



# COMUNE DI SELARGIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

ALLEGATO ALLA DELIB. DEL CC  
N. 59 del 30/06/2011

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa M. Benedetta Padua

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Direttore Area 5  
Dott. Ing. Pierpaolo FOIS

L'Assessore Urbanistica e Viabilità  
Pierluigi CONCO

Il Sindaco

Gianfranco CAPPAL

D.C.C. N. 38 del 28.05.2009	(Adozione Regolamento Edilizio)
D.C.C. N. 124 del 9.12.2009	(Adozione Definitiva Regolamento Edilizio)
D.C.C. N. 05 del 19.01.2011	(Approvazione Osservazioni Prot.RAS n. 38730 del 04.11.2010 e Riadozione Regolamento Edilizio)
D.C.C. N. ___ del _____.2011	(Approvazione Prescrizioni DET. N. 2242/DG del 17.05.2011 - Prot.RAS n. 29155 del 17.05.2011 e Riadozione Regolamento Edilizio)





**REGOLAMENTO EDILIZIO  
COMUNE DI SELARGIUS**

**SOMMARIO**

<u>Titolo I: Norme Generali</u>	Pag. 9
<u>Art. 1 – Natura e contenuto del Regolamento Edilizio</u>	Pag. 9
<u>Art. 2 – Osservanza del Regolamento Edilizio</u>	Pag. 9
<u>Art. 3 – Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti</u>	Pag. 10
<u>Art. 4 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio</u>	Pag. 10
<u>Art. 5 – Sopravvenienze legislative</u>	Pag. 10
<b><u>TITOLO II: DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE D'INTERVENTO D'INTERVENTO EDILIZIO E URBANISTICO</u></b>	Pag. 11
<u>Art. 6 – Definizione e classificazione degli interventi ammissibili (urbanistici ed edilizi)</u>	PAG. 11
<u>Art. 7- Attuazione degli interventi</u>	PAG. 12
<u>Art. 8 – Interventi di manutenzione ordinaria (art. 3 lett. a – DPR 380/2001)</u>	PAG. 12
<u>Art. 9 – Interventi di manutenzione straordinaria (art. 3 lett. b – DPR 380/2001)</u>	PAG. 13
<u>Art. 10 – Restauro e risanamento conservativo (art. 3 lett. c – DPR 380/2001)</u>	PAG. 14
<u>Art. 11 – Ristrutturazione edilizia (art. 3 lett. d – DPR 380/2001)</u>	PAG. 15
<u>Art. 12 – Ristrutturazione urbanistica (art. 3 lett. f DPR 380/2001)</u>	Pag. 16
<u>Art. 13– Interventi per opere interne (art. 15 della LR 23/85 con succ.ve integrazioni)</u>	PAG. 16
<u>Art. 14 – Interventi di adeguamento tipologico</u>	PAG. 16
<u>Art. 15 – Interventi di adeguamento delle finiture</u>	PAG. 17
<u>Art. 16 – Demolizione</u>	PAG. 17
<u>Art. 17 – Consolidamento e ampliamento delle strutture</u>	PAG. 17
<u>Art. 18 – Nuova costruzione (Art. 3 lett. e – DPR 380/2001)</u>	PAG. 17
<u>Art. 19 – Cambio di destinazione d'uso</u>	PAG. 18
<u>Art. 20 – Mutamento di destinazione d'uso</u>	PAG. 19
<u>Art. 21 – Trasformazione e sistemazione dei terreni</u>	PAG. 19
<u>Titolo III: Definizione edilizie e parametri tecnici costruttivi</u>	Pag. 20
<u>Art. 22 – Definizioni varie</u>	PAG. 20

<u>Art. 23 – Superficie dei fabbricati</u>	PAG. 20
<u>Art. 24 – Sagoma dell’edificio – Piano di edificio</u>	PAG. 21
<u>Art. 25 – Definizioni di altezze</u>	PAG. 22
<u>Art. 26 – Volume dell’edificio</u>	Pag. 23
<u>Art. 27 – Volumi tecnici</u>	PAG. 23
<u>Art. 28 – Definizione di distanze</u>	PAG. 24
<u>Art. 29 – Larghezza stradale</u>	PAG. 24
<u>Art. 30 – Spazi interni agli edifici</u>	PAG. 24
<u>Art. 31 – Parcheggi privati</u>	Pag. 25
<u>Art. 32 – Fabbricati accessori</u>	PAG. 25
<u>Art. 33 – Vano abitabile e vani accessori</u>	PAG. 26
<u>Titolo IV: Definizioni dei parametri e degli indici urbanistici</u>	Pag. 27
<u>Art. 34 – Zona omogenea territoriale</u>	PAG. 27
<u>Art. 35 – Ambito d’intervento</u>	PAG. 27
<u>Art. 36 – Superficie territoriale e superficie utile territoriale</u>	Pag. 27
<u>Art. 37 – Superficie di urbanizzazione</u>	PAG. 27
<u>Art. 38 – Superficie fondiaria – Isolati e lotti urbanistici</u>	PAG. 27
<u>Art. 39 – Area edificabile</u>	Pag. 27
<u>Art. 40 – Dotazione volumetrica necessaria</u>	PAG. 27
<u>Art. 41 – Consorzi volontari e comparti</u>	PAG. 28
<u>Art. 42 – Volume territoriale realizzabile</u>	Pag. 28
<u>Art. 43 – Attrezzature e servizi</u>	PAG. 28
<u>Art. 44 – Destinazione d’uso di zona</u>	PAG. 28
<u>Art. 45 – Indice di fabbricabilità territoriale e indice di fabbricabilità fondiaria</u>	Pag. 28
<u>Art. 46 – Superficie minima di intervento e del lotto</u>	PAG. 28
<u>Art. 47 – Rapporto o indice di copertura</u>	PAG. 28
<u>Art. 48 – Calcolo della superficie coperta</u>	Pag. 28
<u>Art. 49 – Indice volumetrico</u>	PAG. 29
<u>Art. 50 – Computo dei volumi</u>	PAG. 29
<u>Art. 51 – volume fondiario massimo</u>	Pag. 31
<u>Art. 52: Altezza minima abitabile, altezza minima d’uso</u>	Pag. 31

<u>Art. 53 – Deroghe al calcolo dei volumi, altezze e distanze per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici</u>	Pag. 31
<u>Titolo V: Strumenti urbanistici attuativi</u>	
<u>Art. 54– Piani di lottizzazione</u>	PAG. 33
<u>Art. 55 – Piani Particolareggiati</u>	PAG. 33
<u>Art. 56 – Piani di Edilizia Economica Popolare</u>	Pag. 33
<u>Art. 57 – Piani per gli insediamenti produttivi</u>	Pag. 33
<u>Art. 58 – Piani di Recupero (PR)</u>	Pag. 33
<u>Art. 59 – Programmi Integrati (P.I.)</u>	Pag. 35
<u>Art. 60 – Attuazione dei Piani</u>	Pag. 35
<u>Art. 61 – Certificato di destinazione urbanistica</u>	Pag. 35
<u>Titolo VI: Definizione delle figure tecniche preposte, dei soggetti aventi diritto e dei titoli edilizi autorizzativi</u>	Pag. 36
<u>Art. 62 – Responsabile del provvedimento e Responsabile del Procedimento</u>	Pag. 36
<u>Art. 63 – Soggetti aventi diritto ai titoli autorizzativi</u>	Pag. 36
<u>Art. 64 – Titoli autorizzativi all’esecuzione dei lavori</u>	Pag. 37
<u>Art. 65 – Opere soggette a Concessione Edilizia</u>	Pag. 37
<u>Art. 66 – Opere soggette ad Autorizzazione Edilizia</u>	Pag. 38
<u>Art. 67 – Opere soggette a concessione con atto d’obbligo</u>	Pag. 39
<u>Art. 68 – Opere soggette ad autorizzazioni speciali</u>	Pag. 40
<u>Art. 69 – Opere e lavori soggetti a comunicazione di inizio lavori (art. 15 LR 23/85)</u>	Pag. 40
<u>Art. 70 – Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività (DIA)</u>	Pag. 40
<u>Art. 71 – Opere eseguibili d’urgenza</u>	Pag. 41
<u>Titolo VII: Presentazione istanze e istruttoria dei titoli edilizi autorizzativi</u>	Pag. 42
<u>Art. 72 – Presentazione ed accettazione dell’istanza</u>	Pag. 42
<u>Art. 73 – Istruttoria preliminare delle richieste di intervento</u>	Pag. 42
<u>Art. 74 – Istruttoria relativa ai progetti</u>	Pag. 42
<u>Art. 75 – Progetti di massima</u>	Pag. 42
<u>Art. 76 – contributo relativo ai titoli di concessione edilizia, autorizzazione edilizia e Denuncia di Inizio Attività – esenzioni</u>	Pag. 43
<u>Art. 77 – Varianti al progetto</u>	Pag. 43
<u>Titolo VIII: Presentazione, rilascio e validità dei titoli edilizi autorizzativi</u>	Pag. 45
<u>Capo I La Concessione Edilizia</u>	Pag. 45

	<u>Art. 78 – Richiesta di Concessione Edilizia e relativa documentazione</u>	Pag. 45
	<u>Art. 79 – Rilascio delle Concessioni edilizie</u>	Pag. 47
	<u>Art. 80 – Efficacia e validità della concessione</u>	Pag. 48
	<u>Art. 81 – Irrevocabilità, durata, decadenza e rinnovo delle concessioni</u>	Pag. 49
	<u>Art. 82 – Concessione in deroga</u>	Pag. 49
	<u>Art. 83 – Atto di concessione</u>	Pag. 50
<u>Capo II</u>	<u>L’Autorizzazione Edilizia</u>	Pag. 52
	<u>Art. 84 – Richiesta di autorizzazione e relativa documentazione</u>	Pag. 52
	<u>Art. 85– Rilascio delle autorizzazioni edilizie, atto di autorizzazione</u>	Pag. 52
	<u>Art. 86 – Durata, decadenza, trasferibilità e annullamento delle autorizzazioni edilizie</u>	Pag. 53
<u>Capo III</u>	<u>La Denuncia di Inizio Attività e la Comunicazione Opere Interne</u>	Pag. 54
	<u>Art. 87– Presentazione e documentazione della Denuncia di Inizio Attività</u>	Pag. 54
	<u>Art. 88 – Presentazione e documentazione per le comunicazioni opere interne</u>	Pag. 54
<u>Capo IV</u>	<u>L’Autorizzazione a lottizzare</u>	Pag. 55
	<u>Art. 89 – Richiesta di autorizzazione relativa documentazione</u>	Pag. 55
	<u>Art. 90 – Convenzionamento della lottizzazione</u>	Pag. 57
	<u>Art. 91 – Comparto edificatorio e proposta planovolumetrica</u>	Pag. 58
	<u>Titolo IX: La Commissione Edilizia</u>	Pag. 60
	<u>Art. 92 – Compiti della Commissione Edilizia</u>	Pag. 60
	<u>Art. 93 – Composizione della Commissione Edilizia</u>	Pag. 61
	<u>Art. 94 – Funzionamento della Commissione Edilizia</u>	Pag. 62
	<u>Art. 95 – Nomina e durata in carica dei componenti della Commissione Edilizia</u>	Pag. 62
	<u>Titolo X: Disposizioni sull’attività edilizia decoro dell’ambiente urbano e degli edifici</u>	Pag. 64
<u>Capo I</u>	<u>Decoro dell’ambiente urbano</u>	Pag. 64
	<u>Art. 96 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblici</u>	Pag. 64
	<u>Art. 97 – Insegne, stemmi, mostre, cartelloni, oggetti pubblicitari, elemento di arredo vari</u>	Pag. 64
	<u>Art. 98 – Vetrine</u>	Pag. 65
	<u>Art. 99 – Passaggi pedonali</u>	Pag. 65
	<u>Art. 100 – Percorsi ciclabili</u>	Pag. 65
	<u>Art. 101 – Spazi porticati</u>	Pag. 66



<u>Art. 102 – Recinzione delle aree edificate</u>	Pag. 66
<u>Art. 103 – Recinzione e sistemazione delle aree inedificate</u>	Pag. 67
<u>Art. 104 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni e degli inedificati</u>	Pag. 67
<u>Art. 105 – Sistemazioni esterne ai fabbricati</u>	Pag. 68
<u>Art. 106 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole</u>	Pag. 68
<u>Art. 107 – Marciapiedi</u>	Pag. 69
<u>Art. 108 – Tende solari</u>	Pag. 69
<u>Art. 109 – Tabelle stradali e numeri civici</u>	Pag. 69
<u>Art. 110 – Depositi o colmate su aree scoperte</u>	Pag. 70
<u>Art. 111 – Cave</u>	Pag. 70
<u>Art. 112 – Viabilità urbana ed extraurbana</u>	Pag. 70
<u>Art. 113 – Reti di servizi pubblici</u>	Pag. 71
<u>Art. 114 – Volumi tecnici ed impiantistici</u>	Pag. 71
<u>Art. 115 – Occupazione degli spazi pubblici</u>	Pag. 71
<u>Art. 116 – Disciplina d’uso del sottosuolo</u>	Pag. 72
<u>Capo II</u> <u>Decoro delle costruzioni (Requisiti delle costruzioni in rapporto all’ambiente e allo spazio urbano)</u>	Pag. 73
<u>Art. 117 – Disposizioni Generali</u>	Pag. 73
<u>Art. 118 – Strade private</u>	Pag. 74
<u>Art. 119 – Allacciamento alle reti fognarie</u>	Pag. 74
<u>Art. 120 – Allacciamento alle reti impiantistiche</u>	Pag. 74
<u>Art. 121 – Prospetti su spazi pubblici</u>	Pag. 75
<u>Art. 122 – Disciplina del colore e dell’uso dei materiali di finitura</u>	Pag. 75
<u>Art. 123 – Autorimesse e posti auto coperti, uscite, rampe e passi carrabili</u>	Pag. 76
<u>Art. 124 – Caratteristiche architettoniche degli edifici non ricompresi nella zona A del PRG</u>	Pag. 76
<u>Titolo XI: Disciplina per gli interventi e la manutenzione del verde negli spazi pubblici e privati e nelle aree di cantiere</u>	Pag. 78
<u>Art. 125 – Interventi e manutenzione del verde nelle Aree pubbliche</u>	Pag. 78
<u>Art. 126 – Interventi e manutenzione del verde nelle Aree private</u>	Pag. 78
<u>Art. 127 – Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere</u>	Pag. 79
<u>Art. 128 – Conservazione e manutenzione delle aree a verde</u>	Pag. 79
<u>Titolo XII: Caratteristiche tecniche e requisiti igienico sanitari degli edifici</u>	Pag. 81
<u>Art. 129 – Requisiti dei materiali da costruzione</u>	Pag. 81

