa categoria:

- ripostigli o magazzini di superficie inferiore o uguale a 5,00 mq;
- locali per il contenimento di macchinari o apparecchi tecnici.

I locali non espressamente elencati saranno classificati per analogia, sentito il parere della C.E. comunale.

Articolo 94 Altezze interne dei locali

L'altezza minima dei locali, misurata tra pavimento e soffitto, è, per le diverse categorie di cui al precedente articolo, la seguente:

- Categoria “a”: 2,70 m;
- Categoria “b”: 3,00 m (salvo normative specifiche);
- Categoria “c”: 2,40 m.

Nel caso di coperture inclinate o miste, tali altezze devono ritenersi altezze medie.

In quest'ultimo caso l'altezza minima non deve essere inferiore a:

- Categoria “a”: 2,00 m;
- Categoria “b”: 2,40 m (salvo normative specifiche);
- Categoria “c”: 2,20 m.

I vani sottotetto non abitabili non potranno avere altezza massima interna superiore ai 2,00 m e dovranno, con pendenza uniforme, partire dalla quota di 0,00 m alla base, fatta eccezione per i corpi scala ed ascensori.

Ai fini del rispetto delle norme sulle altezze dei locali sono, in ogni caso, fatte salve le disposizioni di legge ed i regolamenti che disciplinano l'edilizia speciale (scuole, ospedali, case di cura, locali di spettacolo, palestre, ecc.).

Articolo 95 Dimensioni minime dei locali

I locali della categoria “a” devono avere una superficie minima di 9,00 mq.

In ogni caso la superficie dell'alloggio, compresi i servizi, non deve essere inferiore a 28,00 mq, se per una persona, e non inferiore a 38,00 mq se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 mq, con dimensione non inferiore a 2,50 m misurata sul lato minimo.



Le stanze da letto devono avere una superficie minima di 9,00 mq se per una persona, e di 14,00 mq se per due persone.

I locali destinati a cucina devono avere una superficie minima di 7,00 mq e lato minimo non inferiore a 2,00 m.

Sono tuttavia consentite cucine in nicchia, annesse ad altro locale (pranzo, soggiorno), purché comunichino ampiamente con quest'ultimo (almeno il 70% della superficie comune deve essere aperta) e siano munite di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

La zona cottura delle cucine dovrà avere le pareti rivestite fino all'altezza di 1,80 m con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

I locali della categoria “c” devono avere una superficie non inferiore a 1,50 mq e dimensione minima di 1,20 m.

Gli edifici pubblici o di uso pubblico devono essere dotati di almeno un locale di categoria “c” con le dimensioni minime prescritte dalla legge per il superamento delle barriere architettoniche.

Articolo 96 Scale ed ascensori

Le scale degli edifici devono essere realizzate con pendenza costante per tutto il loro sviluppo.

Al fine di interrompere la lunghezza delle rampe, devono essere adottati ripiani di adeguate dimensioni; la dimensione minima non deve comunque essere inferiore alla larghezza dei gradini ovvero deve circoscrivere un arco di cerchio di raggio uguale o superiore alla larghezza del gradino medesimo.

Non sono ammessi gradini a spicchio, escluso il caso in cui si debbano raggiungere locali di sgombero o locali tecnici, la cui larghezza minima sia inferiore a 30,00 cm, riducibile a 20,00 cm per gli edifici unifamiliari.

Per questi ultimi la dimensione media del gradino non deve essere inferiore a 25,00 cm.

Le scale devono essere dotate verso la parte vuota del vano scala, di un parapetto con corrimano di altezza minima di 1,00 m.

La larghezza minima delle rampe deve essere di 1,20 m; per le scale interne di case unifamiliari tale larghezza può essere ridotta a 0,80 m.

Tutte le scale principali dei fabbricati devono essere convenientemente aerate.

E' tuttavia consentita la realizzazione di scale, e relativi disimpegni, prive di finestrature



all'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di un'adeguata ventilazione diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti specifiche disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Sono vietate le scale esterne oltre il primo solaio fuori terra (ad eccezione del solaio di eventuali piani seminterrati presenti), escluse le scale antincendio.

In tutti i fabbricati con più di tre livelli fuori terra, deve essere previsto l'impianto ascensore per ogni scala principale, raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

Non costituisce ulteriore livello il piano superiore dell'abitazione tipo duplex con accesso al 3° livello.

Non costituisce altresì ulteriore livello il pavimento del piano interrato adibito a garage, cantina, volume tecnico.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, deve essere assicurato un adeguato isolamento acustico.

L'impianto ascensore, in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia; in particolare la cabina deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei disabili.

Articolo 97 Cavedi, pozzi luce, chiostrine ed intercapedini

I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone.

L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato immettere in detto scarico acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.

Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.

Articolo 98 Condizioni di abitabilità dei servizi igienici



Ogni immobile destinato alla residenza, a servizi o allo svolgimento di una qualsiasi attività lavorativa, deve essere provvisto di uno o più locali della categoria “c” in numero sufficiente per soddisfare le esigenze degli utenti, con accesso da idoneo disimpegno.

Nelle unità abitative tali locali devono essere dotati dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Nelle abitazioni dotate di più locali della categoria “c”, almeno uno di essi deve essere dotato di tutti gli impianti igienici elencati.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino all'altezza di 1,80 m, devono essere realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Tali locali devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, di dimensione minime pari ad 1/8 della superficie di pavimento ed, in ogni caso, non inferiore a 0,80 mq.

Ove la tipologia edilizia non consenta il rispetto di tale prescrizione, detti locali devono essere muniti di impianto di aspirazione meccanica dimensionato in modo da assicurare un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi. In tal caso è vietata l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Articolo 99 Illuminazione e ventilazione dei locali.

I locali di tutte le categorie di cui all'art.93 devono essere provvisti di finestre apribili e fruire di illuminazione naturale diretta, salvo quanto di seguito specificato.

Per ciascun locale delle categorie “a” e “b” l'ampiezza delle finestre deve essere dimensionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna media non inferiore al 2%; comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento.

Per gli edifici oggetto di interventi di restauro o di risanamento conservativo, ove le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari non consentano il rispetto della prescrizione di cui sopra, si potrà adottare, se necessario, un sistema di ventilazione forzata con impianto opportunamente dimensionato.

I locali appartenenti alla categoria “b”, per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, sono altresì assoggettati a specifici regolamenti.

