Comune di Elmas

Provincia di Cagliari

Settore tecnico comunale
servizio urbanistica

PIANO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE GENERALE

Approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio comunale n. 56 del 03 novembre 2005

Verifica di coerenza con Determinazione n. 301/DG del 14 aprile 2006

ELABORATO N. 3

Regolamento edilizio

Progettazione

Settore tecnico comunale

Revisione grafica 19/12/2006

PARTE I GENERALITÀ 6

CAPITOLO 1.01 DISPOSIZIONI GENERALI 6
Articolo 1 Contenuto del Regolamento Edilizio 6
Articolo 2 Osservanza del regolamento edilizio 6
Articolo 3 Osservanza delle leggi e dei regolamenti 7
CAPITOLO 1.02 TIPI DI INTERVENTO 7
Articolo 4 Interventi di Manutenzione ordinaria 7
Articolo 5 Interventi di Manutenzione straordinaria 8
Articolo 6 Interventi di Restauro e Risanamento conservativo 9
Articolo 7 Interventi di Ristrutturazione edilizia 10
Articolo 8 Interventi di Ristrutturazione urbanistica 11
Articolo 9 Mutamento della destinazione d'uso 11
Articolo 10 Interventi di Nuova costruzione 12
Articolo 11 Ampliamento 12
Articolo 12 Demolizione 13
Articolo 13 Sistemazione dei terreni 13
CAPITOLO 1.03 DEFINIZIONI 13
Articolo 14 Responsabile del Procedimento 13
Articolo 15 Responsabile del Provvedimento 13
Articolo 16 Definizione di superficie 14
Articolo 17 Definizione di Rapporto di copertura (q) 15
Articolo 18 Definizione di sagoma 15
Articolo 19 Definizione di piano di un edificio 15
Articolo 20 Definizioni di altezze 16
Articolo 21 Definizione di volume 16
Articolo 22 Definizione di distanze 16
Articolo 23 Definizione di parametri urbanistici 17
Articolo 24 Definizione di Comparto 17
Articolo 25 Definizione di Superficie di urbanizzazione 17
Articolo 26 Definizione di Superficie minima d'intervento 18
Articolo 27 Definizione di Piano attuativo 18
Articolo 28 Definizione di Lotto Urbanistico 18
CAPITOLO 1.04 LA COMMISSIONE EDILIZIA 19
Articolo 29 Definizione e compiti 19
Articolo 30 Composizione e nomina 20
Articolo 31 Funzionamento 20

PARTE II PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI . 22

CAPITOLO 2.01 LA CONCESSIONE EDILIZIA 22
Articolo 32 Oggetto 22
Articolo 33 Soggetti aventi titolo a richiedere la Concessione e documentazione occorrente. 23
Articolo 34 Richiesta e documentazione 24
Articolo 35 Procedure per il controllo dei progetti 28
Articolo 36 Atto di Concessione 30

Articolo 37 *Ritiro della Concessione* ... *31*
Articolo 38 *Oneri per il rilascio delle concessioni . Esenzioni* ... *32*
Articolo 39 *Ritardato o omesso versamento del contributo di Concessione* ... *34*
Articolo 40 *Durata, decadenza e annullamento* ... *34*
CAPITOLO 2.02 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA ... 36
Articolo 41 *Oggetto* ... *36*
Articolo 42 *Richiesta e documentazione* ... *38*
Articolo 43 *Procedura per il controllo dei progetti* ... *39*
Articolo 44 *Rilascio e decadenza* ... *40*
CAPITOLO 2.03 REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE ... 41
Articolo 45 *Oggetto* ... *41*
Articolo 46 *Costruzioni temporanee - nozione* ... *41*
Articolo 47 *Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee.* ... *42*
Articolo 48 *Ambito temporale delle autorizzazioni.* ... *42*
Articolo 49 *Sanzioni* ... *44*
Articolo 50 *Norma transitoria* ... *44*
Articolo 51 *Osservatorio delle costruzioni temporanee* ... *45*
CAPITOLO 2.04 ASSEVERAZIONE ... 45
Articolo 52 *Oggetto* ... *45*
Articolo 53 *Modalità* ... *46*
CAPITOLO 2.05 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ ... 46
Articolo 54 *Interventi subordinati a denuncia d'inizio attività* ... *46*
Articolo 55 *Disciplina della denuncia di inizio attività* ... *46*
Articolo 56 *Sanzioni* ... *47*
CAPITOLO 2.06 PIANI ATTUATTIVI ... 47
Articolo 57 *Definizione* ... *47*
Articolo 58 *Piani attuativi di iniziativa privata. Richiesta* ... *48*
Articolo 59 *Documenti da richiedere ad organi diversi:* ... *52*
Articolo 60 *Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.* ... *53*
Articolo 61 *Approvazione* ... *53*
Articolo 62 *Trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione* ... *53*
Articolo 63 *Inadempienza del lottizzante e svincolo della cauzione* ... *54*
Articolo 64 *Lottizzazione d'ufficio* ... *55*
Articolo 65 *Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate* ... *55*
CAPITOLO 2.07 DISPOSIZIONI VARIE ... 55
Articolo 66 *Deroghe* ... *55*
Articolo 67 *Volture* ... *56*
Articolo 68 *Pubblicità delle concessioni ed autorizzazioni edilizie* ... *56*
Articolo 69 *Opere pubbliche* ... *57*
Articolo 70 *Varianti ai progetti* ... *57*

PARTE III PROCEDURE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI ... 58

CAPITOLO 3.01 ESECUZIONE DEI LAVORI ... 58
Articolo 71 *Punti fissi di linea e di livello* ... *58*
Articolo 72 *Comunicazione di inizio dei lavori* ... *58*

PARTE IV NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI ... 60

CAPITOLO 4.01 ESECUZIONE DEI LAVORI 60
Articolo 73 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere 60
Articolo 74 Conduzione del cantiere 60
Articolo 75 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici 61
Articolo 76 Interruzione ed ultimazione dei lavori 61
Articolo 77 Occupazione del suolo pubblico 61

PARTE V CONCLUSIONE DEI LAVORI 62

CAPITOLO 5.01 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ 62
Articolo 78 Procedure per la comunicazione di fine lavori 62
Articolo 79 Procedure per il rilascio del certificato di agibilità 62
Articolo 80 Sospensione uso fabbricato e dichiarazione di inagibilità 64

PARTE VI VIGILANZA EDILIZIA 65

CAPITOLO 6.01 VERIFICHE E SANZIONI 65
Articolo 81 Opere eseguite in assenza di Concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali 65
Articolo 82 Opere eseguite in parziale difformità della Concessione 65
Articolo 83 Demolizione di opere abusive da parte di imprese 66
Articolo 84 Sanatorie di opere abusive 66
Articolo 85 Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia 66
Articolo 86 Responsabilità 67
Articolo 87 Tolleranze 67
Articolo 88 Prescrizione di abusi edilizi minori 68

PARTE VII PROGETTAZIONE OPERE 68

CAPITOLO 7.01 NORME PROGETTAZIONE EDILIZIA ABITATIVA 68
Articolo 89 Altezza massima edificabile 68
Articolo 90 Arretramento degli edifici 69
Articolo 91 Distacchi da altri edifici o dai confini dei lotti 70
Articolo 92 Posizione, allineamento e profondità corpo di fabbricata edifici 70
Articolo 93 Edifici in confine di spazi privati 71
Articolo 94 Tipi edilizi residenziali - fronte di un edificio 71
Articolo 95 Volume edilizio 71
Articolo 96 Applicazione dei parametri edilizi 73
Articolo 97 Parametri edilizi nei casi di ricostruzione 73
Articolo 98 Cortili 73
Articolo 99 Parcheggi privati 74
Articolo 100 Fabbricati accessori 77
Articolo 101 Cabine elettriche 77
Articolo 102 Recinzioni e muri di sostegno. 77
Articolo 103 Manutenzione degli edifici e delle aree. 79
Articolo 104 Classificazione dei locali. 79
Articolo 105 Altezze interne dei locali 80
Articolo 106 Dimensioni minime dei locali 81
Articolo 107 Scale ed ascensori 81
Articolo 108 Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini 83
Articolo 109 Condizioni di abitabilità dei servizi igienici. 83

Articolo 110 *Illuminazione e ventilazione dei locali.* ... *83*
Articolo 111 *Utilizzazione dei locali interrati e seminterrati* ... *84*
Articolo 112 *Utilizzazione dei sottotetti e dei soppalchi* ... *84*
Articolo 113 *Spazi scoperti interni agli edifici* ... *85*
Articolo 114 *Uso dei distacchi tra fabbricati* ... *85*
Articolo 115 *Elementi aggettanti delle facciate* ... *85*
CAPITOLO 7.02 NORME DI PROGETTAZIONE PER L'ESTETICA ... 86
Articolo 116 *Aspetto e manutenzione degli edifici e delle aree* ... *86*
Articolo 117 *Tinteggiatura delle murature esterne* ... *86*
Articolo 118 *Tabelle stradali e numeri civici* ... *87*
Articolo 119 *Tutela dei valori storico-artistici ed ambientali* ... *87*
Articolo 120 *Opere in immobili vincolati* ... *87*
Articolo 121 *Salvaguardia ecologica* ... *88*
Articolo 122 *Tutela e potenziamento del verde* ... *88*
Articolo 123 *Antenne radio televisive* ... *89*
Articolo 124 *Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende* ... *89*
CAPITOLO 7.03 MISURE DI SICUREZZA ... 89
Articolo 125 *Provvedimenti per la pubblica incolumità* ... *89*
Articolo 126 *Spazi scoperti interni ai lotti - tettoie* ... *90*
Articolo 127 *Prescrizioni e norme per la eliminazione delle "barriere architettoniche"* ... *90*
CAPITOLO 7.04 NORME PER LA PROGETTAZIONE DI EDIFICI SPECIALI ... 91
Articolo 128 *Norme particolari per edifici e locali non destinati alla residenza* ... *91*
CAPITOLO 7.05 NORME PER LA PROGETTAZIONE DI EDIFICI SPECIALI ... 92
Articolo 129 *Edifici speciali* ... *92*
CAPITOLO 7.06 NORME PER LA PROGETTAZIONE DELL'EDILIZIA RURALE ... 92
Articolo 130 *Norme particolari per edifici al servizio dell'agricoltura* ... *92*
CAPITOLO 7.07 REQUISITI IMPIANTI TECNOLOGICI ... 93
Articolo 131 *Caratteristiche degli edifici* ... *93*
Articolo 132 *Impianti di riscaldamento e condizionamento* ... *94*
Articolo 133 *Condotti di fumo, locali per forni e focolai* ... *95*
Articolo 134 *Isolamento termico* ... *95*
Articolo 135 *Allacciamento ai servizi canalizzati* ... *95*
Articolo 136 *Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni* ... *96*
Articolo 137 *Isolamento acustico* ... *96*
Articolo 138 *Contenimento dei consumi energetici* ... *97*
Articolo 139 *Disciplina degli scarichi* ... *97*
Articolo 140 *Impianti fognari delle lottizzazioni* ... *97*
Articolo 141 *Condotti e bacini a cielo aperto* ... *98*
Articolo 142 *Convogliamento delle acque di scarico; canali di gronda; coperture* ... *98*
Articolo 143 *Fumi, polveri ed esalazioni* ... *99*
CAPITOLO 7.08 NORME IGIENICHE ... 99
Articolo 144 *Igiene del suolo e sottosuolo* ... *99*
Articolo 145 *Protezione dall'umidità* ... *100*