<u>Art. 130 – Accessibilità degli edifici – Scale</u>	Pag. 81
<u>Art. 131 – Piani Interrati e Piani Seminterrati</u>	Pag. 82
<u>Art. 132 – Piani terreni e piani alti intermedi</u>	Pag. 82
<u>Art. 133 – Piani sottotetto</u>	Pag. 83
<u>Art. 134 – Norme comuni a tutti i piani abitabili</u>	Pag. 83
<u>Art. 135 – Locali per servizi igienici</u>	Pag. 83
<u>Art. 136 – Depositi e magazzini</u>	Pag. 84
<u>Art. 137 – Forni, focolai, condotti di calore, canne fumarie</u>	Pag. 84
<u>Art. 138 – Convogliamento acque nere</u>	Pag. 85
<u>Art. 139 – Deflusso acque meteoriche</u>	Pag. 85
<u>Art. 140 – Intercapedini</u>	Pag. 85
<u>Art. 141 – Protezione dall'umidità</u>	Pag. 86
<u>Art. 142 – Spazi scoperti interni agli edifici – Uso dei distacchi tra fabbricati</u>	Pag. 86
<u>Art. 143 – Migliorie igieniche negli edifici esistenti</u>	Pag. 86
<u>Art. 144 – Prescrizioni progettuali</u>	Pag. 86
<u>Titolo XIII: Fabbricati rurali caratteristiche tecniche requisiti igienico-sanitari-vasche e platee</u>	Pag. 87
<u>Art. 145 – Norme generali</u>	Pag. 87
<u>Art. 146 – Caratteristiche architettoniche degli edifici in ambiti agricoli</u>	Pag. 87
<u>Art. 147 – Acque ad uso potabile, acque meteoriche e acque di rifiuto</u>	Pag. 88
<u>Art. 148 – Collegamenti alla viabilità</u>	Pag. 88
<u>Art. 149 – Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti</u>	Pag. 88
<u>Art. 150 – Stalle e ricoveri per animali</u>	Pag. 89
<u>Art. 151 – Concimaie</u>	Pag. 89
<u>Art. 152 – Ispezioni – sanzioni</u>	Pag. 89
<u>Art. 153 – Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità</u>	Pag. 89
<u>Titolo XIV: Esecuzione e controllo delle costruzioni – violazioni e sanzioni amministrative</u>	Pag. 90
<u>Art. 154 – Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota</u>	Pag. 90
<u>Art. 155 – Modalità di esecuzione delle opere</u>	Pag. 90
<u>Art. 156 – Inizio, esecuzione e teorie dei lavori</u>	Pag. 90
<u>Art. 157 – Ritrovamenti (obblighi)</u>	Pag. 91
<u>Art. 158 – Sospensione dei lavori</u>	Pag. 91
<u>Art. 159 – Autorizzazione di agibilità</u>	Pag. 92



<u>Art. 160 – Dichiarazione di inagibilità</u>	Pag. 93
<u>Art. 161 – Attività di vigilanza, organo competente, modalità</u>	Pag. 93
<u>Art. 162 – Responsabilità</u>	Pag. 93
<u>Titolo XV: Norme di buona esecuzione delle opere</u>	Pag. 94
<u>Art. 163 – Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti e delle nuove costruzioni</u>	Pag. 94
<u>Art. 164 – Isolamento acustico e isolamento termico</u>	Pag. 94
<u>Art. 165 – Provvedimenti per la pubblica incolumità</u>	Pag. 98
<u>Titolo XVI: Occupazione di spazi o suolo pubblico</u>	Pag. 99
<u>Art. 166 – Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico</u>	Pag. 99
<u>Art. 167 – Rinvenimenti e scoperte</u>	Pag. 99
<u>Art. 168 – Uso di discariche e di acque pubbliche</u>	Pag. 99
<u>Art. 169 – Igiene del suolo o sottosuolo</u>	Pag. 99
<u>Titolo XVII: Garanzia della pubblica incolumità - cantieri</u>	Pag. 101
<u>Art. 170 – Formazione del cantiere e segnalazione dei lavori</u>	Pag. 101
<u>Art. 171 – Ponti e scale di servizio</u>	Pag. 101
<u>Art. 172 – Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri</u>	Pag. 101
<u>Titolo XVIII: Installazione di impianti tecnologici</u>	Pag. 103
<u>Art. 173 – Installazione di antenne private e altri impianti tecnologici</u>	Pag. 103
<u>Art. 173bis – Installazione di impianti di illuminazione pubblica e privata</u>	Pag. 103
<u>Titolo XIX: Installazione impianti ricetrasmittenti di radiazioni elettromagnetiche di interesse generale</u>	Pag. 104
<u>Capo Disposizioni Generali</u>	Pag. 104
<u>I</u>	
<u>Art. 174 – Oggetto</u>	Pag. 104
<u>Art. 175 – Campo di applicazione</u>	Pag. 104
<u>Art. 176 – Principio fondamentale</u>	Pag. 105
<u>Art. 177 – Disposizioni per il contenimento delle esposizioni e per la protezione della popolazione</u>	Pag. 105
<u>Capo Procedure per il rilascio delle autorizzazioni per l'installazione e l'esercizio degli impianti</u>	Pag. 106
<u>II</u>	
<u>Art. 178 – Procedure di autorizzazione per impianti fissi</u>	Pag. 106
<u>Art. 179 – Obbligo di comunicazione per particolari tipologie di impianti</u>	Pag. 107
<u>Art. 180 Procedure di autorizzazione per impianti temporanei di telefonia mobile</u>	Pag. 107
<u>Art. 181 – Modifiche e disattivazioni</u>	Pag. 107



<u>Capo III</u>	<u>Localizzazione degli impianti sul territorio e loro programmazione</u>	Pag. 109
	<u>Art. 182– Localizzazione degli impianti</u>	Pag. 109
	<u>Art. 183– Norme progettuali per le installazioni</u>	Pag. 109
	<u>Art. 184– Installazioni sulle aree di proprietà comunale</u>	Pag. 109
<u>Capo IV</u>	<u>Misure di vigilanza, controllo e disposizioni finali</u>	Pag. 110
	<u>Art. 185– Misure di vigilanza e controllo</u>	Pag. 110
	<u>Art. 186– Risanamenti</u>	Pag. 110
	<u>Art. 187– Regime transitorio</u>	Pag. 110
	<u>Art. 188– Revoche</u>	Pag. 110
	<u>Art. 189– Modifiche</u>	Pag. 110
	<u>Art. 190 – Norme di rinvio</u>	Pag. 110
	<u>Titolo XX: Sportello unico attività produttive (SUAP)</u>	Pag. 111
	<u>Art. 191 – Ambito di applicazione</u>	Pag. 111
	<u>Titolo XXI: Norme Finale e Sanzioni</u>	Pag. 112
	<u>Art. 192 – Sanzioni e norme finali</u>	Pag. 112

CF

## TITOLO I NORME GENERALI

### **Art. 1 Natura e contenuto del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento Edilizio (di seguito abbreviato con R.E.) contiene, ai sensi dell'art. 4 del DPR n°380 del 06/06/2001, le norme e le prescrizioni che, unitamente alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi nonché alle norme nazionali o regionali vigenti in materia, disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale, sia fuori terra che nel sottosuolo, che modifichino in qualche modo l'ambiente urbano e quello naturale (fatta eccezione le normali operazione di coltivazione agricola) ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio nonché quelle che disciplinano le destinazioni d'uso ed i controlli sull'attuazione degli interventi.

2. Il R.E., nell'insieme delle norme sull'attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie e infrastrutturali, definisce:

- a. le procedure relative ai provvedimenti edilizi per l'esecuzione di ogni intervento relativo alla modificazione, manutenzione e salvaguardia degli edifici, dell'ambiente costruito e dell'ambiente naturale;
- b. gli interventi edilizi e i parametri urbanistici;
- c. i requisiti igienici, di sicurezza e le specifiche tecniche ed amministrative cui devono rispondere la realizzazione degli interventi oggetto del presente regolamento;
- d. gli elementi minimi di decoro urbano;
- e. la nomina, la composizione, le competenze, i compiti e il funzionamento della Commissione Edilizia;
- f. le norme comportamentali per il rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti da parte sia della Pubblica Amministrazione che dei soggetti operatori, pubblici e privati, aventi titolo per gli interventi di cui sopra;
- g. i compiti e le responsabilità dei titolari del provvedimento, degli operatori della progettazione, della esecuzione delle opere e della Direzione dei Lavori;
- h. le caratteristiche delle opere di urbanizzazione ed in particolare di quelle di arredo urbano e ambientale;
- i. i metodi di verifica o di controllo necessari per la vigilanza edilizia e l'applicazione delle sanzioni amministrative.

### **Art. 2 Osservanza del Regolamento Edilizio**

1. Ogni soggetto titolare di concessione edilizia, autorizzazione edilizia o altro titolo edilizio previsto per legge, è tenuto al rispetto del presente R.E. oltre che delle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia.

2. I progettisti delle opere, unitamente ai committenti titolari degli interventi, ai direttori dei lavori e ai costruttori, sono tenuti, nell'ambito delle proprie competenze, al rispetto delle norme generali di legge e del R.E. oltreché del Piano Regolatore Generale (che d'ora in poi chiameremo P.R.G.) e dei Piani Attuativi.

3. Ai sensi e per gli effetti ~~dell'articolo degli artt. 31 e 41 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 con successive modifiche ed integrazioni, dell'art. 20 della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23, con le successive modifiche ed integrazioni, nonché dell'art. 29 del Testo Unico delle disposizioni legislative in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (di seguito sinteticamente DPR 380/2001)~~ il titolare committente della concessione a edificare o di altro provvedimento edilizio autorizzatorio, il Direttore dei Lavori (D.L.) e l'esecutore delle opere, nella realizzazione degli interventi, sono solidalmente responsabili di ogni inosservanza nei confronti delle disposizioni normative in materia urbanistica ed in particolare del R.E., oltreché delle previsioni di P.R.G. e delle

relative N.A. (Norme di Attuazione) e delle altre eventuali prescrizioni e modalità esecutive stabilite dalla concessione o altro titolo edilizio con il relativo progetto allegato.

4. Per quanto detto al comma precedente le designazioni del Direttore dei Lavori e dell'esecutore dei lavori, e la loro eventuale sostituzione, devono essere tempestivamente comunicate al Comune dagli interessati così come prescritto al TITOLO "XIV". I lavori non possono aver luogo in assenza di Direttore dei Lavori e in caso di dimissioni di questo gli stessi devono essere immediatamente sospesi dandone comunicazione al Comune.

### **Art. 3 Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti**

1. Il Codice Civile, con l'art. 871, dispone che: *"le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali.."*; pertanto, per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento, si intendono applicabili le leggi statali e regionali e le norme attinenti con la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

2. Oltre alle disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune, si rimanda alle N.A. del P.R.G., nonché alle norme relative agli altri regolamenti comunali (come ad es. *"criteri generali di concessione in uso di immobili, aree e fabbricati del patrimonio pubblico..."*, *"regolamento idrico"*, *"regolamento fognario"*, etc.....), purché non in contrasto.

3. Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento a quanto disposto al Capo II del DPR 380/2001 con successive modificazioni ed integrazioni, al Capo I della L.R. 11 ottobre 1985, n° 23, con successive modificazioni ed integrazioni, e a quanto disposto anche con il presente Regolamento.

4. Le deroghe al presente R.E. potranno riguardare esclusivamente i casi indicati nel successivo art. ~~81~~ 82

### **Art. 4 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

1. Il presente R.E. entra in vigore dopo la pubblicazione dell'avviso di adozione definitiva, resa esecutiva a norma di legge, sul BURAS ed ha efficacia per tutte quelle costruzioni e manufatti, azioni e trasformazioni urbanistiche ed edilizie la cui concessione o autorizzazione viene rilasciata o altro titolo edilizio formatosi successivamente alla sua entrata in vigore.

2. Nelle more dell'entrata in vigore del R.E., il Comune non può rilasciare nuove concessioni o autorizzazioni edilizie o permettere la formazione di altri titoli che non siano contemporaneamente conformi al presente R.E. e al precedente, nonché ad altre Norme di P.R.G. o Piani Attuativi vigenti, se più restrittive, fatti salvi i casi per i quali sia stata già presentata l'istanza prima dell'adozione e che il procedimento si sia concluso con la formazione del titolo prima dell'adozione definitiva

3. Per tutte le concessioni edilizie o autorizzazioni rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente R.E., trova applicazione il comma 4 dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.e ii.

4. Quando si tratti, invece, di opere in corso di esecuzione assentite secondo normative precedenti, esse restano soggette alle norme e disposizioni vigenti al momento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia o formazione di altro titolo edilizio previsto per legge, comunicazione opere interne e denuncia di inizio attività, ad eccezione della parte di lavori non completati entro i termini di validità del titolo e per i quali andranno applicate le nuove norme.

5. Al momento dell'entrata in vigore del presente R.E. sono abrogate e sostituite dalle nuove norme tutte le norme e disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esse incompatibili.

6. Dalla data di entrata in vigore del presente R.E. tutte le concessioni e autorizzazioni

saranno rilasciate, e gli altri titoli assentiti in base alle norme qui stabilite.

**Art. 5 Sopravvenienze legislative**

Qualora sopravvenute norme di Legge, Statali o Regionali, incidano o contrastino con le disposizioni di cui al presente R.E., alterino o condizionino le previsioni e gli indirizzi esecutivi dei Piani Attuativi vigenti, nelle more del recepimento, la normativa sopravvenuta, dovrà essere applicata nel modo più restrittivo previsto dalla legge, fino alla specifica regolamentazione in campo comunale.



## TITOLO II

### DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE D'INTERVENTO EDILIZIO E URBANISTICO

#### **Art. 6 Definizione e classificazione degli interventi ammissibili (urbanistici ed edilizi)**

**1.** Si definiscono "Interventi" Edilizi" le opere direttamente interessanti la nuova edificazione delle aree, ~~ad uso abitativo o produttivo~~, o la trasformazione dell'edificato già esistente

**2.** Si definiscono "Interventi Urbanistici" gli interventi atti a dotare il territorio interessato di opere e infrastrutture (urbanizzazione primaria e secondaria) indispensabili a renderlo idoneo all'uso edilizio razionale e ordinato; di norma, e, sempre nei nuovi insediamenti, gli interventi urbanistici sono soggetti a studio preliminare e approvazione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

**3.** Le norme di attuazione del P.R.G. individuano, per ogni zona urbanistica, i tipi di intervento consentito e ne specificano le definizioni. In assenza di prescrizioni particolari, si assumono le definizioni della L.457/78 e dell'art. 3 DPR. 380/2001.