I locali della categoria “d”, salvo le centrali tecniche, possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da chiostrine e cavedi, mentre quelli compresi nella categoria “e” possono non essere dotati di aperture esterne per l'illuminazione e la ventilazione.



Articolo 100 Utilizzazione dei locali interrati e seminterrati

Tali ambienti non possono essere impiegati per destinazioni residenziali, salvo i locali seminterrati oggetto di restauro e di risanamento conservativo, a condizione che:

- la quota del soffitto superi di almeno 1,00 m il livello delle sistemazioni esterne;
- siano rispettate tutte le prescrizioni relative alle dimensioni, all'aerazione, all'illuminazione ed all'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti;
- l'altezza interna non sia inferiore a 2,70 m;
- vi sia il preventivo nulla osta dell'azienda A.S.L. competente.

Articolo 101 Utilizzazione dei sottotetti e dei soppalchi

I locali sottotetto possono essere destinati esclusivamente ad uso residenziale e per studi professionali quando siano rispettate le altezze minime interne, le superfici minime e le condizioni di abitabilità, di illuminazione e di ventilazione specificate nel presente R.E.. In tal caso il solaio di copertura dovrà essere adeguatamente coibentato.

Ove non siano rispettati tali requisiti i locali sottotetto possono essere unicamente utilizzati come locali di sgombero.

Negli interventi sull'esistente è consentita la realizzazione di soppalchi praticabili con altezza minima netta interna non inferiore a 2,00 m ed altezza media di 2,70 m; l'altezza minima netta della parte sottostante non dovrà essere inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

In deroga alle altezze minime di cui ai punti precedenti, nei locali appartenenti alla categoria "a" sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima del 25% del locale stesso, con altezza minima interna netta non inferiore a 2,20 m al di sotto ed a 2,00 m al di sopra del soppalco.

I locali e gli spazi ottenuti con la realizzazione dei soppalchi possono essere adibiti agli usi compatibili con i medesimi locali di categoria "a".

Articolo 102 Spazi scoperti interni agli edifici

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere sistemati a giardino o a verde in misura pari al 50% della superficie di base, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque meteoriche mediante opportune pendenze e prevedendo un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.



Articolo 103 Uso dei distacchi tra fabbricati

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni, sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati per giardini o sistemati a verde e parcheggio; sono ammesse, fatto salvo quanto prescritto in deroga dalla L. 9.1.89 n.13 e per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati.

In tali zone non sono consentite recinzioni di altezza superiore a 1,80 m di cui al massimo 1,00 m in muratura piena ed il restante ad aria passante.

Articolo 104 Elementi aggettanti delle facciate

Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o per le cose.

Sono ammessi i seguenti aggetti:

- 30 cm per le sporgenze, cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di 2,50 m dal suolo;
- 1,50 m per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad un'altezza superiore a 3,00 m dal piano del marciapiede se totalmente ricadenti sopra questo ovvero a 4,20 m dal piano stradale se ricadenti anche in parte sopra questo.

Le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a 3,00 m misurata dal piano del marciapiede se totalmente aprentesi sopra questo ovvero a 4,20 m dal piano stradale se aprentesi anche in parte sopra questo.

Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o di pregio artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc., sempre in condizioni di massima sicurezza.

Mostre, bacheche, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 0,10 m.

I balconi totalmente chiusi (bow-window) sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni per balconi aperti per quanto riguarda le altezze dal piano stradale.

CAPITOLO 7.02 NORME DI PROGETTAZIONE PER L'ESTETICA



Articolo 105 Aspetto e manutenzione degli edifici e delle aree

Ogni costruzione, il relativo lotto di pertinenza e tutte le aree inedificate ricadenti nel territorio comunale, devono essere mantenute, a cura e spese del proprietario, in condizioni perfettamente rispondenti alle norme vigenti in materia di sicurezza, igiene e decoro pubblico.

In particolare dovrà essere curata la tinteggiatura esterna di tutte le parti degli edifici esposte alla pubblica vista che si fossero, per qualsiasi motivo, danneggiate e di quelle manomesse per riparazioni, nuovi impianti, collocamento di infissi, applicazioni di insegne, ecc..

L'amministrazione comunale, attraverso l'ufficio tecnico e in collaborazione con il comando di polizia municipale, quando accerti l'inadeguatezza delle condizioni di cui al comma precedente, può obbligare i proprietari alla esecuzione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici o alla ripulitura delle aree entro un congruo termine, trascorso il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese dell'interessato e previo pagamento di un'adeguata multa.

Nei casi di pericolo per l'incolumità e l'igiene delle persone o di danni alle cose, l'ufficio tecnico, tramite il corpo di polizia municipale, ingiunge al proprietario di eseguire le operazioni necessarie e, in caso di inadempienza, provvede d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti (riscossione coattiva).

Articolo 106 Recinzioni

Le aree edificate e quelle libere prospicienti gli spazi pubblici o privati possono essere delimitate con recinzioni di aspetto decoroso e intonato all'ambiente, nel rispetto delle norme relative alle distanze dal ciglio stradale e non devono comunque impedire o disturbare la visibilità per la sicurezza della circolazione.

Non è ammesso, da parte dei privati, alcun accesso sulle aree pubbliche destinate a servizi pubblici (zone S) o dalle cessioni di lottizzazione salvo che ragioni di preminente interesse pubblico non rendano necessarie soluzioni differenti.

Articolo 107 Tinteggiatura delle murature esterne

E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere, in sede di esame dei progetti, i campioni delle tinteggiature e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella Concessione.

Nei nuovi edifici, come in quelli esistenti, i prospetti esterni relativi ad un complesso



architettonico unitario, anche se appartenente a più proprietari, devono rispondere a tale unitarietà nel trattamento della tinteggiatura e dei rivestimenti.

In caso di inosservanza delle disposizioni di cui ai precedenti 2° e 3° comma, il Sindaco può ordinare l'esecuzione imponendo, eventualmente, anche tinteggiature e rivestimenti diversi da quelli adottati e, ove gli interessati fossero inadempienti, può far eseguire i lavori d'ufficio a spese degli stessi.

Articolo 108 Tabelle stradali e numeri civici

Le tabelle stradali, i numeri civici e le altre segnalazioni di servizi pubblici o di pubblico interesse possono essere collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici e sulle recinzioni senza che i proprietari possano fare opposizione o chiedere indennizzi.