PARTE VIII VIABILITÀ ... 100

CAPITOLO 8.01 VIABILITÀ PRINCIPALE E SECONDARIA ... 100
Articolo 146 *Oggetto* ... *100*

Articolo 147 *Fasce di rispetto fuori dai centri abitati:* *101*
Articolo 148 *Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati* *102*
Articolo 149 *Allineamento e distanze dei fabbricati dalle strade* *102*

PARTE IX IMPATTO AMBIENTALE 103

CAPITOLO 9.01 COMPATIBILITÀ AMBIENTALE 103
Articolo 150 *Oggetto* *103*
CAPITOLO 9.02 V.I.A. (VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE) 103
Articolo 151 *Oggetto* *103*
CAPITOLO 9.03 IMPATTO ACUSTICO 105
Articolo 152 *Disposizioni in materia di impatto acustico.* *105*
Articolo 153 *Ordinanze - impatto acustico* *106*
Articolo 154 *Sanzioni - impatto acustico* *107*

PARTE X DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE 107

CAPITOLO 10.01 SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI 107
Articolo 155 *Sanzioni* *107*
Articolo 156 *Entrata in vigore* *108*

PARTE XI ALLEGATI 109

CAPITOLO 11.01 DEFINIZIONE DI ALTEZZE 109
CAPITOLO 11.02 DEFINIZIONE DI DISTANZE 110
CAPITOLO 11.03 POSIZIONE, ALLINEAMENTO DEGLI EDIFICI E PROFONDITÀ CORPO FABBRICA DEGLI EDIFICI. 111
CAPITOLO 11.04 VOLUME EDILIZIO 112

Parte I GENERALITÀ

Capitolo 1.01 Disposizioni generali

Articolo 1 Contenuto del Regolamento Edilizio

Il presente **Regolamento Edilizio** (che d'ora in poi indicheremo 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 ivi 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 agibilità;
- le competenze, i compiti, la composizione e il funzionamento della C.E.;
- i termini e le modalità di adempimento alle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
- i compiti e le responsabilità degli operatori della progettazione, della realizzazione e del controllo;
- la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
- i requisiti e le specifiche di prestazione, cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
- le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

Articolo 2 Osservanza del regolamento edilizio

Per gli effetti dell'art. 29 del D.P.R. 380/2001 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 (che d'ora in poi indicheremo con la sigla P.U.C.) ed alle prescrizioni dell'atto concessorio, 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. 29 del D.P.R. 380/2001 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, etc..).

Capitolo 1.02 Tipi di intervento

Articolo 4 Interventi di Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria, cosi come definiti dall'art. 3, lett. a) del D.P.R. 380/2001, 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 sul suo aspetto esteriore;

c) non comportare aumenti di superficie di piano o di superficie coperta ;

d) non riguardare nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione, né comportare implicazioni di traffico sul territorio.

Tra le opere di manutenzione ordinaria rientrano i seguenti interventi:

a) finiture esterne: riparazioni, rinnovamento e sostituzione purché ne siano conservati i caratteri originari (pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di inflissi 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 Interventi di Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria, cosi come definiti dall'art. 3, lett. b) del D.P.R. 380/2001, 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 semprechè 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: è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate purché ne sino mantenuti il posizionamento e 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 alla installazione degli impianti tecnologici e di quelli necessari

al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la 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 dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi. Per gli edifici industriali ed artigianali è ammessa l'installazione di nuovi impianti e delle relative opere edilizie, con le limitazioni di cui alle N.T.A. del P.U.C..

Articolo 6 Interventi di Restauro e Risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, cosi come definiti dall'art. 3, lett. c) del D.P.R. 380/2001, 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 finiture, 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 il posizionamento originario. Non sono ammessi nuovi orizzontamenti né alterazioni volumetriche, planimetriche, e di sagoma ad eccezione di quelle strettamente indispensabili alla 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 del posizionamento 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, avuto particolare riguardo alle 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 Interventi di Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, cosi come definiti dall'art. 3, lett. d) del D.P.R. 380/2001, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad uno organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sono comprese in questa categoria le seguenti opere:

a) finiture esterne: rifacimento ed eventuale nuova realizzazione, tali operazioni devono essere condotte con l'impiego di materiali e tecniche volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e 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. E' ammesse 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 precedenti punti possono essere effettuate sempreché non venga aumentata la superficie utile, modificate le caratteristiche complessive degli impianti e delle attività, né comportino implicazioni di carattere urbanistico ed infrastrutturale sul territorio.

Articolo 8 Interventi di Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cosi come definiti dall'art. 3, lett. f) del D.P.R. 380/2001, sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediane 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 e integrazione infrastrutturale relativamente alle urbanizzazioni primarie e secondarie;

c) recupero e valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali degli edifici anche mediante interventi di demolizioni e ricostruzioni.

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 da uno ad un altro degli usi classificati dal P.U.C..

Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sono definiti dall'art. 11 della L.R. 23/85.[1]

---

[1] *L.R. 23/85 art. 11*

1. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della L. 29.06.1939, n.1497, o in quelle altre parti del territorio comunali motivatamente indicate dal Consiglio Comunale.

2. Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implichino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art. 4 della L.R. 19.05.1981, n. 17, o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione del P.U.C., salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

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

Articolo 10 Interventi di Nuova costruzione

Gli interventi di "nuova costruzione", così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a), b), c), d), f) del citato art. 3

Sono comunque da considerarsi tali:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla punto 6);
2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanenti di suolo inedificato;
4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzioni, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

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 no la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

---

4. Nei casi non previsti dai precedenti commi i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio al Sindaco di una relazione predisposta ai sensi del successivo art. 15.

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 quell'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 Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento (che d'ora in poi chiameremo r.p.) è colui al quale, il dirigente dell'unità organizzativa, assegna la responsabilità dell'istruttoria e di ogni altro adempimento inerente il singolo procedimento nonché, eventualmente, l'adozione del provvedimento finale.

Il r.p.:

a) valuta, ai fini istruttori, le condizioni di ammissibilità, i requisiti di legittimazione ed i presupposti che siano rilevanti per l'emanazione di provvedimento,

b) accerta d'ufficio i fatti, disponendo il compimento degli atti all'uopo necessari, e adotta ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria. In particolare, può chiedere il rilascio di dichiarazione e la rettifica di dichiarazioni o istanze erronee o incomplete e può esperire accertamenti tecnici e ispezioni ed ordinare esibizioni documentali;

c) propone l'indizione o, avendone la competenza, indice le conferenze di servizi;

d) cura le comunicazioni, le pubblicazioni e le modificazioni previste dalle leggi e dai regolamenti;

e) adotta, ove ne abbia la competenza, il provvedimento finale, ovvero trasmette gli atti all'organo competente per l'adozione.

Articolo 15 Responsabile del Provvedimento

Il Responsabile del Provvedimento (che d'ora in poi chiameremo R.P.) è colui che adotta il provvedimento finale nei confronti del destinatario del provvedimento stesso.

Articolo 16 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, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di suo 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 mt 1,50.

Superficie complessiva (Sc) è data da: Sc = Su + 60% Snr.

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

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

Superficie netta (Sn): è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stesi 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 = Sn + 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, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

Non si computano: balconi aperti, pensiline d'ingresso di profondità non superiore a m 2,00, 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 a 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 17 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 18 Definizione di sagoma

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

Articolo 19 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 il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a mt. 0.80 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

d) **Piano pilotis**: si definisce piano pilotis il piano di un edificio di altezza compresa tra i mt. 2.40 e i mt. 2.60 la cui superficie risulti libera e destinata a parcheggi all'aperto e percorsi pedonali per almeno il 75%. Non sono ammesse delimitazioni della superficie del piano pilotis, ad eccezione delle delimitazioni del perimetro esterno mediante recinzione di altezza max mt 1,50 di cui almeno mt. 0,75 ad aria passante**.**

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 del soppalco, che deve essere frontalmente aperto, non deve superare il 25% della superficie del vano su cui insiste, esclusa la scala.

Articolo 20 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 ed 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 delle 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 (*Fig. 1*);
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino al 35%) (*Fig. 2*);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore del 35%) (*Fig. 3*);
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a mt. 1.20 (per gli edifici con copertura piana) (*Fig. 4*);

d) **Altezza massima (Hm)**: E' la massima fra le hf del fabbricato.

Articolo 21 Definizione di volume

Volume utile (vu): definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

Articolo 22 Definizione di distanze

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a mt. 2.00 (Fig. 1 – 6).

Potranno essere detratte dal computo delle distanze le scale esterne aperte, a condizione che non sporgano dal filo esterno dell'edificio per più di mt. 2,00 e non siano incassate nell'edificio per più di mt. 1,50 (Fig. 7).

Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1): è la distanza minima intercorrente tra i fabbricato ed il confine di proprietà, di zona o stradale;

Distanza tra edifici (D2): è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti;

Articolo 23 Definizione di parametri urbanistici

a) **Superficie territoriale (St)**: per superficie territoriale s'intende una porzione di territorio comprendente la superficie fondiaria, 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 24 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 25 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 e di pubblica illuminazione, 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) Istituzioni scolastiche e servizi;

d) attrezzature generali (centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, mercato civico, religiose e sportive);

e) aree verdi di quartiere;

f) aree per gli impianti tecnologici;

g) nel caso di insediamenti produttivi, aree per i relativi servizi comuni.

Articolo 26 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 27 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 piani di recupero, il piano di risanamento urbanistico, il piano di lottizzazione di iniziativa privata e quello d'ufficio.

Articolo 28 Definizione di Lotto Urbanistico

È 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 in lotti che ne consegue non porti a contrasto con i parametri di zona.