**4.** Gli interventi edilizi sono classificati, in particolare, come segue:

- a. interventi di manutenzione ordinaria;
- b. interventi di manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia;
- e. nuova costruzione;
- f. ristrutturazione urbanistica;

**5.** Oltre la definizione degli interventi di cui allo schema precedente si riporta con carattere esemplificativo la tipologia dei seguenti ulteriori interventi:

- a. opere interne;
- b. cambio di destinazione d'uso;
- c. adeguamento tipologico;
- d. adeguamento delle finiture;
- e. consolidamento e ampliamento delle strutture ;
- f. demolizione;
- g. sistemazione dei terreni ;
- h. realizzazione di opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti compresi gli spazi ricavati per parcheggi;
- i. utilizzo temporaneo o continuato di aree come deposito di materiali o merci, rottami e automezzi in demolizione, o come parcheggio di roulotte e camper, case mobili, baracche o box prefabbricati, containers e simili;
- j. taglio o abbattimento della flora arborata o cespugliata significativa (di pregio);
- k. sistemazione autonoma di terreni a cortili, giardini e simili;
- l. opere che comportano l'installazione e l'uso di manufatti provvisori;
- m. opere che comportano occupazione di aree demaniali;
- n. opere di ricerca nel sottosuolo per lo sfruttamento della risorsa idrica;
- o. Colmate;
- p. Interventi edilizi assoggettati all'art.2 della legge n° 64 del 2.2.74 con successive modifiche ed integrazioni;
- q. Cave miniere.

**6.** Nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri in alcuna delle ipotesi previste, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni legislative.

**7.** Sarà cura dell'Area tecnica predisporre un documento esplicativo "Carta dei Servizi Urbanistici", da approvarsi come atto gestionale, in cui siano elencati gli interventi possibili e più frequenti con l'indicazione della tipologia di intervento di cui agli articoli precedenti e del titolo edilizio necessario per eseguirli qualora non liberi.

## Art. 7 Attuazione degli interventi

1. L'attuazione degli interventi e delle opere è diretta quando, per eseguirli, sono sufficienti i titoli autorizzativi, di comunicazione opere interne, Denuncia Inizio Attività (D.I.A.), di autorizzazione edilizia o di concessione Edilizia.

2. L'attuazione degli interventi e delle opere si definisce "indiretta" quando il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia o formazione di altro titolo è subordinata all'approvazione preliminare di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

## Art. 8 Interventi di manutenzione ordinaria

(art. 3 lett. a – D.P.R. n°380/2001)

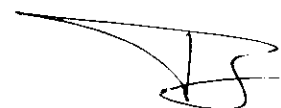
1. Per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. ~~e non possono considerarsi interne ai sensi dell'art. 26 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 15 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.ii.~~ Tali interventi sono sempre ammissibili, tranne per i fabbricati vincolati da norme specifiche.

2. In generale le opere di manutenzione ordinaria non debbono modificare le caratteristiche originarie degli immobili, alterarne la struttura, modificare la disposizione dei locali, modificare o alterare gli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni ma debbono limitarsi a ripristinarle o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati od inadeguati alle esigenze del normale uso.

3. Sono opere di manutenzione ordinaria, a titolo esemplificativo, i seguenti lavori e quelli ad essi assimilabili, qualora non comportino modifiche o alterazione delle presistenti caratteristiche degli edifici:

- a. la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- b. la riparazione e la sostituzione di pavimenti interni, di soffitti non portanti e di rivestimenti interni;
- c. la manutenzione delle coperture (rimaneggiamento dell'orditura dei tetti e dei manti di copertura in tegole e non, con sostituzione parziale o totale delle tegole, rifacimento dell'impermeabilizzazione dei tetti piani); riparazione dei tetti e dei solai con mantenimento dei caratteri originari;
- d. bonifica delle murature, dei vespai e delle pavimentazioni interne, comprensive di ogni opera di impermeabilizzazione tesa all'eliminazione di infiltrazioni di acqua e di umidità;
- e. la riparazione o sostituzione delle gronde, dei pluviali, dei comignoli;
- f. la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- g. la ripulitura delle facciate;
- h. l'esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle parti pericolanti delle facciate;
- i. la tinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modifica dei materiali impiegati, dei colori, delle partiture, delle sagomature, delle fasce marcapiano etc.;
- j. la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti idraulico, sanitario, elettrico, del gas di riscaldamento o condizionamento, di ascensori etc., purché tali interventi non comportino alterazioni ai locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- k. la riparazione e la sostituzione parziale di infissi e ringhiere compresi quelli esterni, senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;
- l. riparazioni e sostituzioni nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, etc.) purché siano mantenuti i caratteri originari;
- m. la riparazione delle recinzioni;
- n. demolizione e ricostruzione di sistemazioni esterne quali pavimentazioni, aiuole, parcheggi, etc..

~~4. Per edifici industriali ed artigianali si definiscono opere di manutenzione ordinaria anche quelle tese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché~~



- ~~a. non modifichino le caratteristiche complessive dello stabilimento;~~
- ~~b. siano interne al perimetro degli edifici e non incidano sulle strutture portanti e sul loro aspetto esteriore;~~
- ~~c. non comportino aumenti della superficie dei piani (superficie utile) o della superficie coperta;~~
- ~~d. non riguardino nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione, né comportino implicazioni di traffico sul territorio.~~
- ~~5. Per gli edifici di cui al comma precedente sono ammesse le riparazioni e le sostituzioni parziali di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, con le limitazioni di cui al 4° comma del presente articolo.~~
- 6. Ai sensi dell'articolo 11 comma 3 del D.Lvo 30 maggio 2008 n.115, fatto salvo quanto previsto dall'art. 26, comma 1, della Legge 9 gennaio n.10, e successive modifiche, gli interventi di ~~incremento~~ **incremento** dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 dal T.U. di cui al D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. Sono fatte salve le altre eventuali autorizzazioni e o pareri anche di tipo paesaggistico previste dalla vigente normativa regionale e dalle Circolari esplicative del P.P.R Vigente.

## Art. 9 Interventi di manutenzione straordinaria (art. 3 lett. b – D.P.R. n°380/2001)

1. ~~Si intendono~~ **Per** interventi di manutenzione straordinaria **si intendono** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Tali interventi non devono pertanto modificare la composizione delle unità immobiliari, né incidere sulla destinazione d'uso, sull'aspetto esteriore e sull'ambiente al contorno. Tali interventi sono ammissibili su tutti i fabbricati ad eccezione di quelli vincolati, per i quali sono stabilite norme specifiche.

2. Sono opere di manutenzione straordinaria, a titolo esemplificativo, i seguenti lavori:

- a. rinnovamento, demolizione e ricostruzione di parti interne quali pareti divisorie, pavimenti (qualora non sostituiti con pavimenti analoghi), servizi igienici, etc.; le demolizioni delle tramezzature e delle aperture interne non ~~deve~~ **devono** comportare il frazionamento di unità immobiliari; l'installazione di impianti all'interno degli edifici non deve comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi;
- b. realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'art. 1 **del D.M. 22 Gennaio 2008 n. 37 della Legge 5 marzo 1990, n° 46**, mancanti o integrazione di quelli esistenti, compreso quelli relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia;
- c. installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità alla realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;
- d. installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi;
- e. rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura compresa la realizzazione di ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane;
- f. realizzazione di scale interne e la formazione di servizi igienici;
- g. consolidamento e/o rifacimento di solai, o elementi strutturali dei solai, compreso quello di copertura, senza alterazione delle quote e della posizione;
- h. consolidamento di muri e strutture portanti degli edifici; 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 siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari);

- i. sostituzione di infissi esterni con altri di caratteristiche differenti;
- j. modifica della tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- k. rifacimento totale e nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- l. sostituzione di ringhiere e parapetti con altri di caratteristiche differenti;
- m. coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, compresa la piccola orditura e/o il tavolato o dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- n. finiture interne quali sostituzione e rifacimento delle parti comuni come scale, portici loggiati, androni, etc.;

~~o. la demolizione, senza ricostruzione, di opere di modesta entità;~~

~~p. realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per esercizi commerciali, terziari o artigianali;~~

~~q. realizzazione o rifacimento di recinzioni, muri di cinta e cancellate;~~

~~r. realizzazione di pergolati, grigliati e gazebo;~~

s. tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici.

~~t. l'accorpamento di unità immobiliari;~~

~~3. Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione straordinaria:~~

~~a. le modificazioni distributive conseguenti all'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;~~

~~b. la realizzazione di costruzioni poste sopra e sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti;~~

~~c. la realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;~~

~~d. la realizzazione di basamenti, incassature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;~~

~~e. le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.~~

4. Gli interventi di cui al presente articolo, ove riguardino edifici ricadenti in aree assoggettate all'art. 2 della legge n° 64 del 03.02.1974 devono essere sottoposti alla preventiva autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile secondo competenze vigenti.

## **Art. 10 Restauro e risanamento conservativo**

**(art. 3 lett. c – D.P.R. n°380/2001)**

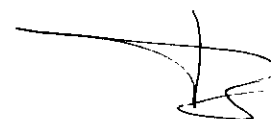
1. Trattasi di interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tutti gli interventi compresi nel presente articolo, finalizzati al recupero integrale degli immobili di carattere storico artistico (interventi di restauro), dovranno essere realizzati con i materiali originari o quantomeno tradizionali e simili per caratteristiche architettoniche a quelli originari

2. La finalità degli interventi di restauro e di risanamento conservativo è principalmente quella di salvaguardare e conservare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

3. Devono essere sottoposti alla preventiva autorizzazione dell'ufficio del Genio civile, secondo le competenze vigenti, edifici ricadenti in aree assoggettate all'art. 2 della legge n°64 del 03.02.1974.

4. Sono compresi in questa categoria di lavori, a titolo esemplificativo:

- a. la conservazione, integrazione o ricostruzione delle parti originarie;



- b. operazioni di ripristino, consolidamento statico e integrazione degli elementi strutturali;
- c. ripristino e integrazione delle finiture esterne (adeguamento delle finiture) e delle decorazioni connesse all'edificio e alla storia delle sue trasformazioni con materiali e tecniche che valorizzino e salvaguardino i caratteri degli edifici e salvaguardino gli elementi di pregio;
- d. ripristino e integrazione di prospetti, di intonaci degradati, di modanature, di fregi, di coperture a tetto, di elementi decorativi in genere, di zoccolatura in pietrame, delle murature in terra cruda (ladiri), in pietrame e in pietrame e mattoni pieni, con l'impiego di materiali e tecniche rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio;
- e. ripristino o sostituzione di infissi e grate in edifici vincolati o di pregio;
- f. ripristino di parti strutturali, della muratura o delle strutture portanti in genere, pilastri, archi di loggiati o sostituzione di queste o parti di queste mediante demolizione, solo qualora particolarmente degradate o crollate e di accertata pericolosità, e ricostruzione fedele, il tutto nel rigoroso rispetto del posizionamento e dei caratteri originari;
- g. ripristino e sostituzioni di architravi, portali, recinzioni;
- h. apertura di nuovi accessi, luci e vedute, compatibili con le caratteristiche architettoniche degli edifici, funzionali a nuove destinazioni d'uso e all'adeguamento igienico sanitario dei fabbricati alle normative vigenti;
- i. rifacimento di solai anche con modifica del piano d'imposta;
- j. ripristino o sostituzione delle parti non funzionali o degradate, delle parti interne, di scale, androni, portici, loggiati etc., caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica, al fine di valorizzarne gli elementi di pregio;
- k. integrazione, ripristino, sostituzione degli impianti;
- l. realizzazione degli impianti e relativi volumi tecnici e dei servizi necessari per migliorare le condizioni di abitabilità dei locali nel rispetto dei caratteri architettonici del fabbricato e funzionali alle nuove destinazioni d'uso;
- m. eliminazione di elementi estranei e superfetazioni del fabbricato originario;
- n. valorizzazione degli ambienti interni anche tramite modifica dell'assetto planimetrico e del numero delle unità immobiliari.

5. E' consentita la riorganizzazione degli spazi interni per un ottimale utilizzo dell'organismo edilizio in funzione della nuova destinazione d'uso, residenziale e non.

6. Non sono ammissibili, tra gli interventi di cui al presente articolo, quelli che comportano nuovi orizzontamenti e né alterazioni volumetriche, di superficie coperta e di sagoma ad eccezione di quelle strettamente indispensabili all'installazione degli impianti tecnologici e degli eventuali relativi volumi tecnici.

## **Art. 11 Ristrutturazione edilizia**

**(art. 3 lett. d – D.P.R. n°380/2001)**

1 Trattasi di interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ~~successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a~~ con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2 Gli interventi di ristrutturazione sono sempre consentiti se non espressamente vietati dallo specifico Piano Attuativo come per i fabbricati per i quali è imposta la conservazione integrale (interventi di restauro e risanamento conservativo).

3 Negli interventi di ristrutturazione è d'obbligo l'adeguamento di tutte le parti non coerenti con le prescrizioni delle N.A. del P.R.G. o dello specifico Piano Attuativo in cui l'intervento è localizzato (adeguamento tipologico).

4 Nel caso in cui l'intervento ricada in area assoggettate all'art 2 della legge n°64 del 03.02.1974 il progetto complessivo corredato di relazione geologica e geotecnica redatte in conformità con il D.M.11/03/1988 deve essere sottoposto alla preventiva approvazione dell'Ufficio del genio Civile secondo competenze vigenti

5 Sono compresi a titolo esemplificativo i seguenti interventi:

- a. risanamento, rifacimento ed eventuale nuova realizzazione delle facciate esterne, compresa la modifica di elementi strutturali, la variazione delle dimensioni, delle posizioni e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;
- b. consolidamento statico, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con eventuale rifacimento dei 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. interventi sulle murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne per la valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti; è ammessa anche la realizzazione e l'eliminazione delle aperture e l'eventuale integrazione delle murature esterne;
- d. modifiche dei tramezzi e delle aperture interne con la modifica delle superfici e della distribuzione degli ambienti finalizzato alla suddivisione e **accorpamento** delle unità immobiliari;
- e. realizzazione degli impianti tecnologici, relative strutture e volumi tecnici anche all'esterno degli edifici.

#### **Art. 12 Ristrutturazione urbanistica**

**(art. 3 lett. f – D.P.R. N°380/2001)**

1. Tali interventi sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere di iniziativa interamente privata (piano di comparto), interamente pubblica (piani di recupero) o mista pubblica-privata (Programmi Integrati dei Centri Storici L.R. 29/98, etc.).

3. Nel caso in cui l'intervento ricada in aree assoggettate all'art 2 della legge n°64 del 03.02.1974 il progetto complessivo corredato di relazione geologica e geotecnica redatte in conformità con il D.M.11/03/1988 deve essere sottoposto alla preventiva approvazione dell'Ufficio del genio Civile secondo competenze vigenti.