I proprietari hanno altresì l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Prima di iniziare qualsiasi lavoro nelle parti di fabbricato alle quali siano state apposte tabelle o altre segnalazioni di cui ai commi precedenti, il proprietario dovrà darne comunicazione all'ufficio tecnico per le eventuali determinazioni in merito.

Nel caso di demolizione di immobili o di recinzioni che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte o accessi esterni, il proprietario deve notificare all'ufficio tecnico i numeri civici che vengono soppressi e restituire contestualmente i corrispondenti indicatori.

Per le nuove costruzioni e per le eventuali nuove aperture su edifici esistenti, i proprietari sono tenuti a richiedere all'amministrazione comunale i numeri civici da applicare alle porte d'ingresso degli edifici medesimi.

Articolo 109 Tutela dei valori storico-artistici ed ambientali

Il P.U.C. persegue la tutela di tutti i valori storico-artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici interessanti, dovunque essi vengano individuati indipendentemente dai vincoli specifici imposti dalla L.1089/39.

Sia il P.U.C. sia i successivi piani attuativi individuano gli edifici da conservare e da restaurare, nonché gli spazi e gli ambienti da assoggettare a vincoli di tutela, precisando gli interventi ammessi e le modalità operative.

Il recupero di spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte su edifici d'interesse, che non costituiscono palese alterazione delle



originarie caratteristiche, deve concorrere:

- a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni;
- a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;
- a costituire attraverso i cortili, laddove possibile, un sistema di viabilità indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali.

Articolo 110 Opere in immobili vincolati

Per le opere da eseguirsi in zone o edifici sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 26/06/1939 n. 1497, il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione è sempre subordinato alla preventiva approvazione della competente soprintendenza e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e riconoscibili sia interni sia esterni.

Articolo 111 Salvaguardia ecologica

Il P.U.C. persegue l'obiettivo della salvaguardia ecologica, tutelando i valori e le risorse naturali e riducendo al minimo l'alterazione degli ambienti meritevoli di conservazione.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria (sterri, rinterri, accatastamento o deposito all'aperto di materiali) deve essere pertanto autorizzata dall'amministrazione comunale.

E' vietato alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o dei corsi d'acqua superficiali, alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale e/o provocarne l'inquinamento.

Le aree private inedificate, quando non siano destinate a strada o a parcheggio, non possono essere pavimentate salvo che per documentate ragioni da esporre nella domanda di autorizzazione. Esse possono essere sistemate a verde alberato o, in alternativa, lasciate all'uso agricolo.

Nel caso di sistemazione a verde, l'amministrazione comunale può fissare, anche nell'ambito della stessa Concessione, la densità di piantumazione, cioè il numero minimo di alberi per ara.

E' vietata l'apertura di nuove cave o l'ampliamento di quelle esistenti; le cave abbandonate debbono essere sistemate in base a modalità da concordare con l'amministrazione comunale.

Articolo 112 Tutela e potenziamento del verde

Il P.U.C. persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche.

Nel caso di interventi su aree dotate di essenze arboree, queste debbono essere accuratamente



rilevate, riportate in una planimetria generale dell'area e documentate con apposite fotografie.

Nello studio del progetto si debbono di norma rispettare gli alberi esistenti.

Articolo 113 Antenne radio televisive

Negli edifici composti da più unità immobiliari è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietati i collegamenti delle antenne mediante cavi volanti esterni alla costruzione.

Nel caso non fosse possibile la realizzazione dell'impianto sotto traccia, è ammessa la posa in opera dello stesso in appositi alloggiamenti anche all'esterno dell'edificio, in modo tale da consentirne un inserimento armonico nell'architettura d'insieme.

E' facoltà del Sindaco richiedere, per motivi di sicurezza pubblica, di pubblico interesse o per esigenze di rispetto ambientale, l'installazione dell'impianto centralizzato con l'eliminazione delle singole antenne.

Articolo 114 Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende

Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che, a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo, si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

L'apposizione è soggetta ad Autorizzazione e al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare sui fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

CAPITOLO 7.03 MISURE DI SICUREZZA

Articolo 115 Provvedimenti per la pubblica incolumità

Quando un manufatto o parte di esso, minacci rovina, per cui possa derivare un pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario o chi ne usufruisce ha l'obbligo di farne immediata



denuncia al Comune ed agli organi competenti e di adottare tutte le misure necessarie ad evitare qualsiasi danno a persone o a cose.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo gli opportuni accertamenti mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni da parte degli interessati, e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, all'eventuale sgombero ed alla demolizione della costruzione o di quella parte di essa che minacci rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Articolo 116 Spazi scoperti interni ai lotti - tettoie

Negli spazi scoperti interni a lotti lasciati liberi dagli edifici non possono essere realizzate costruzioni accessorie.

Sono consentite nelle zone "B" e "C" le coperture aperte su due lati per il posto auto realizzate con materiale decoroso e della superficie massima di 20,00 mq per ciascuna unità immobiliare; esse non costituiscono volume.

Tali coperture dovranno essere addossate al corpo di fabbrica o alla recinzione (in quest'ultimo caso la distanza da pareti finestrate dell'edificio deve essere di almeno 4,00 m), non essere visibili dalla pubblica via e dovranno avere l'altezza della gronda non superiore a 2,50 m e la pendenza non superiore al 35%.

Articolo 117 Prescrizioni e norme per l'eliminazione delle "barriere architettoniche"

Ai fini di facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani, i bambini, le donne in gravidanza, le persone temporaneamente inabili, e i portatori di minorazioni, i progetti delle opere urbanistico/edilizie devono tendere alla eliminazione degli ostacoli di natura fisica e psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature e delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).

Il rilascio della Concessione per le nuove costruzioni di edifici ed attrezzature è pertanto subordinato al rispetto delle norme e dei principi contenuti negli artt.27 e 28 della legge



30.3.1971, n.118 e nel regolamento di attuazione di cui all'art.27 della stessa legge, approvato con D.P.R. 27. 4. 1978, n.384 e pubblicato nella G.U. 22. 7. 1978, n.204 e della L. 9.1.89 n. 13 e D.M. LL.PP. 14.6.89 n. 236.

All'interno degli edifici e negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi, di parcheggi riservati o, comunque, di specifiche attrezzature accessibili anche ai portatori di handicap devono essere chiaramente individuati e segnalati mediante gli appositi simboli internazionali.