Capitolo 1.04 LA COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 29 Definizione e compiti

La Commissione Edilizia (che d'ora in poi indicheremo con la sigla C.E.) è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed 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 inserimento 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 nel rispetto del regolamento edilizio e delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

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.

Articolo 30 Composizione e nomina

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

1) La presidenza della C.E. viene di norma assunta dal Sindaco o suo delegato;
2) Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico;
3) Un Ingegnere civile;
4) Un tecnico competente in materia di Tutela del Paesaggio;
5) Un Geometra o Perito Edile o Perito agrario;
6) Il r.p. del settore Edilizia Privata con funzioni di segretario senza diritto di voto.

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

L'incarico può essere revocato con provvedimento motivato della Giunta Municipale

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

Articolo 31 Funzionamento

La C.E. è convocata dal Presidente con almeno 48 ore di anticipo, di norma con cadenza bisettimanale e, in via straordinaria, ogni qualvolta il Presidente stesso ne ravvisi la necessità.

L'ordine del giorno della riunione, contiene tutte le pratiche trasmesse dal r.p., secondo l'ordine cronologico 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 un'apposito elenco da pubblicare, per ciascuna seduta, 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 giustificato motivo non intervengano a tre sedute consecutive ovvero si assentino regolarmente possono essere sostituiti a discrezione dalla Pubblica Amministrazione.

Parte II PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Capitolo 2.01 LA CONCESSIONE EDILIZIA

Articolo 32 Oggetto

La Concessione Edilizia (che nel proseguo sarà chiamata per brevità "Concessione") deve essere richiesta al R.P. per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette ad Autorizzazione, Denuncia d'Inizio Attività ed asseverazione e quelle di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3 lettera a) del D.P.R: 380/2001.

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 ricompresa 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 che da società concessionarie;

h) coperture pressostatiche di attrezzature ed impianti sportivi esistenti;

i) ristrutturazione urbanistica.

Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, non è richiesta la Concessione, limitatamente alle opere ingiunte.

La Concessione può essere:

a) gratuita, nei casi previsti dalla legge;

b) onerosa, secondo tempi e modalità fissati con deliberazione consiliare e dalla vigente legislazione;

c) convenzionata.

Articolo 33 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;[2]

c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;[3]

d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria.[4]

e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;

f) i locatari, solo per gli interventi 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 ciò autorizzato per ordine dell'Autorità Giudiziaria;

h) le aziende erogatrici di pubblici servizi 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:

---

[2] *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.*

[3] *Per enfiteusi s'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 annuo in denaro o in derrate.*

[4] *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.*

- 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 34 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.

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 (fatta eccezione per la documentazione di cui al punto e), per la quale sarà sufficiente una copia), 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 hanno le dimensioni UNI A4, di mm 210 x 297 e 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 mm 210 x 100 nella parte superiore del frontespizio di ogni elaborato per l'apposizione dei timbri.

I disegni dovranno essere redatti secondo i criteri UNI, con tratti decisi e ben definiti, le quote dovranno essere arrontondati allo 0 o al 5 (es.: 5,15 – 5,10 – 5,00 – 5,05).

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 alla singole elaborazioni.

Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità 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, ivi compresi gli 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, e al suo intorno immediato. (le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 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 esso pubblico che 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 (con relative quote) ed esterni, indicazione delle sezioni;

h) prospetti in scala 1:100 dell'opera; i prospetti sul fronte stradale e/o spazio pubblico dovranno essere rappresentati con i colori e il tipo di rivestimento che s'intendono utilizzare;

i) due sezioni significative dell'opera di cui almeno una su ogni scala;

j) calcolo grafico-analitico delle superfici, dei volumi e della superficie destinata a parcheggio;

k) per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1.100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) 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 e superficiari nonché tecnici dell'opera;

n) progetto completo digitalizzato;

o) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della legge 46/90 e relativi decreti di 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 del 06/12/91);

p) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 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.

q) nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento,

r) documentazione per la prevenzioni incendi se occorrente;

q.1) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal DM 16.02.82 e/o tabelle A e B allegate al D.P.R. 26.05.59 n. 689 occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;

q.2) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda e del progettista, 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 (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);

s) documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi;

r.1) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.MT. 11.03.88;

r.2) copia della domanda di Autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);

r.3) documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.P.C.MT. 01.03.91;

r.4) Autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30.12.23 n. 3267 (vincolo idrogeologico);

t) 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 31.01.78;

u) per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:

t.1) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;

t.2) 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,

t.3) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di Concessione gratuita);

t.4) certificato storico catastale;

v) scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;

w) 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 o Perito Edile ed Agrario, o dottore in Agraria iscritto al rispettivo Albo o Collegio professionale, ciò nell'ambito delle competenze attribuite a ciascuna delle dette professioni dalle disposizioni legislative in materia.

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

Il R.p. 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 e 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 una eventuale insufficienza; sono comunque obbligatori particolari costruttivi esaustivi dei punti di allaccio sia della viabilità che delle reti tecnologiche;

e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine,

f) particolari costruttivi.

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

Articolo 35 Procedure per il controllo dei progetti

A seguito delta presentazione della domanda di Concessione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunica al richiedente il nominativo del r.p. 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 cronologico di presentazione (data e protocollo).

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

Decorsi inutilmente 60 gg 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 r.p. verifica:

a) la completezza della documentazione presentata;

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 50 gg 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 r.p. richiede il parere della C.E.

Qualora questa, se regolarmente convocata, non si esprima entro il termine predetto il r.p. 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 r.p. entro 10 giorni formula al R.P. la proposta motivata relativa all'emanazione del provvedimento medesimo.

Il provvedimento conclusivo è adottato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico entro 15 gg. dalla formulazione della proposta del r.p..

Del provvedimento è data comunicazione all'interessato.

Le determinazioni del R.P. 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 R.P. faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono dalla ricezione degli atti.

I termini previsti ai commi 1 e 3 possono essere altresì sospesi una sola volta qualora la C.E. ritenga necessario procedere ad un supplemento di istruttoria per la definizione del proprio parere.

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 il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro 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 36 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 della 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. 16 del D.P.R. 380/2001 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 n.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 (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, completi 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, 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 Responsabile 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 ai disposti di legge, del P.U.C., di R.E., oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

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

Articolo 37 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 al Conservatoria dei Registri Immobiliari;

e) le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale (se dovuto) delle quote di contributo di Concessione;

f) polizza fideiussoria 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 da materiale da costruzione, ecc.) redatto da un libero professionista abilitato alla professione;

h) versamento, a titolo di cauzione, per il materiale da risulta derivante dal computo metrico di cui al punto precedente a titolo di cauzione 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 38 Oneri per il rilascio delle concessioni . 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 del D.P.R. 380/2001.

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 31.1.1978, 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, ivi 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, ivi 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 unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune, ed a concorre 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 delle 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. 16 del D.P.R. 380/2001 è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, ferme restando le norme di cui agli art. 29, della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni e art. 7 lett. B) D.P.R. 380/2001.

Il contributo di Concessione può essere versato in un unica soluzione o rateizzato secondo i tempi e le modalità seguenti, approvate con delibera del C.C. n. 50 del 06.08.96:

a) ONERI DI URBANIZZAZIONE (art. 16 D.P.R. 380/2001)

- Versamento del 50% della somma dovuta, all'atto del rilascio della Concessione;
- Versamento del 25% della somma dovuta, allo scadere del 1° anno della data di rilascio della Concessione;
- Versamento del 25% della somma dovuta, allo scadere del 2° anno della data di rilascio della Concessione;
- Presentazione di polizza fideiussoria bancaria o di assicurazione abilitata, a garanzia sia della residua cifra del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, sia dell'eventuale sanzione da applicarsi in caso di ritardo nel pagamento delle rate calcolata ai sensi dell'art. 19 L.R. 23/85;

b) COSTO DI COSTRUZIONE (ART. 16 D.P.R. 380/2001)

- Versamento del 10% della somma dovuta, all'atto del rilascio della Concessione;
- Versamento del 30% della somma dovuta, allo scadere del 1° anno della data di rilascio della Concessione;
- Versamento del 30% della somma dovuta, allo scadere del 2° anno della 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 fideiussoria bancaria o di assicurazione abilitata, a garanzia sia della residua cifra del contributo relativo al costo di costruzione, sia dell'eventuale

sanzione da applicarsi in caso di ritardo nel pagamento delle rate calcolata ai sensi dell'art. 19 L.R. 23/85;

Ai fini del calcolo del contributo del costo di costruzione:

- non verranno computate le superfici non residenziali dei sottotetti con altezza media inferiore ad 1,40 mt;
- verranno computate le superfici non residenziali delle terrazze accessibili mediante scala non retrattile.

Articolo 39 Ritardato o omesso versamento del contributo di Concessione

Il ritardato versamento del contributo di Concessione di cui all'art. 16 del D.p.R. 380/2001, così come previsto dall'art. 19 della L.R. 23/85, 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

Le misure di cui alla lettera 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 del rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione, il Comune provvede alla riscossione coattiva ai sensi dell'art. 19, 4° comma della citata legge n. 23/85.

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

Articolo 40 Durata, decadenza e annullamento

La Concessione ha una 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 ritiro entro il termine di 120 gg dalla data di comunicazione dell'adozione del provvedimento conclusivo, dell'atto di Concessione.

b) mancato inizio dei lavori entro 1 anno dalla data di rilascio della stessa, o sospensione dei medesimi per un periodo superiore ai 180 giorni.

c) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di 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 leggi, 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 ai provvedimenti di cui ai successivi articoli, quando:

a) il titolare contravvenga a disposizioni di leggi o regolamenti, alle condizioni specificate nella Concessione, ed 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 dalia legge, per richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella Concessione, con apposito provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, per un periodo non superiore a 365 giorni, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche costruttive o per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante le loro esecuzione.