4. Sono compresi a titolo esemplificativo i seguenti interventi:

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

#### **Art. 13 Interventi per opere interne**

**(art. 15 della L.R. 23/85 con succ.ve integrazioni)**

1. Si definiscono "opere interne" quelle realizzate in costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G.) e con il R.E. vigente, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile **e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dal decreto assessoriale di cui all'articolo 4 della L.R. 17/1981, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.**

#### **Art. 14 Interventi di adeguamento tipologico**

1. Sono così definiti gli interventi sui fabbricati, o su parti di essi, realizzati in tempi più o meno recenti secondo tipologie e con caratteristiche architettoniche non riconducibili a quelli tipici dello specifico Piano Particolareggiato o Piano Attuativo vigente nel quale l'intervento è localizzato, e sono finalizzati, in generale, a regolarizzare, uniformare e adeguare i prospetti degli edifici architettonicamente compromessi secondo specifiche



caratteristiche architettoniche, materiali di finitura e di decoro urbano.

**2. Tale tipologia è obbligatoria:**

- a) in caso di intervento sostanziale sui prospetti per tutti quei fabbricati che incidono in modo pressoché irreversibile sul tessuto urbanistico, qualora non venissero demoliti e ricostruiti secondo le Norme di Attuazione dello specifico Piano Attuativo di riferimento;
- b) per gli interventi sostanziali sui prospetti tipologicamente contrastanti con le prescrizioni di P.P. qualora i lavori fossero eseguiti con contributo pubblico, in particolare se finalizzato al restauro e al recupero dei centri storici.

**3. Gli interventi di adeguamento tipologico, qualora non individuabili dal presente regolamento, devono essere di volta in volta definiti nelle N.A. dello specifico Piano Attuativo.**

**4. In particolare, sono definibili, a titolo esemplificativo, di adeguamento tipologico i seguenti interventi:**

- a. eliminazione di aggetti; chiusura di riseghe e rientranze;
- b. eliminazione di rientranze nelle recinzioni;
- c. eliminazione di sopraelevazioni e aggiunte di nuove parti;
- d. sostituzione di manti di copertura con manto costituito da tegole del tipo previsto nel Piano;
- e. eliminazione dei balconi con sporgenze e dimensioni superiori a quelle consentite;
- f. eliminazione dei parapetti in muratura e sostituzione con elementi idonei;
- g. realizzazione di portali e attici di coronamento.

#### **Art. 15 Interventi di adeguamento delle finiture**

**1. Sono così definiti gli interventi da realizzarsi nei fabbricati per rendere le finiture conformi alle disposizioni di cui alle N.A. dello specifico Piano Attuativo di riferimento.**

**2. Gli interventi di adeguamento delle finiture sono obbligatori per tutti i fabbricati compresi nel Centro Antico. Essi sono impliciti in tutti gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e sono obbligatori in tutte le altre tipologie di intervento quali manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione, limitatamente alle parti di edificio sulle quali si interviene, il tutto secondo le specifiche delle N.A. del del Piano Particolareggiato Nucleo di Primo Impianto e Antica Formazione, di seguito nominato Centro Storico.**

**3. In particolare, sono definibili, a titolo esemplificativo, di adeguamento delle finiture i seguenti interventi:**

- a. adeguamento dei colori di finitura secondo le tabelle dei colori ammissibili;
- b. sostituzione degli infissi con altri idonei sulla base delle specifiche norme del Piano;
- c. eliminazione delle serrande metalliche o colorazione secondo le prescrizioni del R.E. o dei Piani Attuativi specifici.

#### **Art. 16 Demolizione**

**1. Sono così definiti gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, che non comportino ristrutturazione o nuova edificazione.**

**2. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente la sistemazione del terreno di sedime.**

**3. Se i lavori di sistemazione comportano modificazioni rilevanti e permanenti alla morfologia del terreno in aree assoggettate all'art 2 della legge n°64 del 03.02.1974 il progetto complessivo deve essere corredato di relazione geologica e geotecnica redatte in conformità con il D.M.11/03/1988 e ss.mm.ii e deve essere sottoposto alla preventiva approvazione dell'Ufficio del Genio Civile.**

#### **Art. 17 Consolidamento e ampliamento delle strutture**

**1. E' obbligatorio procedere all'eventuale consolidamento delle strutture preesistenti quando si intende: Sopraelevare o ampliare l'edificio, apportare variazione di destinazione che comportino incrementi di carichi originari superiori al 20 % .**



2. Nel caso in cui l'intervento ricada in area assoggettate all'art 2 della legge n°64 del 03.02.1974 il progetto complessivo corredato di relazione geologica e geotecnica redatte in conformità con il D.M.11/03/1988 e ss.mm.ii. deve essere sottoposto alla preventiva approvazione dell'Ufficio del genio Civile secondo competenze vigenti

3. Sono interventi di ampliamento quelli rivolti alla realizzazione di Superficie lorda di pavimento e/o superficie accessoria aggiuntiva in aumento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta.

~~4. Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente non è considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate. Tali interventi, non devono comunque comportare occupazione di suolo pubblico e devono rientrare in un progetto specifico relativo al miglioramento delle caratteristiche di coibentazione termica del fabbricato.~~

#### **Art. 18 Nuova costruzione (art. 3 lett. e – D.P.R. N°380/2001)**

1. Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del DPR 380/2001. Sono comunque da considerarsi tali:

- a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f;
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono così definiti quell'insieme delle opere volte a mantenere o a dotare le aree degli assetti civili necessari alla normale funzionalità delle attività insediate o di futuro insediamento;
- c. la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità o incorporazione al suolo, quali roulotte, containers, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili e qualsiasi altra destinazione d'uso, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee. ~~e non rientrino espressamente nella categoria di veicoli così come definiti dal Nuovo Codice della Strada;~~
- f. gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g. 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.

2. Possono eseguirsi unicamente su lotti liberi o resi liberi dalla demolizione dell'esistente qualora ammissibile o su lotti parzialmente edificati al di sotto delle potenzialità previste dallo strumento urbanistico.

3. Nel caso in cui l'intervento ricada in area assoggettate all'art 2 della legge n°64 del 03.02.1974 il progetto complessivo, corredato di relazione geologica e geotecnica redatte in conformità con il D.M.11/03/1988, deve essere sottoposto alla preventiva approvazione dell'Ufficio del genio Civile secondo competenze vigenti

4. La verifica statica dell'edificio deve risultare da una relazione che attesti l'idoneità della struttura nel suo complesso a sostenere in sicurezza i nuovi carichi di progetto, supportata da indagini sui terreni di fondazione sulla base dei quali determinare una verifica



sull'insieme "opera-terreno" (relazione geologica sui terreni e relazione geotecnica sulle fondazioni).

#### **Art. 19 Cambio di destinazione d'uso**

~~1. Si definiscono interventi di "cambio o mutamento di destinazione d'uso" delle singole unità immobiliari (con o senza l'esecuzione di opere) quelli finalizzati ad un altro uso tra quelli ammissibili dallo strumento urbanistico (P.R.G. o Piano Attuativo).~~

~~2. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o attuativo, secondo le seguenti categorie omogenee:~~

- ~~a. residenziale, singole o collettive;~~
- ~~b. uffici privati, studi professionali, locali per attività culturali;~~
- ~~c. attività turistico-ricettive, parariettive e di ristorazione;~~
- ~~d. attività commerciali e di ristorazione;~~
- ~~e. altre attività terziarie (direzionali, commerciali e finanziarie);~~
- ~~f. attività produttive di tipo manifatturiero artigianali se laboratoriali e funzioni di servizio;~~
- ~~g. attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi;~~
- ~~h. attrezzature a servizi pubblici o a uso pubblico compatibilmente con la rispettiva destinazione d'uso dell'area (S1, S2, S3 e S4) e con le specifiche norme di attuazione;~~
- ~~i. attività agricole o connesse al loro svolgimento, a esclusione della residenza;~~
- ~~j. parcheggi, autorimesse e box auto se unità immobiliari autonome;~~
- ~~k. depositi se unità immobiliari autonome.~~

~~3. All'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso, purché la stessa sia compatibile con la destinazione urbanistica di zona (A, B, C, D, E, F, G e H) e delle relative norme attuative.~~

#### **Art. 19 Cambio di destinazione d'uso**

**1. Si definisce cambio o mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, con o senza esecuzione di opere, la modificazione da uno ad un altro degli usi consentiti dalle N.A. in vigore.**

**2. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o attuativo, secondo le seguenti categorie omogenee:**

- a. residenziale, singole o collettive;**
- b. uffici privati, studi professionali, locali per attività culturali;**
- c. attività turistico-ricettive, parariettive e di ristorazione;**
- d. attività commerciali e di ristorazione;**
- e. altre attività terziarie (direzionali, commerciali e finanziarie);**
- f. attività produttive di tipo manifatturiero artigianali se laboratoriali e funzioni di servizio;**
- g. attività produttive industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi;**
- h. attrezzature a servizi pubblici o a uso pubblico compatibilmente con la rispettiva destinazione d'uso dell'area (S1, S2, S3 e S4) e con le specifiche norme di attuazione;**
- i. attività agricole o connesse al loro svolgimento, a esclusione della residenza;**
- j. parcheggi, autorimesse e box auto se unità immobiliari autonome;**
- k. depositi se unità immobiliari autonome.**

**3. Non si ha cambio o mutamento della destinazione d'uso qualora la modificazione da uno ad un altro degli usi consentiti dalle N.A. in vigore, con o senza esecuzione di**

opere, non comporta un cambio di categoria omogenea il cui elenco è definita al comma 2 e purché la stessa sia compatibile con la destinazione urbanistica di zona (A, B, C, D, E, F, G e H) e delle relative norme attuative;

4. Non si ha cambio o mutamento della destinazione d'uso quando si modifica parzialmente l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per non più del 30% della superficie e comunque per non più di 30 mq per ciascuna unità immobiliare, quando l'immobile risulti diviso in più unità e tale scorporo di superficie non potrà configurarsi come una nuova unità immobiliare.
5. E' ammesso l'utilizzo di un locale per svolgere attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti all'interno delle zone residenziali.

#### ~~Art. 20 Mutamento di 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 consentiti dalle N.A. in vigore. E' ammesso l'utilizzo di un locale a destinazione commerciale per svolgere attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti all'interno delle zone residenziali. Non si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica parzialmente l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per non più del 30% della superficie e comunque per non più di 30 mq per ciascuna unità immobiliare, quando l'immobile risulti diviso in più unità e tale scorporo di superficie non potrà configurarsi come una nuova unità immobiliare.~~

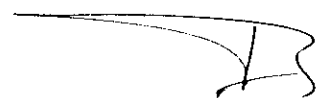
#### Art. 21 Trasformazione e Sistemazione dei terreni

1. Al fine di evitare che gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possano interferire con la naturale dinamica delle acque superficiali e sotterranee determinando condizioni di dissesto idrogeologico, pericoloso per la pubblica sicurezza delle persone e delle infrastrutture, tutti i progetti delle opere pubbliche e private normate da questo regolamento dovranno attenersi alla normativa sul rischio idrogeologico.

2. Gli interventi sul territorio che comportano modificazioni alla morfologia del suolo sono, a titolo esemplificativo:

- a. scavi e rinterri, che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- b. sistemazione del terreno per le pratiche agricole, di miglioramento fondiario;
- c. Vasche interrate con profondità superiore ad un metro dal piano di campagna;
- d. Canalizzazioni;
- e. Sbancamenti;
- f. Scavi per fondazioni;
- g. Scavi per scantinati;
- h. Gallerie idrauliche;
- i. Pozzi;
- j. Parcheggi e/o depositi sotterranei;
- k. Rilevati per strade, piazzali, riempimenti a tergo di strutture di sostegno;

3. Nel caso in cui l'intervento ricada in area assoggettate all'art 2 della legge n°64 del 03.02.1974 il progetto complessivo corredato di relazione geologica e geotecnica redatte in conformità con il D.M.11/03/1988 e ss.mmi.ii. deve essere sottoposto alla preventiva approvazione dell'Ufficio del genio Civile secondo competenze vigenti.



### TITOLO III

#### DEFINIZIONI EDILIZIE E PARAMETRI TECNICI COSTRUTTIVI

##### **Art. 22 Definizioni varie**

1. Al fine dell'applicazione delle norme e procedure del R.E. si assumono le seguenti definizioni, oltre a quelle di cui agli articoli successivi:

- a. Unità immobiliare: insieme di stanze e vani accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente;
- b. Porticato: spazio coperto di uso comune, aperto almeno su un lato, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello;
- c. Loggia: spazio coperto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto almeno su un lato, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione costituente estensione e pertinenza dell'unità;
- d. Balcone: struttura sporgente dal muro esterno dell'edificio, contornata da una balaustra o ringhiera, costituente uno spazio accessibile esterno;
- e. Veranda: terrazzo coperto e a volte chiuso lateralmente;
- f. Cantinola: locale fresco di piccole dimensioni, interrato o seminterrato, adibito ad un utilizzo familiare per la conservazione di vino o derrate alimentari;
- g. Facciata: parete esterna di una costruzione delimitata alla base dalla linea della sua intersezione con il terreno naturale o di sistemazione definitiva ed al colmo dal limite superiore del parapetto di protezione o del cornicione nelle coperture piane oppure dalla linea di gronda nelle coperture a falde;
- h. Fronte: porzioni di facciate più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale o protettiva;
- i. Arredi per spazi esterni: trattasi di costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenti ed in particolare:
  - gazebo: costruzione aperta su tutti i lati priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, coperta, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a mq 20 e di altezza massima in ogni suo punto non superiore a m 3,00;
  - pergolato: trattasi di costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi con copertura di essenze arboree;
  - grigliati: struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi;
- j. Tettoie e Pensiline: trattasi di strutture orizzontali rispettivamente su strutture autonome o a sbalzo costituenti copertura pertinenziale di spazi scoperti di una costruzione;
- k. Chiosco: costruzione, temporanea e non di piccole dimensioni, comunque di superficie coperta non superiore a mq 15,00 e di altezza non superiore a m 3,00, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziali (guardiania, commercio al minuto, etc.);
- l. Cose mobili ancorate al terreno: costruzioni temporanee prive di fondazioni, destinate ad attività residenziali e non.
- m. **Passo carraio**: l'accesso ad un edificio o ad un'area laterale, costituito da una interruzione dei marciapiedi, o comunque da una modifica del piano stradale, intesa a facilitare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata.