La larghezza del corridoio interno alle abitazioni deve essere non inferiore a 0,90 m.

I fabbricati unifamiliari dovranno rispettare le norme contenute nella L. n.13 del 09.01.1989.

CAPITOLO 7.04 NORME PER LA PROGETTAZIONE DI EDIFICI NON RESIDENZIALI

Articolo 118 Norme particolari per edifici e locali non destinati alla residenza

Le norme relative alla abitabilità degli edifici e dei locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono derogare alle norme di carattere generale relative alle illuminazioni, aerazione ed altezze interne nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale purché sia assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale;
- c) tutti i locali devono avere un'altezza minima di 3,20 m; eventuali mezzanini e soppalchi asserviti e direttamente comunicanti con l'unità principale potranno avere un'altezza minima di 2,20 m purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale ad uso collettivo.

Negli alberghi, nelle pensioni, nei collegi e negli immobili destinati alla convivenza, la superficie minima delle camere ad un letto e quella delle camere a due letti non potrà essere rispettivamente inferiore a 9,00 mq e 14,00 mq.

Nel caso di camere a più letti la superficie minima sarà quella risultante dalle misure stabilite per le camere a due letti aumentata, per ogni letto in più, di almeno 6,00 mq.

Le latrine ed i bagni, se destinati ad uso comune di più di camere, dovranno essere illuminati e ventilati con finestre; all'interno dovranno avere le pareti rivestite, almeno fino a 1,80 m di altezza, con materiale lavabile ed impermeabile.

Qualora le latrine ed i bagni siano annessi a singole camere, è consentita l'illuminazione



artificiale e l'aerazione forzata mediante idonea apparecchiatura meccanica.

Debbono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi, regolamenti e dalle norme di attuazione del P.U.C. relative alle varie tipologie; in particolare i locali abitabili inseriti in edifici e complessi a speciale destinazione dovranno rispettare le norme dettate per i locali abitabili.

CAPITOLO 7.05 NORME PER LA PROGETTAZIONE DI EDIFICI SPECIALI

Articolo 119 Edifici speciali

I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono essere provvisti di almeno due uscite opportunamente ubicate, distanziate tra loro e munite di porte aprentesi verso l'esterno. Debbono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia.

Per i locali destinati ad attività lavorativa, quali laboratori, officine, ecc., potrà essere imposta tale tutela anche se abbiano capacità inferiore a quella indicata nel primo comma.

Quando nel fabbricato coesistano abitazioni ed attività produttive o di deposito, le parti con diverse funzioni debbono essere separate con idonee strutture ed infissi resistenti al fuoco secondo le norme vigenti.

Le autorimesse debbono rispondere alle norme di sicurezza antincendio per le costruzioni e l'esercizio di autorimesse emanate con D.M.1.2.1986 e successive modifiche e integrazioni.

Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici destinati ad accogliere una pluralità di persone, o comunque aperti al pubblico, debbono essere dotati di idonei impianti di spegnimento e/o di estintori dimensionati in funzione del tipo e dell'ampiezza dei locali dell'edificio nonché di impianto elettrico rispondente alle prescrizioni della legge 5.3.90 n. 46 e relativo regolamento di attuazione (D.P.R.6.12.91 n. 447).

CAPITOLO 7.06 NORME PER LA PROGETTAZIONE DELL'EDILIZIA RURALE

Articolo 120 Norme particolari per edifici al servizio dell'agricoltura

I ricoveri per animali debbono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie utile di pavimento; debbono essere inoltre



ventilati con canne di ventilazione che si elevino al di sopra della copertura. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati alle pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia ed impermeabile, al fine di convogliare i liquami verso l'esterno in appositi pozzi a tenuta.

Le mangiatoie, le rastrelliere, e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte debbono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle debbono essere realizzate ad una distanza non inferiore a 500 m dal centro abitato e a 50 m dalle abitazioni; le concimaie devono essere situate a distanza non inferiore a 50 m da strade, cisterne e prese d'acqua potabile.

Le concimaie devono essere provviste di fondo a pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, debbono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc..

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Nel corpo del fabbricato destinato a residenza non sono ammessi locali ad uso stalla e ricovero animali, fienili o deposito di materiali soggetti a fermentazione.

Per lo smaltimento delle acque nere si applicano le norme generali vigenti in materia.

CAPITOLO 7.07 REQUISITI DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Articolo 121 Caratteristiche degli edifici

Ai fini della prevenzione degli incendi, negli edifici devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) i vani scala e le gabbie degli ascensori, nonché i rispettivi accessi e disimpegni, non devono avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori, ecc.;
- b) la larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di un'unità immobiliare non può essere inferiore a 1,20 m salvo che norme specifiche per edifici speciali non richiedano dimensioni maggiori;
- c) le pareti dei vani scala ed ascensori devono avere uno spessore minimo di 18 cm se in muratura di mattoni pieni, e di 15 cm se in cemento armato;
- d) scale ed ascensori che disimpegnano più unità immobiliari possono comunicare con le cantine solo attraverso disimpegni aerati direttamente dall'esterno e provvisti di porta metallica tagliafuoco;
- e) gli edifici pubblici con prospetti provvisti di finestre non accessibili per mezzo di autoscala aerea, ovvero che presentino vani scala o cortili non direttamente raggiungibili dalla pubblica via e che non siano provvisti di scale a tenuta di fumo, devono possedere



un passo carrabile con dimensioni minime di 4,00x4,00 m al fine di assicurare l'accesso degli automezzi di soccorso dei VV.FF..