Capitolo 2.02 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Articolo 41 Oggetto

L'Autorizzazione Edilizia (che per brevità nel prosieguo chiameremo "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 unita immobiliari;

c) opere costituenti pertinenze ai sensi dell'art. 817 del codice civile 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, reinterri e scavi finalizzati ad attività edilizia, che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;

f) abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dai successivi articoli del presente R.E.;

g) esecuzione di opere e di interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unita immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989;

h) esecuzione di opere e di interventi per il superamento e/o 1'eliminazione delle barriere architettoniche consistenti in rampe, ascensori, manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ai sensi del secondo comma dell' art. 7 delta L. 13/1989;

i) impianti di disinquinamento realizzati ai sensi della legge 640/1979;

j) recinzioni con opere murarie e muri di sostegno;

k) modifiche di suolo pubblico o privato, opere e muri di sostegno e rilevati in genere;

l) apertura e modifiche di accessi privati su aree pubbliche (nell'ipotesi di assenso della G.MT. con atto deliberativo);

m) 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;

n) serre in ferro vetro o strutture similari;

o) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie

e temporanee, le pertinenze di cui all'art. 817 del Codice Civile e le coperture aperte su due lati;

p) 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 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, o in quelle parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale, a norma dell'art. 11-1° comma L.R. 23/85;

q) sistemazione di aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;

r) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

s) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

t) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato**;**

u) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;

v) le opere oggettivamente precarie e temporanee come da capitolo 2.03;

w) i pergolati e i grigliati;

Le recinzioni semplici in paletti e rete metallica ed i barbecue di minime dimensioni (non superiori a mt. 1,00*0,80) sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli, e comunque ad una distanza non inferiore a mt 2,50 dal confine.

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 del Sindaco 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 è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinata dall'Ammt.ne Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile conseguito a seguito della variazione.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono assoggettati ad Autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42; in tal caso sono soggetti a Concessione.

Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/2000, 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 una Autorizzazione.

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

Articolo 42 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'articolo 9, comma 4, del D.P.R. 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 hanno le dimensioni UNI A4, di mm 210x297 e 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 mm 210 x 100 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 e 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 alla 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 l.:2000/1:1 000 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 che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno due sezioni significative, con l'indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, 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 legge n. 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.MT. 16/5/1959 n. 689;

h) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, ecc.., richiesti dalla legge.

Articolo 43 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 R.p. ai fini della formulazione della proposta.

Entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda di Autorizzazione, il R.p. 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 legge 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 R.p. 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 R.p., constatato che l'intervento proposto rientra nei casi descritti dall'art. 41, controllano:

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, la 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 44 Rilascio e decadenza

Il Responsabile del Provvedimento (che per brevità nel prosieguo verrà indicato con la sigla R.P.), entro 45 gg. dal ricevimento della domanda di Autorizzazione, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto della proposta del R.p. (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 gg. nei seguenti casi:

- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e risanamento conservativo diretti al recupero abitativo di edifici preesistenti.

Negli altri casi, l'istanza per il rilascio dell'Autorizzazione, si intende altresì accolta qualora il R.P. non si pronunci entro il termine di 60 gg., 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 dal D.Lgs. 22.01.2004, n. 42.

I termini indicati ai commi precedenti sono sospesi nel caso in cui il R.P. faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono dalla ricezione degli atti.

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 e 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 dovrà inoltrare una nuova domanda per la proroga della medesima, entro il termine di scadenza di dodici mesi, che 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 della Autorizzazione può essere inoltre negata per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

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

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

a) quando siano state ottenute sulla base di documentazione non veritiera ;

b) nei casi in cui il titolare contravviene 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 REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE

Articolo 45 Oggetto

Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente Regolamento disciplina le costruzioni temporanee, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.

Il presente regolamento si applica alle costruzioni temporanee su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio e a quelle a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale ancorché gestiti da terzi.

Le costruzioni temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico. Gli uffici competenti al rilascio dell'atto autorizzatorio devono assumere parere preventivo del dirigente, o facente funzioni, dell'ufficio tecnico comunale.

Articolo 46 Costruzioni temporanee - nozione

Le costruzioni temporanee sono quelle destinate ad un uso determinato nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

Articolo 47 Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee.

Le costruzioni temporanee oggetto del presente Regolamento sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi articoli.

Quando l'intervento per le sue caratteristiche, abbia un evidente impatto ambientale, estetico, etc. occorre acquisire il parere della C.E.. Qualora la struttura temporanea presenti caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.

I termini per il rilascio delle autorizzazioni temporanee sono gli stessi delle autorizzazioni e concessioni edilizie.

Articolo 48 Ambito temporale delle autorizzazioni.

Le costruzioni temporanee sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi

L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree.

Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della continuativi; fanno eccezione le baracche di cantiere di cui al successivo articolo 5.scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori da quelli fissati al primo comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico. L'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio.

L'autorizzazione amministrativa per l'installazione di baracche di cantiere (incluse mense, dormitori ed altre strutture precarie a servizio del cantiere) è subordinata al solo possesso di concessione edilizia o autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività ed è consentita per il periodo di validità di tali atti.

L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie che non necessitano di alcun atto amministrativo. è altresì consentita senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori previa comunicazione al servizio edilizia privata della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione.

Costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale.

Le costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate allo svolgimento di dette attività.

Nel caso tali costruzioni debbano realizzarsi su aree non di proprietà comunale, l'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente o facente funzioni dell'ufficio tecnico comunale, che

stabilisce il termine di validità della stessa. Qualora la costruzione temporanea interessi impianti e strutture di proprietà comunale, ancorché gestiti da terzi, l'autorizzazione è rilasciata dall'ufficio competente .

Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato, il provvedimento autorizzatorio può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali. In tal caso la polizza fideiussoria di cui al successivo art.10 ha la medesima validità temporale dell'autorizzazione.

Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi.

E' consentita l'installazione di costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi per un periodo massimo di sei mesi salvo quanto previsto all'art. 47 comma 4.

Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni.

Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.

Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai quindici giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

Serre stagionali.

Le strutture temporanee destinate a serre, non a servizio di attività agricola, possono essere realizzate solo per il periodo invernale a condizione che siano di dimensioni e tipologie tali da renderne inequivocabile la loro utilizzazione a serra, non siano ancorate stabilmente al suolo, siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali, .siano realizzate con materiale leggero che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte; esse devono essere rimosse al termine del periodo invernale.

Non sono soggette ad autorizzazione le serre stagionali destinate al mero ricovero di essenze vegetali, tamponate con materiale completamente trasparente, di dimensioni inferiori a mc. 10 e con altezza massima in colmo inferiore a mt. 2, fermo restando il limite massimo dei sei mesi continuativi.

Le serre realizzate in aree destinate a verde privato ed aree di pertinenza di edifici pubblici e privati già destinate a vivai e colture pregiate, sono soggette ad autorizzazione del Dirigente o facente funzioni dell'ufficio tecnico; qualora la loro utilizzazione sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo, il provvedimento autorizzatorio ha durata pluriennale e comunque non superiore a cinque anni, a condizione che dette strutture conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali.

Documentazione e garanzie.

Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione deve presentare presso la direzione competente al rilascio la documentazione sotto elencata:

- domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
- planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
- rappresentazione grafica del manufatto;
- documentazione fotografica dei luoghi;
- nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente.
- dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;
- perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
- polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, o comunque fissata dalla direzione in relazione alla entità o consistenza delle opere, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett.f).

Lo svincolo della fideiussione sarà autorizzato dall'ufficio competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.

Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio della L.R. 52/99. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, l'ufficio che ha provveduto al rilascio dell'autorizzazione azionerà la fidejussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

Articolo 49 Sanzioni

Nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa di € 1.000.

Le costruzioni temporanee autorizzate ai sensi del presente Regolamento e non rimosse entro i termini stabiliti nell'atto autorizzatorio o dal regolamento stesso sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio dal D.P.R. 380/2001 e L.R: 23/85.

Articolo 50 Norma transitoria

Le disposizioni previste dal presente regolamento si applicano alle costruzioni temporanee esistenti al momento della sua entrata in vigore; gli interessati devono richiedere la prescritta autorizzazione entro 180 giorni da tale data.

Qualora la richiesta non venga avanzata entro i termini di cui sopra ovvero l'autorizzazione non possa essere rilasciata per contrasto delle strutture con esigenze di tutela ambientale o di corretto uso del territorio, esse , previa diffida da parte dell'Amministrazione, devono essere rimosse a cura e spese del proprietario entro i termini stabiliti nella diffida medesima. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, dette strutture saranno considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio di cui al D.P.R. 380/2001 e L.R: 23/85.

Articolo 51 Osservatorio delle costruzioni temporanee

Al fine di garantire una completa e costante osservazione degli interventi operati sul territorio presso l'ufficio tecnico sono raccolte copie di tutte gli atti di autorizzazione alla realizzazione di costruzioni temporanee comunque rilasciate dall'amministrazione comunale.

Ogni ufficio dell'amministrazione comunale che in base ai precedenti articoli o altre norme regolamentari assume autorizzazioni per le costruzioni temporanee ne trasmette copia all'ufficio tecnico.

Capitolo 2.04 ASSEVERAZIONE

Articolo 52 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, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle 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 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, 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 53 Modalità

Nei casi indicati all'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 2.05 Denuncia di inizio attività

Articolo 54 Interventi subordinati a denuncia d'inizio attività

E' data facoltà di attivare gli interventi di cui all'art. 41, con esclusione degli interventi di cui alle lettere e), d) e o), anche con denuncia di inizio attività (di seguito denominata D.I.A.) alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui agli articoli seguenti.

La facoltà di procedere con la D.I.A. non si applica agli immobili assoggettati con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

Articolo 55 Disciplina della denuncia di inizio attività

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

La D.I.A. è corredata dall'indicazione dell'impresa cui s'intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia, L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

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

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 07 agosto 1990, n. 241. Il termine di

trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

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

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

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

Articolo 56 Sanzioni

L'esecuzione di opere in assenza della D.I.A., o in difformità da essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'art. 14 della L.R. 11.10.1985 n. 23.

Capitolo 2.06 Piani attuattivi

Articolo 57 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

a) Rientrano fra questi:

b) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata,

c) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare,

d) Piani per gli Insediamenti Produttivi;

e) Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata.[5]

f) Piani di Risanamento ai sensi della L.R.23/85

g) Piani di lottizzazione convenzionata

h) Piani di Lottizzazione d'Ufficio

i) Programmi Complessi ai sensi della L.179/92.

5

I piani attuativi sono normati dalla L.R. 45/89.[6] e successive modificazione ed integrazioni; i piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della L. 457/78 e successive modificazioni.