##### **Art. 23 Superficie dei fabbricati**

1. Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono così classificate:

- a. 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, degli ascensori e delle scale interne;
- b. Superficie non residenziale (Snr): trattasi della misura al netto di murature, pilastri,



tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, data dalla somma:

1. delle superfici dei vani ascensore, delle scale interne ed esterne la cui superficie in proiezione va calcolata ~~una sola volta~~ **in proiezione, per ogni singolo piano** ;

2. delle superfici di pertinenza dell'alloggio quali balconi, verande, logge, ballatoi, soffitte anche non praticabili, cantinole, garages e altri locali interrati prive dei requisiti di abitabilità;

3. delle superfici di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico) e locali (spazi per riunioni, depositi per biciclette etc.) comuni a più unità abitative, scale e ascensori comuni a più unità abitative;

4. delle superfici dei locali per impianti tecnologici (costituenti locali tecnici) quali impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento (ascensori e montacarichi) e protezione antincendio;

5. delle superfici delle tettoie;

6. delle superfici delle rimesse o posti macchina coperti, entro e fuori terra, singole o comuni, con relativi spazi di manovra e parcheggio, escluse le rampe di accesso, purché di pertinenza delle unità immobiliari;

7. delle superfici dei terrazzi a livello;

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella *Snr* i locali sottotetto aventi altezza **virtuale** (calcolata come rapporto Volume/Superficie) inferiore a m 1,40 e comunque tali che l'intero sottotetto abbia altezza virtuale inferiore a m 1,10;

c. Superficie totale complessiva (*St*) è data da:  $St = Su + 60\% Snr$ .

2. Per le funzioni direzionali, produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, le superfici sono così classificate:

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

b. Superficie accessoria (*Sa*): trattasi della superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale esterne, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente; depositi, magazzini ed altre superfici in analogia a quelle elencate per le *Snr*.

c. Superficie totale (*St*): è data da  $St = Sn + 60\%Sa$

3. Si definiscono:

a. Superficie Lorda (*Sl*): espressa in metri quadrati può essere intesa per singolo piano, per unità immobiliare o per l'intero fabbricato; ~~referita ad un piano è costituita dalla somma delle superfici lorde comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, i vani ascensore, esclusi i balconi, le verande, le terrazze scoperte e le scale esterne; in particolare è individuabile come la superficie di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti di tamponamento;~~

- referita ad un piano è costituita dalla somma delle superfici lorde comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, i vani ascensore, esclusi i balconi, le verande, le terrazze scoperte e le scale esterne; in particolare è individuabile come la superficie di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti di tamponamento;

- referita all'unità immobiliare è costituita dalla somma delle superfici lorde comprensive dei muri perimetrali, da calcolare al 50% nel solo caso che lo stesso sia di confine con altra unità immobiliare, e delle murature interne, con esclusione dei vani ascensore, balconi, verande, terrazze scoperte e le scale esterne;

- referita al fabbricato è costituita dalla somma delle superfici lorde di ogni piano

**comprehensive dei muri perimetrali e di quelli interni, i vani ascensore, esclusi i balconi, le verande, le terrazze scoperte e le scale esterne;**

- b. Superficie coperta ( $S_c$ ): ~~espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del piano di maggiore estensione delimitato dal profilo esterno dei muri perimetrali (di tamponamento), compresi interrati e sottotetti, con esclusione delle parti aggettanti aperte fino ad una larghezza massima aggettante di m 1,80 e delle superfici accessorie nei limiti di cui ai successivi articoli 48 e 50 "Calcolo della superficie Coperta" e "Computo dei Volumi";~~ **espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del piano di maggiore estensione delimitato dal profilo esterno dei muri perimetrali (di tamponamento), compresi interrati e sottotetti, con esclusione delle parti aggettanti aperte fino ad una larghezza massima aggettante di m 1,80 e delle superfici accessorie nei limiti di cui al successivo articolo 48 "Calcolo della superficie Coperta";**
- c. Superficie massima copribile ( $S_{maxC}$ ): è espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla sommatoria della superficie coperta massima e delle superfici accessorie nei limiti di cui al successivo art. 48 "Calcolo della superficie Coperta". Il valore della superficie massima copribile non può comunque essere superato dalla proiezione su un piano orizzontale delle superfici coperte di ogni singolo piano, come definite alla precedente lett. b..

#### **Art. 24 Sagoma dell'edificio - Piano di edificio**

1. E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi bow-window, esclusi sporti aggettanti e balconi) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali (piante e prospetti). In particolare, in riferimento al piano orizzontale il contorno è determinato dal perimetro esterno delle tamponature del fabbricato, variabile in funzione della quota della sezione di riferimento.

2. 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.

3. Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto **si trovi in ogni punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono da considerare piani interrati i piani la cui quota del soffitto sia sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante, anche in un solo punto perimetrale, di non più di 50 cm (< 50 cm) sia ad una quota non superiore di cm 50 dal piano di campagna rispetto alla sezione di monte.**

4. Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio **che abbia il pavimento sotto la quota di sistemazione del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o pari a 50 cm ( $\geq 50$  cm) rispetto al terreno circostante con il pavimento sotto la quota del terreno. In ogni caso il volume reale sotto la quota di sistemazione del terreno, nei piani seminterrati non può, interrato non deve** essere inferiore al 25% del volume complessivo **dell'intero piano seminterrato.**

5. Si definisce piano pilotis il piano di un edificio, **aperto almeno su tre lati**, la cui superficie risulti libera e destinata a parcheggi all'aperto e percorsi pedonali per almeno il 75% della superficie complessivamente coperta del piano soprastante. I piani pilotis devono, **inoltre**, avere altezza tra pavimento e soffitto compreso tra un minimo di m 2,40 e un massimo di m 2,60.

6. Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio ~~il cui volume interrato sia inferiore al 25% del volume del Piano~~ **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.**

7. Soppalco: è la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco, che deve essere frontalmente aperta, deve essere non superiore al 25% della superficie del vano su cui insiste, esclusa la scala, e non deve costituire unità immobiliare autonoma. Tale superficie è da considerarsi tra le *Snr* qualora abbia un'altezza utile inferiore a m 2,70. In caso contrario, superficie superiore al 25% o altezza utile maggiore o uguale a m 2,70 dovrà essere conteggiata tra le superfici utili.

**Art. 25 Definizioni di altezze**

1. Negli edifici a copertura piana e orizzontale l'altezza dell'edificio è determinata dalla differenza tra la quota stradale (marciapiede, strada, piazza) o da quella della sistemazione esterna del fabbricato, e la quota della copertura, intendendo per quest'ultima la quota di estradosso del solaio di copertura. Ai fini dell'altezza degli edifici non si computa eventuale accesso al piano sottotetto da scala esterna fino ad una altezza di m 2,10. In ogni caso, nelle norme di attuazione del PRG o dei singoli Piani Attuativi devono essere specificati i riempimenti massimi ammissibili compatibilmente con le quote di sistemazione dei lotti e altre aree contigue.

2. Negli edifici con copertura ~~piana, inclinata~~ o a tetto **o a falda inclinata** (qualunque sia la pendenza) l'altezza dell'edificio è determinata dalla distanza tra la quota stradale o di sistemazione esterna e la quota della gronda, definita come linea di intersezione tra l'estradosso del solaio inclinato e la muratura esterna (facciata o fronte del fabbricato).

3. Ai fini dell'altezza degli edifici non si computano:

- a. i parapetti delle coperture praticabili, anche se piani, purché di altezza non superiore a m 1,20 e gli altri tipi di coronamento ornamentale, purché siano in giusto rapporto architettonico e siano compatibili con l'ambiente circostante purché non siano strettamente necessari per l'eliminazione delle vedute laterali nel rispetto del Codice Civile;
- b. tettoie per stenditoi e gazebo sulle terrazze, purché singolarmente di superficie non superiore a mq 20 e comunque, per le tettoie, entro i limiti di cui al successivo art. 48 "Calcolo della superficie coperta" e non visibili dalla pubblica via.

4. I volumi tecnici e gli impianti tecnologici emergenti dagli edifici non sono soggetti a specifici limiti di superficie e di altezza, purché nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a. siano giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e siano armonicamente inseriti nel complesso della costruzione;
- b. non sia possibile contenerli nell'ingombro dei tetti con convenienti soluzioni tecniche;
- c. siano rispettosi delle prescrizioni di cui all'art. 27 "Volumi Tecnici" del presente R.E..

5. Altezza utile degli ambienti (*hu*): è data dall'altezza misurata tra pavimento e soffitto. Negli ambienti aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media 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 tra il volume utile dello spazio interessato (*Vu*) e la relativa superficie utile (*Su*).

6. 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.

7. Altezza delle dei fronti (*hf*): è data, indipendentemente dal tipo di copertura, dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti ai filo strada), o del terreno sistemato nella sua configurazione finale (per fronti sui distacchi) e l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane che determina *Su*; Nel caso di coperture a tetto l'altezza va riferita alla gronda semprechè la pendenza non superi il 35%; qualora l'inclinazione delle falde

superi la pendenza del 35% e il colmo ecceda l'altezza di 3,50 m, l'altezza va computata pari ad 1/2 della loro proiezione verticale

8. Altezza massima (Hmax): E' la massima fra le hf del fabbricato.

9. Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona.

10. 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 ed in conformità al successivo art. ~~81~~ **82** "Concessioni in Deroga".

11. Qualora il fabbricato fronteggi strade in pendenza l'altezza massima deve essere calcolata facendo riferimento all'altezza media sul fronte strada; in tal caso il riferimento alla media deve riguardare il solo dislivello dovuto alla pendenza della strada.

12. Schemi illustrativi sono riportati nell'allegato al presente Regolamento: "Abaco schemi esemplificativi di calcolo".

### Art. 26 Volume dell'edificio

1. Si definisce volume utile (Vu) la somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.

2. Si definisce volume lordo (Vl) di un piano quello determinato dal prodotto della superficie lorda per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di intradosso dei solai.

3. Si definisce volume totale (Vt) dell'edificio quello determinato dalla somma dei volumi lordi di ogni singolo piano, volume calcolato quale prodotto tra la superficie lorda di piano e l'altezza pari al segmento verticale che ha per estremi (il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna o qualora questo venga modificato con il piano definitivo del terreno o del marciapiede e il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete. ~~quello determinato dalla somma dei volumi lordi fuori terra di ogni singolo piano, comunque misurato ai seni dei successivi combinati artt. 48 50 e che determinano l'edificabilità del lotto. Il calcolo dei volumi sarà condotto secondo la metodologia di cui al successivo art. 50.~~

### Art. 27 Volumi tecnici

1. Per volumi tecnici si intendono:

- a. tutti i locali destinati ad ospitare macchinari per impianti tecnologici (vani per impianti ascensore e per caldaie, o simili) con altezze secondo le relative norme di legge. Quando le dimensioni di tali locali non siano stabilite da norme di legge, per non entrare nel computo della cubatura, la loro superficie complessiva non deve essere superiore a mq 6,00 e l'altezza utile non superiore a quella dei piani dell'edificio. Fatto salvo la possibilità di deroghe, esclusivamente quando la superficie risulti insufficiente al rispetto delle disposizioni tecniche vigenti in materia;
- b. la parte emergente, sulla terrazza di copertura, del vano scala, di altezza massima all'intradosso del solaio non superiore a 2,40 m;
- c. ~~i sottotetti, aventi funzione estetica e di migliore coibentazione del fabbricato, che abbiano pendenza non superiore al 35% e altezza all'imposta non superiore a cm 25; rientrano in tale fattispecie anche i sottotetti di qualunque pendenza a falda unica purché di profondità non superiore a 3,00 m;~~
- d. ~~i passi carrai coperti che garantiscono l'accesso agli spazi per il parcheggio non altrimenti individuabili, e per una larghezza massima di 4,70 m;~~
- e. ~~lo spessore dei solai strettamente necessario per il posizionamento degli impianti, non superiore a cm 5 per i fabbricati residenziali e per servizi e non superiore a 10 cm per~~

~~quelli industriali.~~

2. Tutti i volumi tecnici non sono da conteggiarsi nella determinazione del volume complessivo, tuttavia sono soggetti alle rispettive norme speciali vigenti e non devono costituire pregiudizio estetico dell'insieme architettonico.

#### Art. 28 Definizione di distanze

1. Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato. **Ai fini del computo delle distanze assumono rilievo tutti gli elementi costruttivi, anche accessori, qualunque ne sia la funzione, aventi carattere di solidità, della stabilità e della immobilizzazione salvo che non si tratti di sporti e di oggetti di modeste dimensioni con funzione meramente decorativa e di rifinitura tali da potersi definire di entità trascurabile per la tutela della sicurezza, salubrità e dell'igiene.**

~~2. Potranno essere detratte dal computo delle distanze le scale esterne aperte purché non sporgano dal filo esterno dell'edificio per più di 3,00 m. **Per le sole zone A, B, nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito di demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, l'amministrazione può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.**~~

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

4. Distanza tra edifici: è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.

5. Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: è la distanza minima intercorrente tra la parete finestrata e la parete del fabbricato antistante, misurata sulla perpendicolare alla parete finestrata e nei punti di massima sporgenza; tale distanza, specificata per legge o nelle N.A. dei Piani Urbanistici, deve essere rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui entrambe le parti che si fronteggiano siano prive di finestre.

6. Le prescrizioni sulle distanze di cui al comma precedente si applicano agli edifici distaccati, ai corpi di fabbrica dello stesso edificio, agli edifici esistenti o in progetto e a quelli edificabili in futuro in base alle norme vigenti.

7. Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta la distanza minima di 10 metri e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, salvo le deroghe previste per legge e dal presente Regolamento.

8. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

~~9. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.~~

10. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone del Centro Storico/Centro di Antica e Prima Formazione (zona omogenea "A") e in quelle di completamento (zona omogenea "B"), è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanza inferiore a quella sopra indicata purché nel rispetto delle disposizioni fissate a riguardo dal Codice Civile.

11. Quando il computo della distanza si riferisce a edifici appartenenti a zone confinanti con diversa destinazione di zona è necessario che ciascun fabbricato si arretri dal confine di



quanto prescritto dalla zona, e di conseguenza la distanza sarà uguale alla somma dei distacchi dai confini richiesti rispettivamente dalla regolamentazione delle zone di competenza di ciascun edificio.

#### **Art. 29 Larghezza stradale**

1. Per larghezza stradale si intende la somma della larghezza della sede veicolare di transito, delle cunette, delle fasce di sosta, dei marciapiedi e di eventuali aiuole spartitraffico.

#### **Art. 30 Spazi interni agli edifici**

1. Per spazi interni agli edifici si intendono, riferiti a singole unità immobiliari, le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

2. Essi sono classificati come segue:

- a. Patio: è lo spazio interno scoperto di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a 4,00 m e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;
- b. Chiostrina: è uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 18,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 m ; in essa possono affacciarsi soltanto bagni e disimpegni;
- c. Cavedio: è uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni, locali di servizio o locali interrati, ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq; tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed avere aerazione naturale.