Articolo 122 Impianti di riscaldamento e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento e di condizionamento centralizzati devono osservare, oltre alle prescrizioni particolari in materia quali le disposizioni della legge 5.3.90 n.46 ed il relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 6.12.91 n. 447) nonché della L.10/91, le seguenti norme:

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta metallica apribile verso l'esterno su spazi privati salvo, in caso di impossibilità, specifica Autorizzazione comunale che ne consenta l'apertura su spazi pubblici;
- b) i locali destinati a centrali termiche devono essere realizzati con materiali resistenti al fuoco, adeguatamente aerati e non possono essere localizzati al di sotto di autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, comunque locali destinati alla collettività;
- c) il canale da fumo ed il camino non possono essere ubicati all'interno di autorimesse, magazzini, ecc., e comunque devono essere separati da detti locali con strutture in cemento armato prive di aperture;
- d) le prese e le uscite d'aria degli impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non siano realizzati al di sopra di 2,50 m dal marciapiede oppure, se questo manca, dal piano di sistemazione esterna del fabbricato;
- e) la bocchetta per il rifornimento del carburante deve essere sistemata in modo tale che l'automezzo rifornente possa sostare, nei limiti del possibile, al di fuori della sede stradale destinata al transito veicolare e, comunque, in modo tale da non creare intralcio alla circolazione;
- f) il serbatoio degli impianti ad olio combustibile deve essere realizzato secondo le prescrizioni contenute nell'art.68 del D.M. 31.7.1934 e successive modificazioni; qualora inoltre il deposito di olio combustibile e di gasolio superi i 25 mc, deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'Autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

Gli impianti domestici funzionanti con gas liquido devono soddisfare i seguenti requisiti:

- a) le bombole di gas liquido devono essere preferibilmente situate all'esterno del locale di utilizzazione o, se ciò non fosse possibile, in locale attiguo ma senza diretta comunicazione con l'interno dell'abitazione, apribile ed aerato permanentemente;
- b) il collegamento delle bombole con l'impianto deve avvenire mediante tubazioni metalliche che, nell'attraversamento delle murature, devono essere protette con guaina, pure metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvola di interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento con l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del gas liquido e munita di giunzioni e regolatori di flusso atti ad evitare fughe di gas.

Sono, in ogni caso, fatte salve le norme stabilite dalla legge 13 luglio 1966 n.615 e relativo regolamento di esecuzione, e dalla L. 5.3. 90 n. 46 e regolamento di attuazione.



Articolo 123 Condotti di fumo, locali per forni e focolai

I condotti di fumo devono essere realizzati con materiali resistenti al fuoco e a regola d'arte al fine di poter provvedere facilmente alla loro pulitura con mezzi meccanici.

Quando non siano costruiti con tubi di cotto, grès o cemento, gli stessi devono:

- avere spigoli arrotondati e pareti lisce e rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
- essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione in corrispondenza dei sottotetti e ove si renda necessario intervenire per le operazioni di pulitura ed ispezione;
- essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, salvo che una maggiore altezza sia prevista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o venga giudicata necessaria dall'amministrazione comunale al fine di evitare pericolo, danno o disturbo agli edifici vicini.

I camini industriali, oltre a soddisfare le prescrizioni di cui sopra, devono avere una distanza dai confini del lotto in cui insistono almeno pari alla metà della loro altezza e devono elevarsi non meno di 10,00 m al di sopra del tetto più alto che si trovi entro un raggio di 40,00 m. Dovranno inoltre essere muniti di parafulmine.

Le costruzioni nelle quali sono collocati forno per pane, per pasticceria e simili, debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco.

I focolai, le stufe, le caldaie, ecc., debbono essere collocati sopra solai o volte in muratura o, comunque, su superfici realizzate con materiali incombustibili.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaio in muratura od altro idoneo materiale.

Il locale caldaia, il deposito del combustibile e gli altri eventuali locali connessi, debbono essere muniti di serramenti incombustibili con apertura verso l'esterno.

Il locale caldaia deve essere separato dal locale di stoccaggio del combustibile attraverso idoneo muro tagliafuoco.

Articolo 124 Isolamento termico

Contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori, e comunque prima dell'inizio degli stessi, per gli edifici interessati dovranno essere predisposti gli adempimenti di cui alla legge 10/91 e successive integrazioni e modificazioni, concernente norme per il contenimento dei consumi energetici.



Articolo 125 Allacciamento ai servizi canalizzati

Ogni fabbricato deve essere allacciato alla fognatura comunale se esistente; tale obbligo sussiste anche in periodi successivi allorchè il collettore venga costruito. Lo scolo deve avvenire per gravità e riguarda tutti i tipi di fabbricato.

L'Amministrazione comunale può rendere in qualunque momento obbligatoria l'immissione delle acque piovane nella fognatura pubblica.

Nelle località non servite da fognatura pubblica può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque luride, purché sia compatibile con la natura del terreno, non si inquinino le acque sotterranee e l'impianto sia debitamente approvato dall'azienda A.S.L. competente; in ogni caso è vietato lo smaltimento di acque luride in pozzi perdenti.

Nelle località servite dall'acquedotto comunale gli edifici residenziali debbono obbligatoriamente allacciarsi.

Nelle località non servite da acquedotto, ogni edificio residenziale deve disporre di un proprio serbatoio e di un valido impianto d'acqua potabile, con tutte le autorizzazioni di legge.

L'obbligo di allacciamento è esteso anche alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Gli obblighi di cui sopra si applicano quando le reti di alimentazione distano dal lotto non più di 300 m.

Articolo 126 Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni

E' vietato costruire edifici sul ciglio o alla base di dirupi, su terreni esposti ad inondazioni o ad erosione dai corsi d'acqua, su terreni di struttura eterogenea, detritici, di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

Quando sia possibile, le fondazioni debbono posare sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio, ovvero su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza, nel quale debbono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba edificare su terreno di struttura eterogenea, si devono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni, oppure ricorrere a fondazioni a platea generale di calcestruzzo cementizio o altri tipi speciali di fondazioni.

Le fondazioni debbono essere preferibilmente realizzate in calcestruzzo di cemento.



Articolo 127 Isolamento acustico

Tutti gli edifici devono essere ubicati in modo che gli eventuali rumori in essi prodotti non superino i livelli sonori compatibili con la destinazione d'uso dei locali in essi prevista e con l'esigenza di non disturbare gli edifici finitimi o circostanti.

In ogni caso si devono rispettare i livelli massimi di rumorosità fissati nel D.P.C.M. 1 marzo 1991.

Per le nuove costruzioni è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano un'adeguata protezione dai rumori, qualunque ne sia l'origine e la provenienza.

Gli impianti e i macchinari dotati di organi di movimento devono avere:

- fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio, se disposti nei sotterranei;
- supporti, sostegni ed ancoraggi non solidali con la struttura ma collegati a questa con dispositivi antivibrativi, se disposti nei piani superiori.