Articolo 58 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 dalle 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,

---

[6] *Art. 21 L.R. 45/89*
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.
Gli strumenti di cui ai punti a), b), c) e d), sono approvati, secondo le procedure di cui all'art. 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 agosto 1942, n. 1150m 18 aprile 1967, n. 167 e 22 ottobre 1971, n 865, e successive modifiche ed integrazioni.
Art.20 L.R. 45/89:
Il piano urbanistico comunale è adottato dal Consiglio Comunale.
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.
Chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al piano adottato.
Il consiglio comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del piano urbanistico comunale.
La delibera di approvazione è sottoposta al controllo di legittimità di cui al successivo art. 30.
Le varianti al piano sono approvate con lo stesso procedimento.
Dalla data di adozione del piano di cui al primo comma si applicano le norme di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902, e successive modificazioni.
Il piano urbanistico comunale entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna.....:

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 riferirvi 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;
   - altri eventuali vincoli;

4) 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, con indicazione dei punti di ripresa estesi al territorio interessato e 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-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 St.

d) superficie fondiaria Sf;

e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;

f) superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;

g) superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unita minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;

h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto Uf=Su/Sf e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto If=V/Sf 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, unita 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 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. n. 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 P.P., 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. 12 del D.P.R. 380/2001, gli stessi devono fare apposita richiesta all'Ammt.ne 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 energia elettrica, predisposizione per linee telefoniche), viabilità ad eccezione del tappetino d'usura e del Binder, marciapiedi 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 e alla presa in carico da parte dell'Amm.ne di tutte le opere di urbanizzazione primaria,
- non possono essere rilasciati certificati di abitabilità o di agibilità anteriormente al collaudo e alla presa in carico delle urbanizzazioni da parte della pubblica amm.ne.

Lo schema di convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvato con deliberazione consiliare nei modi e torme di legge, ai fini del rilascio della prescritta Autorizzazione.

G. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 59 Documenti da richiedere ad organi diversi:

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

Tale parere è richiesto in conformità con l'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e 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. F., 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 e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del D.lgs. 22.01.2004, n. 42.

3) Autorizzazione della Provincia, della Regione o dello Stato., 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 concessionarie fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano.

5) Altri nullaosta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Articolo 60 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 61 Approvazione

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

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

Tale convenzione deve essere stipulate 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 62 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 quegli interventi occorrenti a causa della cattiva esecuzione delle opere e che pertanto si configurino come derivanti da vizi occulti secondo il vigente Codice Civile.

Articolo 63 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 il Comune ordina il complemento delle opere o l'adeguamento funzionale delle stesse 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.

Le operazioni di collaudo devono essere effettuate a cura e spese del lottizzante.

Il restante 20% della cauzione viene svincolato un anno dopo il collaudo delle opere eseguite.

Attuazione per fasi delle lottizzazioni

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, 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 cosi 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 dall'intera lottizzazione.

Articolo 64 Lottizzazione d'ufficio

Al fine di assicurare un assetto urbanistico unitario, l'Amministrazione comunale può procedere direttamente, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/42, 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 65 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 ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001.

Capitolo 2.07 Disposizioni varie

Articolo 66 Deroghe

Il R.P., 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. 14 del D.P.R. 380/2001.

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 e al R.E.

Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima 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 e 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 67 Volture

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 68 Pubblicità delle concessioni ed autorizzazioni edilizie

Del rilascio delle Concessioni e delle Autorizzazioni edilizie rilasciate 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 dei relativi atti di progetto.

Articolo 69 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, ai sensi del D.P.R..18 aprile 1994, n. 383.

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 di 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, nulla osta, 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 e ambientali e si esprime il parere su tali progetti entro sessanta giorni dalla convocazione, apportando a 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 a ogni effetto gli atti d'intesa, i pareri, le Concessioni, anche edilizie, le Autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta, previsti da leggi statali e regionali.

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

Articolo 70 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 e dall'art. 32 del D.P.R. 380/2001.

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 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

Le varianti non essenziali sono soggette ad autorizzazione edilizia così come previsto dall'art. 41 lett. I del presente R.E. o a Denuncia d'Inizio Attività secondo le modalità di cui all'art. 54 e 55 del presente R.E.

Parte III PROCEDURE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Capitolo 3.01 Esecuzione dei lavori

Articolo 71 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 esista, 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 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 verbale, che viene sottoscritto dalle proprietà, dal D.L. e dalla/e impresa/e costruttrice/i.

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 una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice e dalla proprietà, 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 72 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 e sottoscritto 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 dall'accadimento.

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. 05.11.71, n. 1086;

b) Deposito in duplice copia, il progetto delle opere stesse, a norma della legge 09.01.1991 n. 10, corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge suindicata.[7]

c) Deposito, in duplice copia, del progetto dell'impianto elettrico di cui all'articolo 6 L. 05.03.90 n. 46 come dall'articolo 4 del regolamento di attuazione DPR 06.12.91 n. 447.[8]

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

---

[7] *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 ne sia la destinazione d'uso

Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al processo 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.

[8] *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 il titolo, al responsabile dei lavori ovvero, a chi risulta responsabile della conservazione di tale documentazione in cantiere.*

Parte IV Norme per l'esecuzione dei lavori

Capitolo 4.01 Esecuzione dei lavori

Articolo 73 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 e delle strutture sanitarie territoriali.

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., del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi.

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. 16 della L.R. 23/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 4 e seguenti della L.R n. 23/85.

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 e della ditta esecutrice.

Articolo 74 Conduzione del cantiere

In ogni intervento edilizio devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.

Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competente 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, gestite dal costruttore che ne é responsabile.

I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi

solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di 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 o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di Concessione o autorizzazione.

Articolo 75 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

Il titolare della Concessione o Autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o 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 per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (D.Lgs. 22.01.2004, n. 42).

Articolo 76 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 77 Occupazione del suolo pubblico

Quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione di suolo pubblico il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione deve trasmettere una comunicazione d'inizio di occupazione suolo pubblico, mediante il fac-simile a disposizione presso l'ufficio tecnico

L'occupazione del suolo pubblico è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi e aree pubbliche.

Al compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione di ponteggi, barriere e recinzioni, restituendo il suolo pubblico libero ad ogni ingombro o impedimento entro e non oltre la data di scadenza della autorizzazione.

In ogni 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 agibilità

Articolo 78 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 79 Procedure per il rilascio del certificato di agibilità

Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, il titolare della Concessione/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.F. da almeno 60 gg) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della Concessione e del 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, se occorrente;

e) Autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura;

f) Autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della legge 319/76 e successive modifiche e integrazioni;

g) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;

h) Autorizzazione all'esercizio e impiego dell'impianto ascensore;

i) Ricevuta di versamento per diritti di sopralluogo e di segreteria, secondo gli importi stabiliti;

j) 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;

k) la dichiarazione di conformità, o il certificato di collaudo, degli impianti installati se prescritto per legge, come disposto nella L. 46/90, nel DPR 447/91, D.P.C.MT. 1° marzo 1995, e nell'articolo 29 della l 10/91. Ai sensi dell'articolo 6 del DPR 392/94, per gli impianti comuni degli edifici di civile abitazione già conformi alla L. 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.

l) dichiarazione, resa in forma di perizia giurata e redatta da un tecnico abilitato, ai sensi degli articoli 11 del D.MT.L.P. 236/89 e 24, comma 4, della L. 104/92, attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto della l 13/89, e del D.MT.L.P. 236/89 su accessibilità adattabilità e visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.

m) 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 D.P.R. 380/2001 con il quale si disciplina il procedimento di Autorizzazione all'abitabilità e i collegati procedimenti di collaudo statico e di iscrizione al catasto, relativamente alle nuove cave, urbane o rurali, e 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 e 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'agibilità entro 45 giorni dalla data della presentazione della domanda, come prescritto nell'articolo 4, comma 2, della L.R. 23/85, sempreché le opere di urbanizzazione risultino collaudate.

Nel caso in cui dalle verifiche risultassero deficienze, è facoltà del r.p. di prescrivere le opportune modifiche.

Il termine di 45 giorni, può essere interrotto una sola volta dal r.p., esclusivamente per la tempestiva richiesta di documenti che non siano già nella disponibilità della stesso, o che essa non possa acquisire autonomamente.

Il nuovo termine di 45 giorni inizia a decorrere dalla data di presentazione degli stessi.

L'eventuale rifiuto del R.P. 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 di 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 l 10/91 e del D.P.R. 1052/77 delle opere eseguite, di cui il titolare è committente.

Articolo 80 Sospensione uso fabbricato e dichiarazione di 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) e 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 81 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 agli artt .4 e 5 della Legge Regionale 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. 11.10.1985, n. 23.

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 mt 5,00.

Le opere di Ristrutturazione Edilizia, così come definite dal presente R.E., 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 e 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 dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per l'immissione in possesso.

Articolo 82 Opere eseguite in parziale difformità della Concessione

Le opere eseguite in parziale difformità dalla Concessione, che non costituisce variazioni essenziali, così come definite all'art. 5 della L.R n.23/1985, 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 commi 3 e segg. della legge regionale n. 23/85.

Articolo 83 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 84 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 che 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 in misura doppia.

Articolo 85 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 da:

- ufficio tecnico;
- polizia municipale.

Il verbale di accertamento delle opere abusive deve essere inviato al Sindaco, All'autorità Giudiziaria, All'intendenza di Finanza e 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 e 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 PUC, le modalità esecutive fissate nella Concessione o nella Autorizzazione, ordina la 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 R. U.T.C. 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 86 Responsabilità

Il titolare della Concessione, il committente e il costruttore sono responsabili di ogni inosservanza, sia delle norme di leggi e 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 alle 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, in forma scritta e documentabile, agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della Concessione, 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 87 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 unita immobiliare, il 2% delle misure prescritte.

La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati nonché per le misure lineari minime e i requisite minimi richiesti.

La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dal D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

Articolo 88 Prescrizione di abusi edilizi minori

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

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

Parte VII Progettazione opere

Capitolo 7.01 Norme progettazione edilizia abitativa

Articolo 89 Altezza massima edificabile

Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima (hm) di mt. 10.50 salvo la possibilità di aumentare detta altezza in sede di piano particolareggiato, se previsto dalle norme tecniche di attuazione del P.U.C.

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 ed a locali tecnici.

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

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 le 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 20% di quella totale.

Articolo 90 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.

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 l'effetto dell'arretramento, rimangano esposti alla pubblica vista.

Articolo 91 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.

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 mt. 9.00; i primi 50 cm se tale spazio pubblico è largo in media meno di mt. 9.00 ma più di mt. 6.00;

Se la strada è larga in media mt. 6.00 o meno di mt. 6.00, 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 contiguità con un altro edificio esistente.

Articolo 92 Posizione, allineamento e profondità corpo di fabbricata 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 di 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, in una percentuale non inferiore al 60% della lunghezza totale del fronte (*Fig. 1 –2*). 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.

Il corpo di fabbrica degli edifici con destinazione d'uso residenziale o mista (residenziale, commerciale e/o altra) deve avere una profondità max pari a mt. 14,00, misurato perpendicolarmente al fronte stradale per tutta la sua lunghezza.