#### **Art. 31 Parcheggi privati**

1. Si definisce posteggio lo spazio, al chiuso o al coperto, riservato alla sosta di un autoveicolo.

2. Si definisce parcheggio l'area destinata alla sosta di più veicoli.

3. Si definisce area di sosta uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato ad una strada ed opportunamente segnalato.

4. ~~Nei lotti di nuova edificazione~~ Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione dovranno essere realizzati parcheggi nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume edificato, come previsto dall'art. 2 comma 2 della L. 122/89 e successive modificazioni ed integrazioni (legge Tognoli). Per ogni unità abitativa deve essere comunque garantito come pertinenza minima un parcheggio della dimensione minima non inferiore a 5,00 x 2.20 metri

5. Per le attività commerciali, qualificabili come Esercizi di Vicinato ai sensi della L.R. 05/2006 e ss.mm.ii. assentibili ~~in zone di espansione o in altre~~ nelle zone omogenee diverse dalla "A" e dalla "B", in aggiunta alla superficie di cui al comma precedente, deve essere garantita una superficie minima destinata a parcheggio privato ma di uso pubblico pari a 0,40 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie lorda del locale commerciale, come definita al precedente art. 23 comma secondo, salvo diverse disposizioni specifiche stabilite nelle norme di attuazione dei relativi Piani Attuativi e purchè nel rispetto dei successivi commi del presente articolo. In ogni caso deve essere garantita la dotazione di parcheggi per la clientela minima stabilita dalla D.G.R. n. 55/108/2000 e ss.mm.ii.

6. Per le attività commerciali qualificabili come Esercizi di Vicinato e o MSV ai sensi della L.R. 05/2006 e ss.mm.ii. ~~di ristorazione o con destinazione ad uso diverso da quello abitativo,~~ assentibili ~~anche~~ anche nelle zone omogenee "A" e "B" deve essere garantita la seguente superficie minima a parcheggio:

- a. quella di cui al precedente comma quarto se il locale ha superficie totale non superiore a mq 100;

- b. quella di cui ai precedenti commi quarto e quinto se il locale ha superficie totale superiore a mq 100.

**In ogni caso deve essere garantita la dotazione di parcheggi per la clientele minima stabilita dalla D.G.R. n. 55/108/2000 e ss.mm.ii.**

7. Per le medie strutture di vendita (MSV), così come definite dalla L.R. 05/2006 ~~e L.R. 17/2006 e dal D.P.C.M. 6 ottobre 2000~~, assentibili nelle zone **omogenee** C, D, F e G devono essere garantiti i parcheggi minimi così come previsto nelle norme di attuazione dei rispettivi piani attuativi e comunque in misura non inferiore alla maggiore superficie ottenuta dal confronto tra il valore di cui al precedente quarto comma maggiorato di 0,80 mq per ogni mq di superficie netta del locale commerciale e quelle di cui alla D.G.R. N. 55/108 del 29.12.2000 e **ss.mm.ii.** e comunque nel rispetto delle altre disposizioni regionali **vigenti del DPCM citato, qualora vincolanti e quelle desunte dalla**. ~~Per i nuovi piani attuativi dovranno essere espressamente previste le dotazioni di parcheggi per le MSV in funzione degli indirizzi del di cui alla D.G.R. 55/108 del 29.12.2000 e ss.mm.ii.~~

8. Per le grandi strutture di vendita (GSV), così come definite dalla L.R. 05/2006 e L.R. 17/2006 dal si rimanda allo specifico studio in fase di pianificazione generale e alle relative norme di attuazione per tali interventi.

9. Gli spazi a parcheggio possono essere reperiti nel sottosuolo. Per tale finalità **e per i soli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge 122/1989 e ss.mm.ii. (Legge Tognoli)** si può procedere in deroga ai parametri del presente regolamento o delle norme di attuazione generali o particolareggiate, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della L 122/89, qualora l'area di sedime, esclusi gli elementi di collegamento verticale, non sia sufficiente nella sua interezza a soddisfare la dotazione necessaria di cui ai commi precedenti.

10. Nei casi di cui al comma precedente, la parte interrata eccedente dall'area di sedime del fabbricato soprastante deve essere obbligatoriamente destinata a parcheggio e lasciata a quota inferiore di almeno cm 40 rispetto alla quota di sistemazione definitiva del giardino.

### **Art. 32 Fabbricati accessori**

1. Si dicono **accessori** i fabbricati che sono destinati al servizio di un edificio residenziale, produttivo, commerciale o per servizi in genere, 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 od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati. La loro destinazione non può essere modificata se non previa autorizzazione comunale con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale e del R.E..

2. Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura l'Amministrazione Comunale può prescrivere, anche nella Concessione Edilizia, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale.

### **Art. 33 Vano abitabile e vani accessori**

1. Per vano abitabile si intendono tutti i vani destinati alla funzione residenziale e precisamente: vani per zone di soggiorno-pranzo, letto, bagno, disimpegno, ripostigli .

2. Per vani accessori sono da intendersi tutti i locali adibiti a servizio della funzione residenziale o altra funzione dell'edificio (garage, cantine, depositi e simili).

3. Questi vani devono essere computati ai fini della determinazione della cubatura massima, anche se non inclusi nel volume utile del fabbricato.

**TITOLO IV**  
**DEFINIZIONI DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI**

**Art. 34 Zona omogenea territoriale**

1. Per zona territoriale omogenea viene intesa quella parte di territorio comunale determinata da una precisa destinazione urbanistica: es. zona "A" (Centro Storico), zona "B" (di completamento), zona "C" (di espansione residenziale), etc..

**Art. 35 Ambito d'intervento**

1. L'ambito di intervento è un'area nella quale l'attuazione del P.R.G. richiede un intervento unitario, previa predisposizione di uno studio particolareggiato, preliminare agli interventi edilizi.

**Art. 36 Superficie territoriale e superficie utile territoriale**

1. La superficie territoriale è una porzione di territorio comprendente la superficie fondiaria, le aree occorrenti per le urbanizzazioni primarie e secondarie, viabilità e servizi.

2. La superficie utile territoriale è quella zona omogenea territoriale interessata da interventi privati e/o pubblici al netto di:

- a. superfici bagnate (bacini e rii con relativi alvei);
- b. aree che per motivi naturali non sono utilizzabili ai fini edilizi (orografici, geomorfologici, idrogeologici e sanitari);
- c. aree soggette a vincoli e norme di legge (cimiteriali, paesistici, militari, forestali, culturali ecc.);
- d. aree che per destinazione del P.R.G. sono sottratte all'uso edilizio pubblico e/o privato.

**Art. 37 Superficie di urbanizzazione**

1. Riguarda le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

2. Le prime individuano la superficie totale delle aree, destinate alle opere di urbanizzazione primaria, poste o previste a servizio dell'insediamento.

3. Le seconde individuano la superficie totale delle aree, destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, poste o previste a servizio della zona.

**Art. 38 Superficie fondiaria – Isolati e lotti urbanistici**

1. La superficie fondiaria è quella parte di area edificatoria residua che risulterà come differenza tra la superficie territoriale e le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità e servizi pubblici).

2. E' suddivisa in isolati e lotti urbanistici:

- a. si definisce lotto urbanistico l'area minima di intervento per l'edificazione diretta;
- b. si definisce isolato l'area costituita da lotti fondiari e aree servizi delimitato dalla viabilità.

**Art. 39 Area edificabile**

1. L'area edificabile è l'area pertinente ad un intervento edilizio, alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta.

2. Ai fini di cui al comma precedente si considera la superficie reale.

3. L'area edificabile può concernere anche più proprietà quando costituiscono una "unità minima di intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative.



#### **Art. 40 Dotazione volumetrica necessaria**

1. La dotazione volumetrica necessaria è il volume necessario all'unità residente, vano o utente, espressa in metri cubi o metri cubi/abitante (mc/ab).

#### **Art. 41 Consorzi volontari e comparti**

1. Per l'edificazione nelle zone omogenee C, D, F, G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo. In attesa dei Piani Particolareggiati possono essere previsti, a seconda delle zone, interventi coordinati, che saranno richiesti ai proprietari interessati riuniti in consorzio volontario. In tutte le zone per le quali vi è l'obbligo per l'edificazione della predisposizione del piano particolareggiato, deve essere preferibilmente costituito un consorzio volontario tra i proprietari.

2. Qualora alla formazione al consorzio i proprietari non addivengano entro un congruo termine, preventivamente fissato dall'Amministrazione Comunale con specifico atto, il Comune può promuovere, previo approntamento del Piano Particolareggiato, la formazione del Comparto edificatorio secondo l'art. 23 della Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modifiche ed integrazioni.

3. In tutte le zone soggette ad espansione residenziale o per le quali è prevista la possibilità di attuazione diretta previa predisposizione di studio particolareggiato, deve essere preferibilmente costituito il consorzio volontario nelle forme di legge prima della presentazione all'Amministrazione Comunale dello studio di piano. L'Amministrazione Comunale, in tal caso, avrà come unico interlocutore formale il consorzio.

#### **Art. 42 Volume territoriale realizzabile**

1. Il volume territoriale, espresso in metri cubi (mc), viene determinato dal prodotto della superficie utile territoriale per l'indice di fabbricabilità territoriale.

#### **Art. 43 Attrezzature e servizi**

1. Si definiscono in tal modo le scuole, i fabbricati pubblici o di interesse pubblico e i servizi sociali in genere, il verde pubblico e il verde pubblico attrezzato, gli impianti sportivi, la sosta pubblica o privata ma di uso pubblico e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.

#### **Art. 44 Destinazione d'uso di zona**

1. Per ogni zona sono definite nello strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione.

#### **Art. 45 Indice di Fabbricabilità Territoriale e indice di fabbricabilità Fondiaria**

1. L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo edificabile in una zona (comprensivo di edifici esistenti ed edifici in progetto), destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, etc.) e la superficie complessiva della zona stessa impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per servizi in genere.

2. L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo ~~degli edifici edificabili~~ edificabile in una zona e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili), al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento, e alle attrezzature e servizi.

#### **Art. 46 Superficie minima di intervento e del lotto**

1. La superficie minima di intervento, espressa in metri quadrati (mq), definisce, per ciascuna zona omogenea, l'area minima richiesta per un intervento Regolatore preventivo d'iniziativa pubblica, privata o mista. La superficie minima di intervento è definita dalla



normativa di attuazione del P.R.G.. Essa deve essere rispettata per qualsiasi intervento di nuova costruzione.

2. Per superficie minima del lotto si intende la superficie minima per un intervento edilizio privato o pubblico ed è definito dalle N.A. del P.R.G. o dei singoli Piani Attuativi.

#### **Art. 47 Rapporto o indice di copertura**

1. E' il rapporto, calcolato in percentuale, tra la superficie coperta del fabbricato (Sc), come definita al precedente art. 23 terzo comma lettera b., e la superficie fondiaria (superficie del lotto edificabile) riferito a tutte le opere edificate.

#### **Art. 48 Calcolo della superficie coperta**

1. Sono escluse dal computo della superficie coperta, così come definita al precedente art. 23 terzo comma lettera b., le opere di seguito elencate:

- a. aggetti costituiti da balconi, ~~per intero~~, e da pensiline fino ad una ~~larghezza~~ **profondità** aggettante non superiore a 1,80 m. Qualora la ~~larghezza~~ **profondità** sia superiore a 1,80 m deve essere considerata nel computo della Sc solo la parte eccedente;
- b. i passi carrai e pedonali coperti fino ad una larghezza massima di 4,70 m; qualora detti passi carrai abbiano larghezza superiore dovrà essere considerata nel computo della Sc solo la parte eccedente i 4,70 m;
- c. le proiezioni degli sporti chiusi (bow window) ai piani sottostanti, le verande, le scale aperte, i loggiati e simili fino alla superficie lorda complessiva del 20% della superficie coperta consentita sul lotto;
- d. i porticati di uso pubblico;
- e. le pensiline d'ingresso di profondità non superiore a 1,50 m. Qualora la profondità sia superiore a 1,50 m deve essere considerata nel computo della Sc solo la parte eccedente;
- f. cornicioni e grondaie;
- g. piscine e vasche all'aperto; serre di coltura entro i limiti fissati dalle norme;
- h. piani di carico in zona produttiva e **relative** tettoie;
- i. ~~lo spessore maggiore dei muri necessario al fine dell'isolamento termico e acustico.~~

~~2. Sono altresì escluse dal computo delle superfici tutti i locali destinati ad ospitare macchinari per impianti tecnici (locale autoclave, locale caldaia, alloggio bombola etc), cuccie per cani, fino ad una superficie complessiva di 6,00 mq. Potranno essere ascritte superfici maggiori attraverso opportuna documentazione progettuale a dimostrazione delle effettive necessità termiche.~~

3. 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.

4. Per perimetro delle tamponature deve intendersi il filo esterno compreso l'intonaco.

~~5. Per i fabbricati in centro storico, per perimetro delle tamponature deve intendersi il filo esterno qualora sia di spessore minore o uguale a 30 cm o il perimetro ideale di una tamponatura di 30 cm a partire dal filo interno, qualora dovesse essere, per motivi strutturali connesso all'utilizzo di materiali da costruzione tradizionali, di spessore superiore a 30 cm.~~

6. Schemi esemplificativi sono riportati nell'allegato al presente Regolamento: "Abaco schemi esemplificativi di calcolo".

#### **Art. 49 Indice Volumetrico**

1. L'indice volumetrico definisce, ai fini edificatori, il volume edilizio in mc che si può costruire su un mq di area edificabile.

2. Esso può essere:

- a. territoriale: definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale;
- b. fondiario: definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria o

lotto.

3. In mancanza di specificazione, l'indice volumetrico si intende sempre quello fondiario.

#### Art. 50 Computo dei volumi

1. Volume interrato: è costituito dal volume del fabbricato delimitato superiormente dalla linea di massima pendenza congiungente a monte la quota di sistemazione del terreno o della strada con la quota a valle di sistemazione del terreno e/o della strada. Detto volume non viene computato ai fini della cubatura ammissibile, e pertanto per la verifica del parametro di cui al precedente art. 49, solo se destinato a cantinole, depositi qualora non direttamente annessi alle residenze, locali caldaie, garage e simili e comunque non adibiti ad uso abitazione o servizi pubblici e privati in genere.