Articolo 128 Contenimento dei consumi energetici

Contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori e comunque prima dell'inizio degli stessi, per gli edifici rientranti nelle categorie di cui all'art.3 del D.P.R.28.6.77, n.1052, relativo al regolamento di esecuzione della L.10/91, concernente norme per il contenimento dei consumi energetici, qualora si preveda l'installazione di un nuovo impianto termico o la modifica di quello esistente, dovrà essere depositata presso l'ufficio tecnico la relativa documentazione.

Articolo 129 Disciplina degli scarichi

La disciplina degli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici o privati, diretti o indiretti, in tutte le acque superficiali o sotterranee, sia pubbliche sia private, nonché in fognature, sul suolo e nel sottosuolo, è stabilita dalla legge 10.5.1976, n. 319, dalle relative norme complementari, nonché dallo speciale regolamento fognario comunale se esistente.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque nere, sia domestiche sia industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni della normativa vigente in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.

Il Sindaco ha facoltà di chiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio ed il decoro delle acque.



Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui al comma precedente, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, salvo l'intervento sostitutivo ai sensi dell'art.217 del testo unico delle leggi sanitarie.

Articolo 130 Impianti fognari delle lottizzazioni

Le reti di fognatura delle lottizzazioni private debbono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

L'amministrazione comunale ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso rispetto a quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali .

Nel caso in cui manchino le reti comunali o consorziali, o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, la ditta lottizzante deve prevedere lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune ed impegnarsi, nella convenzione, al collegamento alla rete esistente secondo un progetto che l'amministrazione approverà nelle sedi proprie.

L'attivazione delle reti, in ogni caso, è subordinata al nullaosta del servizio sanitario indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

Articolo 131 Condotti e bacini a cielo aperto

Nei condotti a cielo aperto (fossati, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, ecc.) è fatto divieto di immettere acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche, ai sensi del testo unico delle leggi sanitarie nonché della legge 10.5.1976, n. 319 e delle relative norme complementari e di quelle attuali regionali.

Articolo 132 Convogliamento delle acque di scarico, canali di gronda e coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione. Pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno ed altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada.

Non è consentito, neppure in via provvisoria, allacciare gli scarichi domestici alla rete delle acque meteoriche, che deve essere separata dalla fognatura nera.



Per il deflusso delle acque nere degli edifici deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotta di aspirazione fino alla copertura dell'edificio stesso.

Gli innesti dall'edificio all'esterno deve avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Gli allacciamenti alle fognature cittadine, sia delle acque nere sia di quelle meteoriche, devono essere realizzati mediante sifoni ispezionabili e a chiusura ermetica posti all'esterno degli edifici ed in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare ed, in particolare, dalla legge 10.5.1976, n. 319 e successive modifiche ed integrazioni.

In mancanza di rete fognante, lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature pubbliche può avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita Autorizzazione dal Comune.

Le coperture degli edifici devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le acque stesse nella rete fognante.

Sulle coperture è ammessa, subordinatamente ad Autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.

Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche.

Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno 2,50 m dal piano stradale.

Articolo 133 Fumi, polveri ed esalazioni

Il Sindaco, sentiti gli enti competenti preposti al controllo, ha facoltà d'imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di varia natura, ai sensi dell'art.20 della L. 615/66.

Il Sindaco fissa altresì i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori di cui sopra, adottando gli opportuni interventi repressivi e sostitutivi, ai sensi dell'art.217 del testo unico delle leggi sanitarie.



CAPITOLO 7.08 NORME IGIENICHE

Articolo 134 Igiene del suolo e sottosuolo

Prima di intraprendere nuove costruzioni o di modificare quelle esistenti, devono essere garantite la salubrità del suolo e del sottosuolo secondo le buone regole dell'arte del costruire e le norme d'igiene vigenti.

E' vietato in particolare impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come depositi di immondizie e di residui putrescibili, se non dopo bonifica del suolo e a condizione che la stabilità e la salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal servizio sanitario e dall'ufficio tecnico comunale.

E' vietato depositare o accumulare, anche temporaneamente, rifiuti, detriti o residui industriali, sia sul suolo pubblico sia sugli spazi o terreni privati, senza la preventiva Autorizzazione rilasciata dagli organi competenti.

Il Sindaco, sentiti ove occorra i competenti uffici comunali e dell'azienda A.S.L., ingiunge, entro termini e modalità prefissate, la rimozione dei rifiuti di ogni scarico abusivo. In caso di inadempienza provvede d'ufficio a spese del proprietario ovvero del responsabile dell'abuso.

Articolo 135 Protezione dall'umidità

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

A tal fine le sovrastrutture devono essere isolate dalle fondazioni mediante idonea impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I piani di calpestio dei locali di nuova costruzione destinati ad abitazione e siti al piano terra devono essere sopraelevati di almeno 30 cm rispetto alla quota del terreno circostanze la costruzione. I relativi pavimenti devono pertanto essere impostati su vespaio oppure su solaio con sottostante scantinato o camera d'aria.

Per i locali destinati ad abitazioni sono consentite le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati.



PARTE VIII VIABILITA'

CAPITOLO 8.01 VIABILITA' PRINCIPALE E SECONDARIA

Articolo 136 Oggetto

Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi (D. LGS. 30 aprile 1992 n.285):

- a) autostrade;
- b) strade extraurbane principali;
- c) strade extraurbane secondarie;
- d) strade urbane di scorrimento;
- e) strade urbane di quartiere;
- f) strade locali.

Le strade di cui sopra sono così definite e devono avere le seguenti caratteristiche minime:

- a) autostrada: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da opposti segnali di inizio e fine; deve inoltre essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi da corsie di decelerazione ed uscite da corsie di accelerazione;
- b) strada extraurbana principale: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi; deve inoltre essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi ed uscite dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione;
- c) strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;
- d) strada urbana di scorrimento: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee ad una carreggiata, entrambe con immissione ed uscite concentrate;
- e) strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata;



- f) strada locale: strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata non facente parte degli altri tipi di strade.

Fasce di rispetto fuori dai centri abitati:

- 1) la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi o escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3,00 m;
- 2) le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento dei manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo non possono essere inferiori a:
 - 60 m per strade di tipo A;
 - 40 m per strade di tipo B;
 - 30 m per strade di tipo C;
 - 20 m per strade di tipo F;
- 3) la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada non deve essere inferiore a 10,00 m.

Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati:

Le distanze dal confine stradale, nei centri abitati, da rispettare nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A;
- 20 m per le strade di tipo D.