Articolo 93 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 94 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:

- tipo a: edifici lineari multipiano 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 95 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 dell'ultimo piano o del sottotetto è quello compreso tra il pavimento e la superficie interna del piano (o dei piani) di copertura (intradosso solaio di copertura) (*Fig. 2 – 3*).

Nel caso di vani con copertura inclinata o ricavati all'interno dell'inviluppo di copertura inclinata, il volume dell'edificio sarà quello risultante dalla sezione effettiva del fabbricato, compreso tra il pavimento e la superficie interna dei piani di copertura (intradosso solaio di copertura) (*Fig. 1*).

I vani sottotetto non abitabili non potranno avere altezza massima interna superiore ai m 2.00, altezza media superiore a mt. 1.40, fatta eccezione per i corpi scala e ascensori, in difetto i locali sottotetto verranno computati ai fini del calcolo del volume.

E' consentito detrarre dal computo dei volumi il piano pilotis così come definito all'art. 19 lett. d) ad eccezione dei volumi realizzati nel limite del 25% (cantine, scale).

In tal caso le destinazioni consentite nella quota edificabile sono: ingressi, locali di sgombero, locali tecnici.

La costruzione su pilotis con le caratteristiche di cui sopra deve essere estesa a tutti gli edifici compresi nell'intero isolato ovvero ad comparto urbanisticamente definito.

E' consentito altresì detrarre dal computo dei volumi:

- le tettoie;
- le pensiline, gli aggetti e i balconi di profondità non superiore a mt 2,00;
- i porticati di dimensione non superiore a mt. 4.50, che si affacciano su spazi pubblici, a condizione che gli stessi siano adibiti ad uso pubblico;
- i locali completamente interrati destinati a parcheggi, cantine, volumi tecnici e volumi accessori;
- i passi carrai (uno per ogni fabbricato fino ad un massimo di otto unità immobiliari) di larghezza non inferiore a mt 2.50 e non superiore a mt 3.50, al servizio di autorimesse di capienza non superiore a 9 posti con fronte anteriore e posteriori liberi;
- i passi carrai (uno per ogni fabbricato fino ad un massimo di dodici unità immobiliari) di larghezza non superiore a mt 5.00, al servizio di autorimesse di capienza superiore a 9 posti con fronte anteriore e posteriori liberi;
- i passi pedonali (uno per ogni fabbricato fino ad un massimo di dodici unità immobiliari) con fronte anteriore e posteriori liberi, adiacenti ai passi carrai di larghezza non inferiore a mt. 1,20 e non superiore a mt. 1.50, fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- massetto fino ad un massimo di 50 cm misurati dalla quota 0,00;

Per il computo dei volumi si intende integralmente recepita, per quanto non in indicato, la 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 e urbanizzate gratuitamente al Comune.

Articolo 96 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 che 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 r.e., le quali sono da trascrivere sui registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

Articolo 97 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 superfetazioni o aggiunte, i locali ricavati dalla copertura di cortili o cavedi, le tettoie, le logge murate, le costruzioni precarie, le costruzioni abusive.

In tal caso non sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni.

Articolo 98 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.

A fine della verifica di regolarità, l'area del cortile si considera al netto delle proiezioni degli sporti che su di esso si affacciano, escluse le gronde.

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 n.t.a., per le nuove costruzioni, ricostruzioni o modifiche significative di fabbricati esistenti non è ammessa la formazione di chiostrine o cavedi.

Articolo 99 Parcheggi privati

Si definisce posteggio lo spazio, al chiuso ad 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 e opportunamente segnalato.

Fatta salva l'osservanza delle attuali disposizioni in materia che prevedono mq 1 ogni mc 10 di costruzione, gli edifici di nuova costruzione, ricostruiti, ampliati oltre il 20% dell'esistente, ristrutturati, o per quali si richieda il cambio di destinazione d'uso, debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli (posteggi e 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 450 mc di volume costruito (o frazione);

b) uffici ed edifici amministrativi: un posteggio ogni 100 mc di volume costruito (o frazione) per cliente ed utenti;

c) laboratori artigianali, depositati 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:
I parcheggi pertinenziali per la clientela degli esercizi commerciali sono quantificati sulla base dei seguenti parametri:
PA = numero di stalli di parcheggi riservati alla clientela;
SP = Superficie di parcamento riservata alla clientela, espressa in mq, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra;
Si assume la correlazione: 1PA = 25 mq di SP.
I parcheggi pertinenziali devono essere localizzati in aree contigue alle strutture di vendita, oppure collegate almeno ad un ingresso pedonale per la clientela senza interruzione di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

- Esercizi Alimentari
  Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita dovranno avere parcheggi pertinenziali pari a 5 stalli (PA) ogni 100 mq di superficie di vendita da autorizzare. Per le GSV, a causa della forte gravitazione e del potenziale concentramento del traffico veicolare, tale parametro passa a 10 posti auto (PA) riservati alla clientela ogni 100 mq di superficie.
  Con riferimento alle sole zone B, il parametro passa a 4 PA ogni 100 mq di SV; inoltre, in tali zone gli esercizi di vicinato sono esentati dalla dotazione di parcheggi per la clientela.
- Esercizi NON Alimentari

Medie e grandi strutture di vendita dovranno avere parcheggi pertinenziali pari a 4 stalli (PA) ogni 100 mq di superficie di vendita da autorizzare. Gli esercizi con superficie inferiore ai 150 mq non hanno l'obbligo di dotarsi di parcheggi per la clientela in aggiunta a quanto già previsto nel D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.
Tutti i parametri summenzionati andranno applicati in proporzione alle frazioni di 100 mq e in difetto al raggiungimento dell'unità di stallo.

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;
- Motel: un posteggio per camera;
- Ristoranti un posteggio ogni 10 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, con un 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.).

Nel calcolo della superficie parcheggio ai sensi della L. 122/89, nonché del n. di posteggi ai sensi del presente articolo, non dovrà essere computato il volume destinato a parcheggio, limitatamente alla superficie prevista per il soddisfacimento dello stesso standard.

Per quanto riguarda le zone D, nella verifica dell'indice di sfruttamento, non dovrà essere computata la superficie destinata a parcheggio, limitatamente al soddisfacimento dello stesso standard.

I posteggi debbono avere le seguenti dimensioni minime:

- In autorimessa singola mt 5,00 x mt 2,60
- In autorimessa multipla mt 5,00 x mt 2,40
- In autorimessa all'aperto mt 5,50 x mt 2,40
- Autocarri e autobus mt 12,00 x mt 4,00
- Motociclette e scooter mt 2,50 x mt 1,00
- Autoarticolati mt 20,00 x mt 4,00
- Sosta operativa mt 8,00 x mt 3,50

La dotazione di superficie a parcheggio come sopra determinata deve rispettare inoltre i parametri di cui all'art. 8 del D.A. 2266/U/83.

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 a 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;
- in relazione agli insediamenti di carattere commerciale e direzionale i posteggi devono essere disponibili per il pubblico negli orari di apertura degli esercizi.

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 mt. 6.00.

Le rampe di accesso ai parcheggi dovranno avere una larghezza minima di 2,50 mt, una pendenza massima del 27% e un raggio di curvatura non inferiore a 6,00 mt, misurate nell'asse della rampa.

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; lasciando una distanza minima dallo spazio pubblico di accesso di 5 mt o automatizzando l'apertura degli accessi stessi.

La prescrizione di cui al comma precedente è valida solo per le seguenti strade:

- Via Sulcitana;
- Via Sestu;
- Via Del Pino Solitario;
- Via dell'Arma Azzurra;

E comunque per tutte quelle che da una valutazione della polizia municipale dovessero ritenersi soggette a traffico intenso.

Possono invece, essere contigui ad aree pubbliche e venirne disimpegnati i posteggi di uso pubblico realizzati all'esterno della recinzione.

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 o alla struttura commerciale; negli ultimi due casi, le aree asservite debbono distare

non più di 50 m per singoli negozi e non più di 100 m per sistemi e centri commerciali, in area con la medesima destinazione urbanistica.

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 dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

Articolo 100 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 m 2,20 e m 2,40; nel caso di locali completamente interrati, la loro altezza interna deve essere di almeno m 2,40; una minore altezza, fino a m 2,20, è ammessa solo se essi hanno accesso da un cortile completamente ribassato.

Articolo 101 Cabine elettriche

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica sono oggetto di Concessione, secondo le procedure stabilite dall'art. 6 della L.R. 20.06.89, n. 43; 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 102 Recinzioni e muri di sostegno.

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 necessari soluzioni differenti.

Le opere di recinzione, compresi le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e, di massima, anche in confine con l'area pubblica.

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 mt. 2.00 e la massima di mt. 2.50; 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 trasparente;
- imporre che sia realizzata con determinati materiali;
- imporre altre particolari norme.

Le recinzioni verso strade e aree pubbliche, devono avere un'altezza compresa tra m 1.50 e mt.1.80 e debbono essere sempre trasparenti 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 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 trasparente.

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

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

Nelle zone rurali sono consentite le recinzioni fino ad un'altezza massima di mt. 1.80, di cui massimo mt.0.40 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 m 2,50 o la massima di m 3,00; quelli in confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza media di m 1,50 o la massima di m 2,00; 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 trasparente: 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 trasparenti, nell'ambito delle altezze indicate.

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

Articolo 103 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, di igiene e di 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 104 Classificazione dei locali.

Ai fini della definizione delle caratteristiche tecniche e 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 che collettive;
- vani destinati a studi professionali;
- laboratori scientifico-tecnici e artigianali di modeste dimensioni (fino a mq.150.00);
- 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 scientifico-tecnici di dimensioni superiori a mq. 150.00;
- officine, laboratori industriali ed autorimesse destinate anche all'attività lavorativa;
- magazzini, depositi e 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, locali di sgombero e depositi non destinati alla permanenza continua di persone;
- garage;
- locali macchine che non comportino la permanenza continua del personale dei sorveglianza;
- stenditoio.

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 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 105 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.

- Categorie "a": mt 2.70.

- Categoria "b": mt 3.00 (salvo normative specifiche)
- Categorie "c"; "d": mt 2.40.

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": mt 2.00
- Categoria "b": mt 2.40
- Categorie "c", "d": mt 2.00

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

Articolo 106 Dimensioni minime dei locali

I locali della categoria "a" devono avere una superficie minima di mq. 9.

In ogni caso la superficie dell'alloggio, comprensivo dei servizi, non deve essere inferiore a mq. 28, se per 1 persona, e non inferiore a mq. 38 se per 2 persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.00, con dimensione non inferiore a m 2.50 misurata sul lato minimo.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9.00, se per 1 persona, e di mq 14.00, se per 2 persone, con dimensione minima di mt 2,40.