2. Volume seminterrato: è costituito dal volume del fabbricato, seminterrato per almeno un lato, compreso fra la linea di massima pendenza ~~precedentemente~~ definita ~~come sopra al comma 1~~ e la quota del piano orizzontale di sistemazione dell'area o della strada a monte; detto volume non viene computato ai fini della cubatura ammissibile solo ed esclusivamente se destinato a cantine, depositi, locali caldaia, garage e simili.

3. Volume fuori terra: è costituito dal volume del fabbricato compreso fra la quota del piano orizzontale, passante per il punto medio di intersezione tra la superficie del terreno a monte e il piano di facciata o fronte, ed il piano orizzontale passante nel punto di intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con la superficie esterna delle pareti del fabbricato. Quest'ultimo piano orizzontale, nel caso di copertura a tetto, è indipendente dalla posizione del solaio piano, se esistente; nel caso in cui la parete esterna del fabbricato non sia su un unico piano il calcolo del volume come sopra dovrà essere effettuato in corrispondenza di porzioni piane di parete.

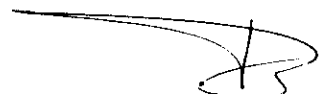
4. Volume sottotetto: è il volume del fabbricato compreso fra il piano orizzontale passante nel punto di intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con la superficie esterna della parete del fabbricato e l'intradosso del solaio di copertura. Questo volume non è computabile ai fini della volumetria totale qualora le pendenze delle falde del tetto, a capanna o a padiglione, con le linee di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle, non siano superiori al 35%, in caso contrario il volume in questione verrà computato per intero nel volume totale ammissibile

5. ~~Nel caso di tetti sfalsati con falde asimmetriche, qualora le due falde differiscano entro un quinto della lunghezza della falda maggiore, il sottotetto non va computato ai fini del volume, in caso contrario come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume. Per i tetti sfalsati o con falde asimmetriche vale il criterio enunciato al comma 4, sempreché le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore, in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume. Deve essere computato per intero il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio, nel caso di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%.~~

6. L'altezza, come prima individuata, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato. In caso di corpi sfalsati, sia altimetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per singolo corpo.

7. Non costituiscono volume da conteggiare in quello consentito dall'indice di fabbricabilità fondiaria:

- a. i passi carrai e pedonali coperti, aperti per almeno due lati, fatta salva la possibilità di installare un cancello, all'ingresso al fabbricato, con un rapporto vuoti/pieni non inferiore al 50% o per le sole zona A il portale, per le parti non eccedenti la larghezza di 4,70 m e l'altezza quella dell'intradosso del solaio sul piano terreno o sull'eventuale piano rialzato. Nei casi di passi carrai o pedonali aventi dimensioni maggiori di quelle indicate nel primo periodo, verranno computati ai fini volumetrici le parti eccedenti i 4,70 metri;



- b. porticati, loggiati, verande nei limiti di cui al successivo ottavo comma, parcheggi coperti **ed aperti almeno per due lati**, ~~le proiezioni degli sporti chiusi (bow windows)~~ scale esterne aperte e simili purché non eccedenti il 30% della superficie massima copribile sul lotto come stabilito al precedente articolo 23 terzo comma lett. c;
- c. i porticati di uso pubblico;
- d. ~~la sopraelevazione fuori terra del fabbricato non superiore a cm 30 (vespaio) qualora venga dimostrato che tale elevazione è necessaria per consentire un migliore isolamento del piano fuori terra. Tale detrazione non si applica nei casi in cui l'edificio presenti dei locali seminterrati o interrati;~~
- e. i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio, in fabbricati esistenti, per rispondere a norme di sicurezza, igiene o antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche; deve trattarsi di fabbricati realizzati antecedentemente all'emanazione delle specifiche leggi di riferimento e qualora le deroghe siano espressamente riferite in legge;
- f. ~~lo spessore dei solai strettamente necessario per l'installazione degli impianti sottopavimento, comunque nei limiti di cui al primo comma lett. c. del precedente art. 27;~~
- g. ~~i volumi dovuti alle maggiori altezze di interpiano rispetto alle minime strettamente necessarie qualora imposte da scelte progettuali di piano particolareggiato per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e architettoniche del nucleo storico;~~
- h. ~~il volume dei sottotetti in centro storico, entro la pendenza massima del 45%, qualora imposta per scelte di piano e per l'utilizzo di tecnologia costruttiva tradizionale quali capriate in legno;~~
- i. i volumi tecnici relativi ai torrini delle scale e degli ascensori, ai locali indispensabili per la centrale termica, per deposito d'acqua, per ricovero autoclave, anche non facente parte del corpo principale dell'edificio, **così come definiti all'articolo 27**;
- j. abbaini qualora rientranti nei parametri di cui agli schemi grafici allegati;
- k. i piani interrati e seminterrati **destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili e comunque non adibiti ad abitazione** purché la superficie lorda non superi quella d'ingombro del piano terra ivi compresi passi carrai coperti, loggiati, porticati e simili;
- l. ~~i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 o fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, quando il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica di almeno il 10% dell'indice di prestazione energetica, ai sensi dell'art.11 del D.Lgs 115/2008;~~
- m. il piano terreno di ogni edificio per una altezza fino a 2,60 m se intervengono contemporaneamente le seguenti condizioni:
  - I. la costruzione sorga su pilotis lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area coperta (come definita all'art. 24 comma cinque lett. c.) e per una altezza uguale, e comunque compresa tra 2,40 m e 2,60 m;
  - II. la costruzione su pilotis con le caratteristiche di cui alla prima condizione sia estesa a tutti gli edifici compresi in un isolato.

**8. Devono essere computate in volume le verande chiuse sulla parte eccedente il 75% del loro perimetro e comunque quando la loro profondità sia superiore a 1,80 metri.**

**9. Schemi esemplificativi con le casistiche principali sono riportati nell'allegato al presente Regolamento: "Abaco schemi esemplificativi di calcolo" fatti salvi gli schemi allegati alla Circolare dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20 Marzo 1970 n. 2-A. che si richiamano nella loro totalità.**

10. Negli schemi esemplificativi di cui sopra sono indicati i criteri di calcolo del volume e dell'altezza per particolari casi di sagoma di coperture a tetto e con luci per terrazze o altro.

#### **Art. 51 Volume fondiario massimo**

1. Il volume fondiario massimo è la massima volumetria realizzabile in un lotto di terreno ed è dato dal prodotto della superficie del lotto edificabile per l'indice di fabbricabilità fondiario; si esprime quindi in metri cubi.

2. ~~Non costituiscono volume da conteggiare in quello consentito dall'indice di fabbricabilità fondiaria quei volumi di cui al comma 7° dell'articolo precedente.~~

#### **Art. 52 Altezza minima abitabile, altezza minima d'uso**

1. L'altezza minima abitabile viene delimitata, a struttura ultimata, dal sottostante piano di calpestio e dal sovrastante soffitto.

2. L'altezza minima dei vani non può essere inferiore a 2,70 m; è consentita un'altezza di 2,40 m per disimpegni e i locali destinati a ripostiglio o a servizi igienici.

3. Le altezze di cui sopra sono assentibili sia per le unità abitative che per gli studi professionali e uffici.

4. I locali per svolgere una qualsiasi attività che non sia abitativa, ma sia annessa alla residenza o altra attività, come cantinole, garage, lavanderie, vani accessori devono avere un'altezza minima d'uso non inferiore a m 2,20 e comunque non inferiore ai minimi di legge.

#### **Art. 53 Deroghe al calcolo dei volumi, altezze e distanze per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici**

Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs 115/2008:

1. Per gli edifici di Nuova Costruzione non sono considerati nei computi dei volumi, delle superfici, delle altezze, dei rapporti di copertura, e delle distanze, gli incrementi degli spessori delle strutture indicate, qualora necessari ~~necessarie~~ ad ottenere una riduzione di almeno il 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

certificato con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo il maggior spessore:

a) Delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti perimetrali superiore ai 30 cm. e fino ad un incremento massimo di 25 cm.;

b) Dei solai intermedi superiori ai 30 cm. e fino ad un incremento massimo di 15 cm.;

c) Della copertura superiore ai 30 cm e fino ad un incremento massimo di 25 cm.;

Nel rispetto dei predetti limiti e' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonche' alle altezze massime degli edifici.

2. Per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, e' permesso derogare, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggior spessore delle pareti verticali esterne, nonche' alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

TITOLO V  
STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI  
**(normati dalla L.R. 45/1989 e ss.mm.ii.)**

**Art. 54 Piani di lottizzazione**

1. Il Piano di Lottizzazione (PdL), da intendersi anche come Piano Particolareggiato di iniziativa privata, consiste nelle procedure ed opere occorrenti per l'utilizzazione edilizia di aree ricadenti nelle zone omogenee C, D, F e G, ai sensi del primo comma dell'art.3 della L.R. n. 20/91, e comunque di quelle aree come espressamente previsto nelle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale. In particolare, la finalità principale del PdL è quella di dotare le zone destinate ad insediamenti residenziali, produttivi o servizi in genere delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie.

2. L'utilizzazione edilizia massima è quella prevista dal P.R.G. per la zona cui gli interventi si riferiscono.

3. L'intervento di lottizzazione è di iniziativa privata ed è soggetto a convenzione con l'Amministrazione Pubblica.

4. Lo studio del piano di lottizzazione deve riguardare l'intera area individuata dal P.R.G. che si configura come unità minima d'intervento da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa. Il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale può avvenire per stralci funzionali autoequilibrati secondo le Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale.

**Art. 55 Piani Particolareggiati**

1. I Piani Particolareggiati, come previsti dagli artt. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n° 1150, con successive modifiche ed integrazioni, sono strumenti urbanistici di attuazione dei Piani Urbanistici Generali. Sono così definiti, in particolare, i piani di iniziativa pubblica.

2. Detti piani, attraverso l'esecuzione delle opere previste e l'espropriazione dei terreni finalizzati all'esecuzione degli interventi pubblici attuano le previsioni dello strumento urbanistico generale.

**Art. 56 Piani di Edilizia Economica Popolare**

1. I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) o Piani di Zona sono i piani attuativi introdotti dalla L. 167/62, finalizzati all'acquisizione al patrimonio comunale di aree per la costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare secondo un programma operativo attraverso il quale si assicuri un organico sviluppo degli insediamenti abitativi mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei relativi servizi.

**Art. 57 Piani per gli Insediamenti Produttivi**

1. I Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP), ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71, interessano le aree industriali e per insediamenti produttivi in genere e come per i PEEP sono finalizzati all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree necessarie per agevolare le attività produttive nuove o ampliamenti di quelle esistenti, secondo un programma attraverso il quale si assicuri un organico sviluppo degli insediamenti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei relativi servizi.

**Art. 58 Piani di Recupero (PR – normati dagli artt. 27 e 28 della L.457/1978 e ss.mm.ii.)**

1. Il Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, è uno strumento attuativo del piano urbanistico generale finalizzato a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree compresi nelle "Zone di Recupero", individuate con deliberazione del

Consiglio comunale.

**2.** I piani di recupero hanno lo scopo di:

- a. contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso mediante interventi di riqualificazione urbanistica, verificando l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie ed individuando, nell'ambito interessato dal Piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione;
- b. migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto-utilizzato attraverso l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato delle attività residenziali, produttive e dei servizi;
- c. favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali e, per quanto in particolare riguarda l'ambito del Centro Storico, la permanenza dei residenti e l'integrazione sociale e funzionale;
- d. adeguare la qualità tecnica delle costruzioni con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con la struttura dell'organismo e del contesto attuale in cui gli stessi ricadono.

**3.** In caso di iniziativa privata i proprietari o aventi diritti di immobili e di aree compresi nelle "Zone di Recupero", rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno il 75% del valore degli immobili interessati, possono presentare, da soli o riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, proposte di P.R.

**4.** Qualora i piani non vengano dall'iniziativa privata l'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere alla predisposizione di proposte di Piani di Recupero nelle aree individuate ai sensi dell'art. 27 della Legge n.457/78, con ss. mm. ed ii..


**5.** La realizzazione degli interventi previsti dal P.R. di iniziativa privata è subordinata al rilascio di concessione edilizia che potrà avvenire dopo il compimento di tutti gli adempimenti relativi alla sua formazione compresa la stipula della convenzione urbanistica tra il Comune ed i proponenti, la quale deve contenere in modo specifico:

- a. l'impegno della realizzazione degli interventi secondo le forme, le tipologie e le modalità operative previste nel Piano, in coordinamento con l'esecuzione delle opere e delle infrastrutture;
- b. l'impegno alla realizzazione, a carico dei proponenti, delle opere di urbanizzazione primaria e/o degli adeguamenti delle stesse, così come previsto nel piano, secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune, avendo prestato prima della stipula opportune garanzie fidejussorie dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con una fideiussione bancaria o copertura assicurativa, con obbligo di indicizzazione;
- c. l'impegno a corrispondere preventivamente al rilascio delle singole concessioni edilizie, gli oneri per le urbanizzazioni secondarie tabellati ed il contributo del costo di costruzione, ove dovuto;
- d. i termini, non superiori a 6 anni, per l'attuazione degli interventi dell'intero P.R..

**6.** Ove il Comune decidesse di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione previste nel P.R., in luogo degli obblighi di cui ai punti b. e c., i proponenti devono impegnarsi a versare l'importo corrispondente al costo delle opere, ciascuno per la quota che gli compete, all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie.

**7.** Il P.R. è attuato direttamente dall'Amministrazione comunale nei seguenti casi:

- a. quando si tratti di interventi di edilizia sovvenzionata per il recupero di stabili degradati appartenenti ad Enti pubblici;
- b. quando intenda realizzare interventi di rilevante e primario interesse pubblico finalizzati



- al perseguimento di scopi sociali;
- c. quando intenda provvedere all'adeguamento ed all'integrazione delle infrastrutture e dei servizi;
  - d. nel caso di inerzia dei proprietari delle unità minime di intervento, ricadenti all'interno di P.R. approvati, dopo la diffida ad eseguire le opere previste e previo esproprio degli immobili e delle aree, ovvero previa occupazione temporanea, e con diritto di rivalsa nei confronti dei proprietari medesimi.

**8.** Nella fattispecie di cui ai precedenti commi, in cui il Comune esegue direttamente le opere di urbanizzazione, dovrà essere posta a carico degli interessati, all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, la quota di oneri specificamente adottata dal Consiglio Comunale per le aree oggetto del piano. Tale quota potrà essere inferiore al contributo di urbanizzazione già deliberato dal Consiglio Comunale ai sensi del D.P.R. 380/01 per la zona omogenea in cui ricade l'intervento.

**9.** Dopo l'approvazione del P.R. ed il compimento di tutti i successivi adempimenti i soggetti che ricadono in una unità minima di intervento, da soli o riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, devono presentare la domanda per ottenere la concessione edilizia entro il termine stabilito dalle Norme tecniche di attuazione del piano medesimo.