Le strade, le piazze e gli spazi di accesso pubblico, per quanto riguarda la fabbricabilità, la manutenzione, lo smaltimento delle acque piovane, l'illuminazione, sono soggetti alle presenti norme ed a quelle relative alle opere pubbliche; devono inoltre essere conformi alle indicazioni fissate negli elaborati del P.U.C., negli strumenti attuativi, ed a quelle che l'amministrazione potrà fornire ai fini di una razionale organizzazione del territorio comunale.

L'approvazione dei progetti di strade private è subordinata all'impegno formale dei proprietari di sistemare il sottofondo di massiciata e di provvedere agli oneri per l'allacciamento con le strade pubbliche.

In caso di inadempienza il Sindaco ha facoltà di provvedere direttamente, addebitando le spese sostenute.

Per l'esecuzione da parte di privati di tagli stradali su strade pubbliche comunali urbane ed extraurbane relativamente ad allacci idrici, fognari, elettrici, telefonici, carrabili, ecc., è necessaria la preventiva Autorizzazione dell'ufficio tecnico.

Per il rilascio della stessa gli interessati dovranno produrre domanda in bollo con allegati grafici esecutivi dell'opera da realizzare.



Il parere tecnico di fattibilità è espresso dall'ufficio tecnico comunale che determina l'entità del deposito cauzionale da costituirsi a garanzia prima del rilascio dell'Autorizzazione in misura variabile dal 20% al 40% dell'importo stimato dei lavori.

Tale deposito sarà restituito agli interessati ad avvenuto accertamento della esecuzione dei ripristini a perfetta regola d'arte.

Articolo 137 Allineamento e distanze dei fabbricati dalle strade

Nei tratti di strade comunali con tessuto urbano definito è obbligatoria la conservazione dell'allineamento dei fabbricati esistenti, salva la facoltà di tutti i proprietari frontisti di provvedere, mediante atto convenzionale da approvarsi dall'amministrazione comunale, all'arretramento della linea dei fabbricati dal filo stradale, nei limiti delle prescrizioni urbanistiche della zona omogenea in cui ricadono.

Chiunque edifica in arretrato rispetto alla linea stradale deve mantenere la facciata parallela a detta linea e, in caso contrario, deve rispettare le disposizioni che l'amministrazione comunale emetterà se lo riterrà opportuno.

In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad accezione dei tratti con tessuto urbano già definito, per i quali su entrambi i lati della strada è fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere pari o superiore a 5,00 m.



PARTE IX IMPATTO AMBIENTALE

CAPITOLO 9.01 COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Articolo 138 Oggetto

Le pronunce di compatibilità ambientale, di cui all'articolo 6 della L. 349/86 che detta norme in materia di danno ambientale, sono espresse in conformità alle procedure ed alle competenze stabilite con la stessa legge, al regolamento di cui al D.P.C.M. 27.12.1988, per la redazione degli studi di impatto ambientale e la formulazione del giudizio di compatibilità.

Per effetto dell'art.2, comma 10, del nuovo codice della strada, D. LGS. 285/92, l'entrata in vigore dello stesso decreto legislativo, come anche in seguito modificato e integrato, non muta l'individuazione delle opere sottoposte alla procedura di impatto ambientale.

Le norme e le procedure previste nell'art.19, lettera i), della L.R. 45/89, per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale, si applicano in tutta la zona "F" e per i progetti per i quali sia richiesta al Comune:

- la partecipazione ad accordi di programma, o l'approvazione di questi, che comporti varianti agli strumenti urbanistici;
- l'approvazione di programmi integrati ai sensi dell'art.16 della Legge 179/92 e dell'art.3 della L.R. 16/94, al fine di riqualificare il tessuto urbano, edilizio e ambientale, che comportino varianti agli strumenti urbanistici.

CAPITOLO 9.02 V.I.A. (VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE)

Articolo 139 Oggetto

Fatto salvo quanto disposto nella vigente normativa statale, sono soggetti alla valutazione d'impatto ambientale tutti i progetti relativi alla esecuzione delle opere per le quali è specificatamente espresso l'obbligo nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, opere anche consistenti nella modificazione o trasformazione o ampliamento di opere esistenti, di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, con esclusione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e dei lavori di risanamento conservativo.

La valutazione d'impatto ambientale concerne i seguenti fattori essenziali e le loro interrelazioni:

- a) l'uomo, la fauna, la flora; .
- b) il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici ed il paesaggio;



- c) il patrimonio culturale;
- d) l'organizzazione sociale ed economica ed i suoi beni materiali;
- e) il rumore.

Chiunque intenda realizzare un'opera per la quale sia richiesta la valutazione d'impatto ambientale nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico, è tenuto a presentare al Sindaco, prima della domanda di Concessione e degli elaborati di progetto oppure contestualmente, la domanda di V.I.A. corredata dallo studio di impatto ambientale, in triplice copia, comprendente:

- 1) la descrizione dello stato di fatto dell'ambiente iniziale;
- 2) la descrizione dell'opera proposta, illustrando con particolare dettaglio le sue finalità ed i riflessi sull'economia locale;
- 3) la descrizione e la valutazione dei rapporti intercorrenti fra l'opera, le norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente e di inquinamento, nelle sue varie componenti, ed i piani e programmi vigenti;
- 4) la valutazione della compatibilità ambientale dell'opera con le componenti umane, sociali ed economiche interessate dall'esecuzione dell'opera stessa;
- 5) la descrizione delle misure previste per eliminare e compensare gli effetti sfavorevoli dell'opera sulle componenti citate al punto precedente;
- 6) la compatibilità dell'opera con le caratteristiche idrogeologiche e geotecniche del sito.

A cura e spese del promotore dell'opera soggetta a V.I.A., viene data notizia dell'avvenuto deposito dello studio di impatto mediante inserzione nell'albo pretorio del Comune, o dei Comuni territorialmente interessati, e su un quotidiano a diffusione regionale di un annuncio contenente l'indicazione dell'opera, la sua localizzazione ed una sommaria descrizione del progetto.

Una copia degli elaborati presentati per la V.I.A. è depositato per 45 giorni presso la segreteria comunale a disposizione del pubblico per la consultazione.

Gli enti, le associazioni, i comitati rappresentativi di categoria e di interessi collettivi, le associazioni di protezione ambientale, i cittadini, singoli o associati, possono presentare al Sindaco osservazioni, istanze e pareri entro 30 giorni dal deposito sopra detto.