I locali destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 7.00 e lato minimo non inferiore a mt. 2.00.

Sono tuttavia consentiti angoli cottura, annessi 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, in tal caso il lato minimo può essere di mt. 1,80.

La zona cottura delle cucine dovrà avere un rivestimento delle pareti, fino all'altezza di m 1.80, con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

I locali della categoria "c" devono avere una superficie non inferiore a mq. 1.50 e dimensione minima di mt. 1.20. Gli edifici pubblici o di uso pubblico devono essere dotati di almeno un locale di categoria "c" con dimensioni minime di mt. 1.80 x 1.80.

Articolo 107 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 cm. 30, riducibile a cm. 20 per gli edifici unifamiliari.

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

Le scale devono essere dotate verso la parte vuota del vano scala, di un parapetto con corrimano di altezza minima di mt. 1.00.

La larghezza minima delle rampe deve essere di mt. 1.20; per le scale interne di case unifamiliari tale larghezza può essere ridotta a mt. 0.80.

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 siano dotati di una idonea ventilazione 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, negli spazi liberi da edificazione che si affacciano sulla pubblica via.

Il R.P., sentita la C.E., può prescrivere che tale scala sia realizzata nel retro dell'edificio per motivi di estetica.

Negli edifici residenziali plurifamiliari con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purchè sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo.

L'ascensore va comunque installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati.

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

L'impianto di 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 108 Cavedi, pozzi luce, chiostrine e 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 in detto scarico, immettere 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 di deflusso con larghezza massima di 1,00 mt.

Articolo 109 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", comunque 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, bidè, 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 mt.1.80 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 mq.0.80.

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 110 Illuminazione e ventilazione dei locali.

I locali di tutte le categorie di cui all'art. 104 del presente R.E. 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%, e 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 111 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 mt. 1.60 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 3,00 mt.
- occorre il preventivo nulla osta dell'azienda U.S.L. competente.

Articolo 112 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 mt. 2.00, e altezza media di mt. 2.70; 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 mt. 2.20 al di sotto e a mt. 2.00 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 113 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 una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Articolo 114 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 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 con muri di altezza superiore a mt. 1.00.

Articolo 115 Elementi aggettanti delle facciate

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

Sono ammessi i seguenti aggetti:

- cm. 30, per le cornici, bancali, inferriate, mostre ed altri elementi ornamentali, fino all'altezza di mt. 3,00 dal suolo;
- cm. 100 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a mt. 3.00 dal piano del marciapiede ovvero a mt. 4.20 dal piano stradale.**;**
- cm 180 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a mt 6.00 dal piano del marciapiede ovvero a mt 7.50 dal piano stradale.

Le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a mt. 3.00, misurata dal piano del marciapiede, o di mt. 4.20 sul piano stradale.

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

Capitolo 7.02 Norme di progettazione per l'estetica

Articolo 116 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, di igiene e di decoro pubblico.

Per le unità di condizionamento visibili dalla strada o da altri spazi pubblici è prescritta l'adozione di accorgimenti volti a mascherare il macchinario. Deve essere prioritariamente valutata la possibilità di sistemazione in balconi o verande in posizioni che ovviamente non consentano la vista del macchinario stesso.

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 una adeguata multa.

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

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

Articolo 117 Tinteggiatura delle murature esterne

E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere, in sede di esame dei progetti, i campioni delle tinte 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 118 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 119 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 dal D.Lgs. 22.01.2004, n. 42.

Sia il P.U.C. che 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 ad edifici d'interesse - comunque non in palese alterazione delle loro 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 120 Opere in immobili vincolati

Per le opere da eseguirsi in zone o edifici sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, 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 che esterni.

Articolo 121 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.

È 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 122 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.

Mostre, bacheche, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di mt.0.10.

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 mt.12.00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni per balconi aperti per quanto riguarda le altezze dal piano stradale.

Articolo 123 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 l'inserimento nell'architettura d'assieme.

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 124 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 alle 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 125 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 obbligo di farne immediata denuncia al comune ed agli organi competenti, 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, ed 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 126 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 urbanistiche definite dal P.U.C. B e C:

a) tettoie della profondità max di 2,00 mt, che comunque non occupino il cortile in una percentuale non superiore al 10%;

b) tettoie per la copertura del posto auto, limitatamente a quelli individuati ai sensi della L. 122/89 e dell'art. 99 del presente regolamento edilizio nella concessione edilizia; nell'ipotesi in cui l'edificio fosse privo della concessione edilizia rilasciata i posti auto verranno quantificati e individuati ai sensi dei sopracitati art..

Le tettoie non dovranno essere visibili dalla pubblica via.

Sia le tettoie che le coperture del posto auto dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Altezza della gronda non superiore a mt. 2.50;
- Pendenza non superiore al 35%.

Sono inoltre consentite nella zona industriale – artigianale – commerciale (D) la realizzazione di:

a) tettoie per la copertura dei posti auto, secondo quanto indicato al 2°comma, lett. b) del presente articolo;

b) tettoie per la protezione dei materiali con una profondità max di mt. 5,00 e una lunghezza max del 20% di tutto il perimetro del fabbricato.

La realizzazione delle sopracitate tettoie vanno in deroga alle norme sul computo delle distanze ad eccezione delle zone industriali (D), nelle quali dovrà comunque essere rispettato il limite minimo di 5,00 mt dal confine.

Articolo 127 Prescrizioni e norme per la 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 persona 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 impedite 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 (strettoie, 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 nel D.Lgs. n. 380/2001 e del regolamento di attuazione di cui all'art. 27 della stessa legge, approvato con D.P.R. 24.07.1996, n. 503 e della L. 9.1.89 n. 13 e DM LL.PP. 14.6.89 n. 236.

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

La larghezza del corridoio interno alle abitazioni deve essere non inferiore a m 0.90.

Per i fabbricati unifamiliari dovranno rispettarsi le norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche legge n. 13 del 09.01.1989.

Capitolo 7.04 Norme per la progettazione di edifici speciali

Articolo 128 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 mt. 3.20; eventuali mezzanini e soppalchi asserviti e direttamente comunicanti con l'unità principale potranno avere un'altezza minima di mt. 2.20 purché la loro superficie non superi il 30% 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 quelle delle camere a due letti non potrà essere rispettivamente inferiore a mq. 9.00 e 14.00.

Nel caso di camere a più letti la superficie minima sarà quella risultante delle misure stabilite per le camere a due letti aumentata, per ogni letto in più, di almeno 6 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 mt.1.80 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 descritte 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 129 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.

Devono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia.

Per i locali destinati ad attività lavorativa, quali laboratorio, officine, ecc., Potrà essere imposta tale tutela anche se abbiano capacità inferiore a quella sopra indicata.

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

Le autorimesse devono 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 egli 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 130 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; devono 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 devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle debbono essere realizzate ad una distanza non inferiore a mt.500 dal centro abitato e a mt.50 dalle abitazioni, devono essere provviste di concimaia situata a distanza non inferiore a mt.50 dalle strade, non inferiore a mt.50 da cisterne e prese di 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 disposizioni di cui agli articoli successivi.

Capitolo 7.07 Requisiti impianti tecnologici

Articolo 131 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, etc;

b) la larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1.20 salvo che norme specifiche per edifici speciali non richiedano dimensioni maggiori. Sono ammessi pianerottoli semicircolari di raggio pari o superiore a mt. 1.20 o ottenuti con forme geometriche che circoscrivono dette semicirconferenze;

c) le pareti dei vani scala ed ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 18, se in muratura di mattoni pieni, e di cm 15 se in cemento armato;

d) scale ed ascensori possono comunicare con le cantine solo attraverso disimpegni aerati direttamente dall'esterno e provvisti di porta metallica tagliafuoco;

e) gli edifici 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 m 4x4 al fine di assicurare l'accesso degli automezzi di soccorso dei VV. FF.

Articolo 132 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 e il relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 6.12.91 n. 447) nonché la legge 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 m 2.50 dal marciapiede o, ove questo manchi, 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 situate all'esterno del locale di utilizzazione senza diretta comunicazione con l'interno dell'abitazione, apribili ed aerati permanentemente;

b) il collegamento delle bombole con l'impianto deve essere 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 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, l. 5/3/10 n° 46 e r.a.

Articolo 133 Condotti di fumo, locali per forni e focolai

I condotti di fumo devono essere realizzati con materiali resistenti al fuoco 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 consentire interventi per le operazioni di pulitura e 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 m al di sopra del tetto più alto che si trovi entro un raggio di m 40. 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 resistente 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 fumaiolo in muratura.

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 134 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 135 Allacciamento ai servizi canalizzati

Ogni fabbricato dev'essere allacciato alla rete di fognatura comunale; tale obbligo nasce con la realizzazione del collettore che rende possibile l'allacciamento e lo scolo per gravità e riguarda tutti i fabbricati che distano da esso non più di mt. 100.

In via temporanea e previa Autorizzazione è consentita la depurazione autonoma ovvero il conferimento in fosse settiche non perdenti.

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

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 U.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 allacciarvisi.

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 più di 300 mt.

Articolo 136 Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni

E' vietato costruire edifici sul ciglio o alla base di dirupi; su terreni esposti ad inondazioni o a 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 debbano essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare sul terreno di struttura eterogenea, si debbono 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 137 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 previsti 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.MT. 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 138 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 legge n.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 documentazione prevista dal presente regolamento.

Articolo 139 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 che private, nonché in fognature, sul suolo e nel sottosuolo, è stabilita dalla legge 10.5.1976, n. 319, delle relative norme complementari, nonché dallo speciale regolamento fognario comunale approvato con delibera di consiglio comunale.

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

L'Amministrazione 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 140 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 da 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 nulla osta del servizio sanitario indipendentemente da altre concorrenti autorizzazioni d'esercizio.

Articolo 141 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 142 Convogliamento delle acque di scarico; canali di gronda; coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) Devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e 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 e 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 in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Gli allacciamenti delle fognature cittadine sia delle acque nere che 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, la 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 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 convoglino le acque stesse nella rete fognante.

Sulle coperture è ammessa, subordinatamente ad Autorizzazione dell'Amm.ne Comunale, 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 mt. 2.50 dal piano stradale.

Articolo 143 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 legge 13.7.1966, n.615.

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 144 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.

E' vietato depositare o accumulare, anche temporaneamente, rifiuti, detriti o residui industriali, sia sul suolo pubblico che 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 U.S.L., ingiunge, entro termini e modalità prefissate, la rimozione dei rifiuti da ogni scarico abusivo.

In caso di inadempienza provvede d'ufficio a spese del proprietario ovvero del responsabile dell'abuso.

Articolo 145 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 locali di nuova costruzione destinati ad abitazione e siti al piano terra devono essere sopraelevati di almeno cm .30 rispetto alla quota del terreno circostante la costruzione, su tutti i lati del fabbricato, ad eccezione di quelli con sottostante scantinato.

I relativi pavimenti devono pertanto essere impostati su vespaio di almeno cm. 30 oppure su solaio con sottostante scantinato o camera d'aria.

Per i locali destinati ad abitazioni le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati sono consentite qualora vengano integrate da un paramento interno che consenta la formazione di un'intercapedine.

Parte VIII Viabilità

Capitolo 8.01 Viabilità principale e secondaria

Articolo 146 Oggetto

Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi (D.L. 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 al comma precedente 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 essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi di corsie di decelerazione e 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 essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi 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 a una carreggiata, entrambe con immissione ed uscite concentrate.

E) strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsia, 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.

Articolo 147 Fasce di rispetto fuori dai centri abitati:

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 mt. 3.00.

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 inferiore 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);

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada.

Articolo 148 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, nonché in conformità alle indicazioni fissate negli elaborati del P.U.C., negli strumenti attuativi, e a quelle che l'amministratore potrà fornire ai fini di una razionale organizzazione del territorio comunale.

In caso di inadempienza il sindaco ha facoltà di provvedere direttamente, addebitando gli interessi per le spese sostenute.

Per l'esecuzione da parte di privati di tagli 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 dall'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 pari al 50% dell'importo stimato dei lavori.

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

Articolo 149 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, rispettare le disposizioni che l'Amm.ne Comunale riterrà opportuno emettere.

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 dell'asse stradale deve essere pari o superiore a mt. 5.00.

Parte IX Impatto ambientale

Capitolo 9.01 Compatibilità ambientale

Articolo 150 Oggetto

Le pronunce di compatibilità ambientale, di cui all'articolo 6 della L. 349/86, che detta norme in materia di danno ambientale, ex art. 18, sono espresse in conformità alle procedure e alle competenze stabilite con la stessa legge, del regolamento di cui al D.P.C.MT. 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.L. 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 tutte le zone a destinazione "h" di rispetto e salvaguardia dello stagno di santa gilla 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 L. 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 151 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 e il paesaggio;

c) il patrimonio culturale;

d) l'organizzazione sociale ed economica e 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) 1 - la descrizione dello stato di fatto dell'ambiente iniziale;

2) 2 - la descrizione dell'opera proposta, illustrando con particolare dettaglio le sue finalità e i riflessi sull'economia locale;

3) 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, e i piani e programmi vigenti;

4) 4 - la valutazione della compatibilità ambientale dell'opera con le componenti umane, sociali ed economiche interessate dall'esecuzione dell'opera stessa;

5) 5 - la descrizione delle misure previste per eliminare e compensare gli effetti sfavorevoli dell'opera sulle componenti citate al punto precedente;

6) 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 e 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, 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 al 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-sanitaria, 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, paesistiche;

- la realizzazione del progetto sia conforme agli strumenti pianificatori e agli eventuali piani di settore.

La realizzazione di ogni opera o iniziativa soggetta a 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 nulla osta, 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 agli 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 che 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 è ampiamente illustrato e motivato il parere definitivo.

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

Capitolo 9.03 Impatto acustico

Articolo 152 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 competenti 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.

È 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 di C.E. relativamente a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e 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 ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera l), della l. N° 447/95 nonché ai sensi del D.P.C.MT. 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. n. 447/95 nonché ai sensi del D.P.C.MT. 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 nullaosta.

Articolo 153 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'inibitoria 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 154 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 115.1, è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 1.032,91 a € 10.392,14.

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. N° 447/95, è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da € 516,46 a € 5.164,57.

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 proprio decreto entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge. Essi devono indicare tempi di adeguamento, modalità e costi e sono obbligati ad impegnare, in via ordinaria, una quota fissa non inferiore al 5 per cento 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 155 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. n. 383/1934, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

Articolo 156 Entrata in vigore

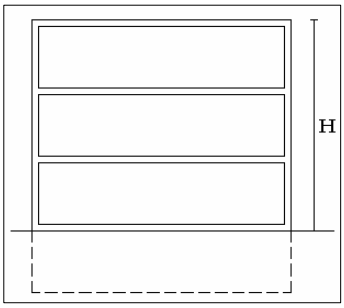
A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

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

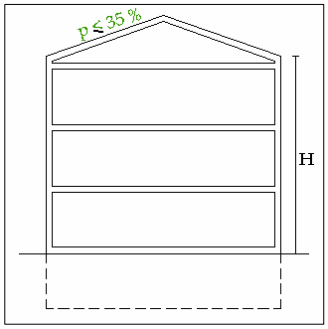
Parte XI Allegati

Capitolo 11.01 Definizione di altezze

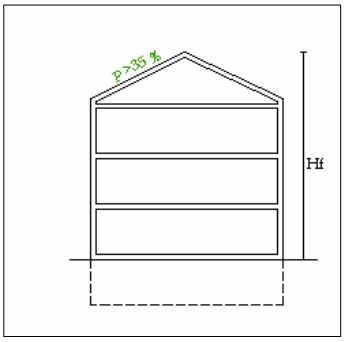
Art. 20.fig.



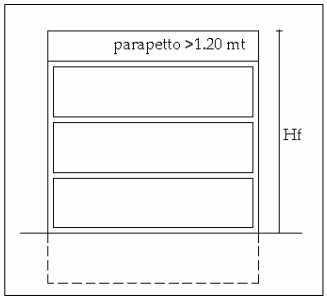
(Fig. 1)



(Fig. 2)



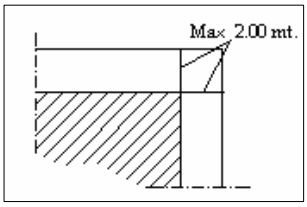
(Fig. 3)



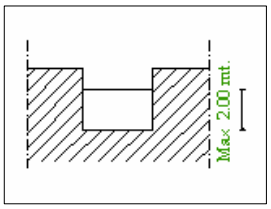
(Fig. 4)

Capitolo 11.02 Definizione di distanze

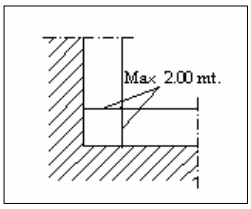
art. 22.fig.



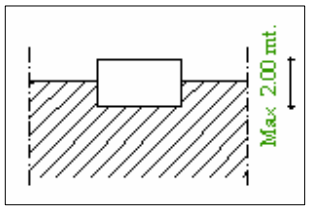
(Fig. 1)



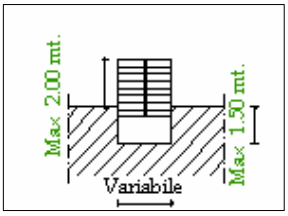
(Fig. 2)



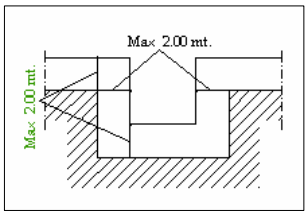
(Fig. 3)



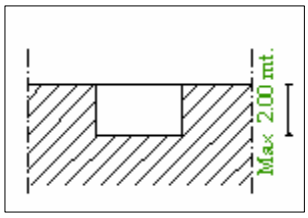
(Fig. 4)



(Fig. 5)



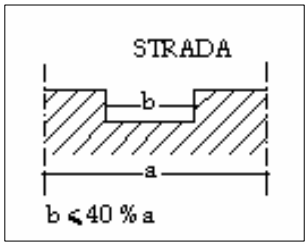
(Fig. 6)



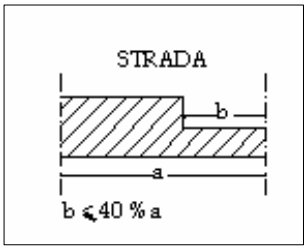
(Fig. 7)

Capitolo 11.03 Posizione, allineamento degli edifici e profondità corpo fabbrica degli edifici

Art. 92.fig.



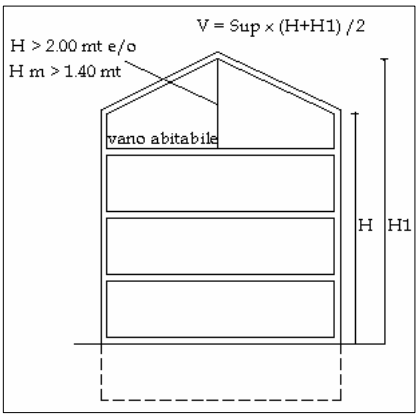
(Fig. 1)



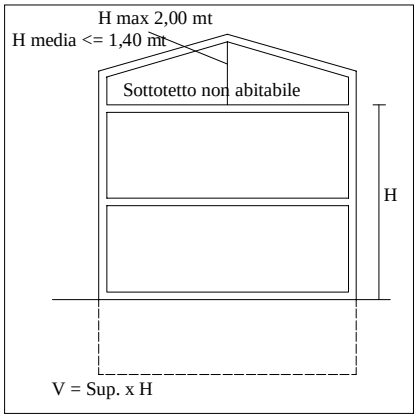
(Fig. 2)

Capitolo 11.04 Volume edilizio

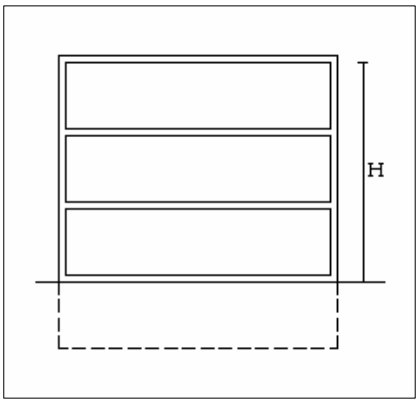
Art. 95.fig.



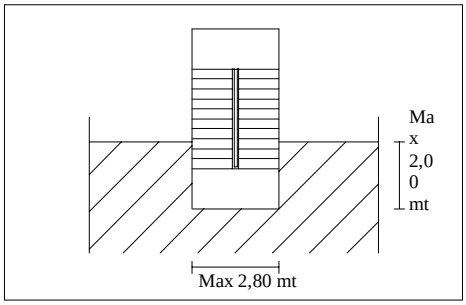
(Fig. 1)



(Fig. 2)



(Fig. 3)



(Fig. 4)