Il provvedimento di istruttoria si intende avviato dalla data nella quale il promotore deposita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicazione di cui sopra.

Per le opere soggette alla V.I.A. il giudizio d'impatto ambientale è pronunciato dal Sindaco entro cento giorni dall'avvio del procedimento, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, su conforme parere di una commissione formata da tre esperti.

La presentazione di varianti sostanziali, su iniziativa del promotore o su richiesta del Sindaco, riapre la decorrenza dei termini.



Il Consiglio Comunale valuta positivamente l'impatto ambientale, con obbligo di ampia motivazione, quando sussistono le seguenti condizioni:

- il progetto risulti globalmente compatibile con le finalità di prevenzione e tutela igienico-sanitarie, di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, di salvaguardia delle aree che presentano particolari fragilità geologica e idrogeologica, di assoluta tutela delle risorse naturalistiche, storiche, culturali e paesistiche;
- la realizzazione del progetto sia conforme agli strumenti pianificatori ed agli eventuali piani di settore.

La realizzazione di ogni opera o iniziativa soggetta alla V.I.A., è subordinata all'esito positivo del giudizio di impatto ambientale.

Tale positivo giudizio non esclude né l'esame del progetto anche da parte della C.E., né l'obbligo per il promotore di presentare al Sindaco tutti i nullaosta, autorizzazioni o pareri obbligatori.

Nei casi previsti nel D.R.A.E.L. 2266/83, il rilascio della Concessione è subordinato, inoltre, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, sentita la commissione urbanistica regionale.

La pronuncia positiva del Sindaco sul giudizio di impatto ambientale mantiene la sua validità per due anni, entro i quali deve essere rilasciata la Concessione.

Il Sindaco può avvalersi di esperti riuniti in commissione; quest'ultima prevede:

- un esperto di edilizia, urbanistica, paesaggio;
- un esperto nelle discipline agronomiche;
- un esperto nelle discipline naturalistiche e geologiche;
- un esperto in materia di impatto acustico così come individuato ai commi 6, 7, 8 e 9 dell'art.2 della L. 447/95.

La commissione trasmette al Sindaco una relazione finale nella quale deve essere ampiamente illustrato e motivato il parere definitivo.

La commissione può convocare il promotore dell'opera per chiarimenti e per l'eventuale richiesta di documenti integrativi.

CAPITOLO 9.03 IMPATTO ACUSTICO

Articolo 140 Disposizioni in materia di impatto acustico

I progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'articolo 6 della legge 8 luglio 1986, n. 349, devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento



acustico delle popolazioni interessate.

Nell'ambito delle procedure di cui al comma 1, ovvero su richiesta dei Comuni, i soggetti titolari dei progetti o delle opere predispongono una documentazione di impatto acustico relativa alla realizzazione, alla modifica o al potenziamento delle seguenti opere:

- aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- strade di tipo “a” (autostrade), “b” (strade extraurbane principali), “c” (strade extraurbane secondarie), “d” (strade urbane di scorrimento), “e” (strade urbane di quartiere), “f” (strade locali), secondo la classifica di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e successive modificazioni;
- discoteche;
- circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;
- ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- scuole ed asili nido;
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 2.

Le domande per il rilascio della concessione edilizia relativamente a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, i provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di Autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.

La documentazione di cui ai commi 2, 3 e 4 del presente articolo è resa sulla base dei criteri stabiliti dall'articolo 4, comma 1, lettera l, della L. 447/95 nonché dal D.P.C.M. 1 marzo 1995.

La domanda di licenza o di Autorizzazione all'esercizio delle attività di cui al comma 4 del presente articolo, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli determinati ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera a) della L. 447/95 nonché ai sensi del D.P.C.M. 1 marzo 1995, deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti.

La relativa documentazione deve essere inviata all'ufficio competente per l'ambiente del Comune ai fini del rilascio del relativo nulla osta.

Articolo 141 Ordinanze - impatto acustico



Qualora sia richiesto da eccezionali ed urgenti necessità di tutela della salute pubblica o dell'ambiente, il Sindaco, il Presidente della Provincia, il Presidente della Giunta Regionale, il Prefetto, il Ministro dell'ambiente, secondo quanto previsto dall'articolo 8 della legge 3 marzo 1987, n. 59, e il Presidente del Consiglio dei Ministri, nell'ambito delle rispettive competenze, con provvedimento motivato, possono ordinare il ricorso temporaneo a speciali forme di contenimento o di abbattimento delle emissioni sonore, inclusa l'inibizione parziale o totale di determinate attività.

Nel caso di servizi pubblici essenziali, tale facoltà è riservata esclusivamente al Presidente del Consiglio dei Ministri.

Restano salvi i poteri degli organi dello Stato preposti, in base alle leggi vigenti, alla tutela della sicurezza pubblica.

Articolo 142 Sanzioni - impatto acustico

Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 650 del codice penale, chiunque non ottemperi al provvedimento legittimamente adottato dall'autorità competente ai sensi dell'articolo 1151, è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire 2.000.000 a lire 20.000.000.

Chiunque, nell'esercizio o nell'impiego di una sorgente fissa o mobile di emissioni sonore, supera i valori limite di emissione e di immissione di cui alla L. 447/95, è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da lire 1.000.000 a lire 10.000.000.

In deroga a quanto previsto ai precedenti commi, le società e gli enti gestori di servizi pubblici di trasporto o delle relative infrastrutture, ivi comprese le autostrade, nel caso di superamento dei valori di cui al comma precedente, hanno l'obbligo di predisporre e presentare al Comune piani di contenimento ed abbattimento del rumore secondo le direttive emanate dal Ministro dell'ambiente con i propri decreti.

Essi devono indicare tempi di adeguamento, modalità e costi e sono obbligati ad impegnare, in via ordinaria, una quota fissa non inferiore al 5% dei fondi previsti per l'attività di manutenzione e di potenziamento delle infrastrutture stesse per l'adozione di interventi di contenimento ed abbattimento del rumore.



PARTE X DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO 10.01 SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 143 Sanzioni

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente regolamento comporta l'applicazione, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione, delle sanzioni di cui all'art.106 del T.U.L.C.P. 383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

Articolo 144 Entrata in vigore

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

In particolare il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente R.E..