**10.** Decorso inutilmente il termine di cui sopra il Comune adotta la procedura di cui alla lett. d. del precedente comma 7°.

#### **Art. 59 Programmi Integrati (P.I.- normati dalla L.R. 16/1994 e ss.mm.ii.)**

**1.** Si definiscono in tal modo quei programmi caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private. Hanno una funzione contemporaneamente sia programmatica che attuativa.

**2.** Soggetti pubblici e privati possono presentare al Comune P.I. relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

**3.** I P.I. sono soggetti all'approvazione del Consiglio Comunale.

#### **Art. 60 Attuazione dei Piani**

**1.** Il P.R.G. e tutti i Piani Attuativi si attuano mediante interventi di privati, singoli o riuniti in consorzio, tramite programmi predisposti dall'Amministrazione comunale o da entrambi i soggetti. Le modalità generali di attuazione possono essere così riepilogate:

- a. *intervento privato* di risanamento, di recupero o di sostituzione del tessuto edilizio incongruente in adeguamento ai caratteri storico-artistici del luogo così come individuati col Piano. Essi andranno proposti tramite soluzioni edilizie riguardanti *una o più unità immobiliari*, eventualmente previa predisposizione di un *piano di comparto*, da sottoporre all'approvazione comunale per l'adozione dei relativi atti autorizzatori nei termini e nei modi di cui al presente TITOLO.
- b. *intervento diretto dell'Amministrazione comunale* finalizzato al rifacimento o completamento delle opere di urbanizzazione, nonché ad un più complessivo recupero edilizio ed urbanistico, anche di interi comparti, attuato tramite risorse pubbliche previste dalla legislazione statale e/o regionale, come ad esempio i *Programmi di Recupero Urbano* ex L. 493/93, il *Piano degli Interventi di riqualificazione urbana e di adeguamento dell'urbanizzazione primaria e dei servizi* ex L.R. 29/98 o qualunque altra normativa di carattere generale o speciale vigente;
- c. *Intervento misto pubblico-privato* mediante il quale più soggetti potranno partecipare al recupero urbanistico del territorio utilizzando congiuntamente gli strumenti della programmazione negoziata, ivi compreso l'Accordo di Programma. Gli interventi devono essere estesi ad ambiti territoriali di comparto o almeno a quelle parti di essi per



i quali l'interesse si dimostri funzionale alle finalità di cui all'art. 1, riguardare il recupero e la valorizzazione sia di edifici residenziali sia di opere di urbanizzazione, di proprietà pubblica e/o privata, ed essere attuati con risorse finanziarie di entrambi i soggetti, anche coadiuvati nel programma di spesa dalle facilitazioni finanziarie previste dalla legislazione vigente, come la L.R. 29/98, tramite apposito P.I. del Centro Storico, o il D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii., tramite il Project Financing.

#### **Art. 61 Certificato di destinazione urbanistica**

1. Per ottenere il certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del DPR 380/2001, occorre presentare una domanda nella quale risultino i riferimenti catastali aggiornati.

2. Alla domanda deve essere allegato copia dell'estratto autentico di mappa o su ~~formato wgs~~ procedura wgis con i contorni dei mappali oggetto della richiesta, comunque secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio tecnico.



TITOLO VI  
DEFINIZIONE DELLE FIGURE TECNICHE PREPOSTE, DEI SOGGETTI AVENTI  
DIRITTO E DEI TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI

**Art. 62 Responsabile del Provvedimento e Responsabile del Procedimento**

1. Il Responsabile del Provvedimento è colui che adotta il provvedimento finale nei confronti del destinatario del provvedimento stesso.

2. Ai sensi delle disposizioni di Legge sull'Ordinamento degli Enti Locali, la figura del Responsabile del Provvedimento coincide con il Dirigente dell'Area preposto al rilascio del Provvedimento stesso o, in mancanza di tale figura in organico, con il Funzionario incaricato a cui sono state attribuite le funzioni dirigenziali che, nel presente Regolamento, per brevità, sarà denominato Dirigente.

3. Il responsabile di provvedimento adotta il provvedimento finale, ovvero trasmette gli atti all'organo competente per l'adozione.

4. Il Responsabile del Procedimento è colui al quale viene assegnata la responsabilità dell'istruttoria e di ogni altro adempimento inerente il singolo procedimento nonché, eventualmente e ove ne abbia le competenze, l'adozione del provvedimento finale qualora coincida con la figura di cui al comma 3 o sia espressamente incaricato ai sensi di legge.

5. I compiti principali del Responsabile del Procedimento possono essere così riassunti:

- a. valuta, ai fini istruttori, le condizioni di ammissibilità, i requisiti di legittimazione ed i presupposti che siano rilevanti per l'emanazione del 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 dichiarazioni e la rettifica di dichiarazioni o istanze erranee 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 e le pubblicazioni previste dalle leggi e dai regolamenti;
- e. assicura la massima trasparenza del procedimento nei confronti dei soggetti di cui all'art. ~~62~~ **63** e dei soggetti interessati.

**Art. 63 Soggetti aventi diritto ai titoli autorizzativi**

1. Hanno diritto ad inoltrare istanza per l'ottenimento dei titoli autorizzativi i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a. il proprietario dell'immobile, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere sottoscritta da tutti i comproprietari;
- b. il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c. l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d. l'amministratore del condominio o il condominio stesso, previa delibera dell'assemblea condominiale, quando l'intervento concerne esclusivamente le parti comuni;
- e. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- f. il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- g. il locatario, solo per gli interventi di riparazione ~~manutenzione straordinaria~~ urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- h. l'affittuario agrario e il concessionario di terre incolte, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali e alla casa di abitazione;

- i. 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 tenuto, sia a tal fine autorizzato per ordine dell'autorità giudiziaria;
- k. le aziende erogatrici di pubblici servizi (Aziende Elettriche, Aziende telefoniche, Aziende Municipalizzate, etc.) 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.
2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
- il delegato, procuratore o mandatario;
  - il curatore fallimentare;
  - il commissario giudiziale;
  - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
3. I soggetti di cui al presente articolo possono attestare i relativi diritti con dichiarazione sostitutiva di autocertificazione, nei casi previsti per legge.

#### **Art. 64 Titoli autorizzativi all'esecuzione dei lavori**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale eseguita da Enti Pubblici o da privati, partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle opere è subordinata all'ottenimento, ai sensi di legge e del presente regolamento, di un titolo autorizzativo, tranne nei casi e con le procedure di cui ~~ai~~ ~~successivo art. 70~~ ai successivi articoli 69 e 70.

2. I titoli che consentono l'esecuzione degli interventi di cui al precedente comma sono:
- a. La Concessione Edilizia;
  - b. L'Autorizzazione Edilizia;
  - c. La Denuncia di Inizio Attività;
  - d. La comunicazione opere interne

#### **Art. 65 Opere soggette a Concessione Edilizia**

1. Sono subordinate al rilascio della Concessione Edilizia le opere di lavori di seguito elencate o assimilabili:

- a. le nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- c. gli interventi di ristrutturazione urbanistica qualora non sia necessario un preventivo studio attuativo;
- d. gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, di demolizione totale o parziale, con la contemporanea ricostruzione;
- e. le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie o che cambino la destinazione d'uso o la tipologia di intervento o che violino le prescrizioni contenute nelle concessioni già rilasciate;
- f. gli interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale che richiedano la formazione di volumi tecnici quando riguardino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., oppure dai Piani Attuativi;
- g. gli interventi di consolidamento atti a conservare la stabilità del fabbricato che comportino modifiche dell'assetto planovolumetrico;



- h. la costruzione di impianti sportivi, privati o di interesse pubblico, con creazione di volumetria;
  - i. piscine private;
  - j. l'esecuzione da parte di privati di opere di urbanizzazione: strade residenziali e strade vicinali soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque nere e altre opere di urbanizzazione secondaria;
  - k. la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - l. gli interventi ordinari e straordinari da parte di Enti istituzionalmente interessati e competenti per la conservazione e la ristrutturazione di opere storiche, culturali, artistiche ecc.;
  - m. l'installazione di ripetitori e di impianti ricetrasmittenti;
  - n. parcheggi non pertinenziali;
  - o. manufatti, impianti ed ogni altra opera collegata all'attività di ricerca, estrazione ed utilizzo delle acque sotterranee;
  - p. ~~impianti di serra, anche provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli.~~
2. Hanno i medesimi effetti della concessione edilizia:

- a. la pubblicazione dell'accordo di programma di cui all'art.34 D.Lgs 267/2000;
- b. il provvedimento comunale di approvazione del progetto delle opere pubbliche del Comune;
- c. l'approvazione delle opere pubbliche delle amministrazioni dello Stato, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

3. Sono inoltre subordinate al rilascio della concessione edilizia tutte quelle opere non specificatamente segnalate, ma che possano essere comprese nelle categorie di interventi di cui al comma 1° del presente articolo.

#### **Art. 66 Opere soggette ad Autorizzazione Edilizia**

1. Sono subordinate al rilascio dell'Autorizzazione Edilizia le opere di lavori di seguito elencate:

- a. Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b. Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c. ~~Locali tecnici;~~
- d. i muri di cinta, cancellate e recinzioni in genere;
- e. Le aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- f. Le opere costituenti pertinenze ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile;
- g. Le revisioni o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
- h. Le 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;
- i. I parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insite il fabbricato;
- j. Le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- k. Le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- l. Le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- m. I pergolati e i grigliati;

- n. Le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
  - o. L'installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni etc., a carattere temporaneo; l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;
  - p. L'installazione di campeggi mobili occasionali su suolo pubblico;
  - q. L'uso di acque e di scarichi pubblici, gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, ecc.;
  - r. L'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica ecc.);
  - s. L'installazione di macchine per impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, qualora a vista sui prospetti principali;
  - t. Le opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione;
  - ~~u. L'occupazione permanente di suolo pubblico o privato per l'installazione di chioschi, edicole di giornali e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e di frutta stagionale, con allacciamenti alle reti dei sottoservizi;~~
  - v. L'occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;
  - w. L'installazione di macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette, articoli sanitari;
  - x. L'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento che comportino modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione, il collocamento di inferriate all'aperto;
  - y. I forni all'aperto;
  - ~~z. La realizzazione di Cappelle, edicole e monumenti funerari nei Cimiteri Comunali;~~
  - aa. Il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
  - bb. Il collocamento o la modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi, fioriere su spazi pubblici;
  - cc. L'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno ecc., con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali;
  - dd. La costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette al pubblico transito;
  - ee. I mutamenti di destinazione d'uso di cui ai commi 1 e 3 dell'art.11 L.R. n. 23/1985 e ss.mm.ii;
  - ff. La manutenzione straordinaria di coperture anche con sostituzione di elementi portanti e le modifiche sui prospetti sia principali che secondari;
  - gg. Le opere interne relative ad immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 oppure vincolati dai Piani Attuativi per il loro interesse storico-artistico-ambientale;; art.15 L.R. n. 23/1985);
  - hh. Opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
2. Per quanto riguarda le opere temporanee, nell'istanza e nel progetto dovrà darsi atto espressamente e motivatamente della durata per la quale si richiede l'Autorizzazione.
3. Le semplici recinzioni e barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti qualora realizzate in aree non soggette a vincoli e, pertanto, libere.

#### **Art. 67 Opere soggette a concessione con atto d'obbligo**

1. È consentito ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata (ai sensi degli artt. 18 del DPR 380/2001 con successive modificazioni ed integrazioni) per le opere di cui al precedente art. 64, a richiesta degli interessati, per gli

interventi di edilizia abitativa ivi compresi quelli sugli edifici esistenti.

2. L'atto d'obbligo di cui al comma precedente, redatto sulla base dello schema tipo appositamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, dovrà prevedere il criterio di calcolo del costo di cessione o di locazione delle unità immobiliari sulla base dei prezzi dell'edilizia economica e popolare approvati con apposito decreto dell'Assessore Regionale ai LL.PP..

3. Lo schema tipo potrà subire modifiche per adeguamenti normativi con semplice atto gestionale a norma di legge, qualora non sia necessaria un'espressione in merito ai contenuti sostanziali da parte del Consiglio Comunale.

4. Il mancato rispetto delle condizioni di cui all'atto unilaterale d'obbligo stipulato, comporta la decadenza dai diritti e il pagamento da parte del trasgressore degli oneri concessori per costo di costruzione in misura tripla, calcolati sulla base delle tariffe vigenti alla data di accertamento delle violazioni.

5. E' obbligatorio ricorrere all'istituto della concessione convenzionata in caso di particolari tipi di interventi di trasformazione urbanistica come:

- a. realizzazione di particolari impianti (sportivi, verde attrezzato, opere di urbanizzazione secondaria privata, etc.), sulla base di specifici piani attuativi di intervento;
- b. realizzazione di interventi sulla base di soluzioni planivolumetriche o piani attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- c. interventi nei Piani di Edilizia Economica e Popolare o nei Piani per Insediamenti Produttivi;
- d. realizzazione di interventi edilizi in zona agricola;
- e. interventi di pubblico interesse in aree pubbliche assegnate con concessione;
- f. rilascio di concessioni condizionate da particolari normative comunali.

6. Oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente, nazionale e regionale, la concessione deve sempre essere correlata da specifica convenzione o atto d'obbligo unilaterale regolarmente registrato.

#### **Art. 68 Opere soggette ad Autorizzazioni Speciali**

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

2. Devono essere sottoposti all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco i progetti relativi alle attività indicate nel Decreto del Ministero dell'Interno del 16.02.1982, con successive modifiche ed integrazioni.

3. I progetti relativi alla realizzazione di infrastrutture atte all'uso di acque, nei casi in cui occorre, devono ottenere l'autorizzazione regionale allo sfruttamento di falde o di altro ente a norma di legge.

#### **Art. 69 Opere e lavori soggetti a comunicazione di inizio lavori (art. 15 L.R. 23/85)**

1. In base a quanto stabilito dall'art.15 della L.R. n.23/85 non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione edilizia le opere di manutenzione ordinaria, di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, i manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente, le opere interne.

2. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, che non comportino modifiche della sagoma né aumento della superficie utile e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nella zona territoriale omogenea "A", rispecchino le

originali caratteristiche costruttive. Non è considerato incremento di superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

3. Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori gli aventi diritto ad edificare devono presentare all'Ufficio una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti, inoltre, ove previsto dalla normativa vigente, si deve allegare il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC), la dichiarazione dell'organico medio annuo e dei contratti di lavoro applicati della Ditta che deve eseguire i lavori.

#### **Art. 70 Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività (DIA)**

1. La Denuncia di Inizio Attività, ~~ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n° 244~~ ai sensi dell'articolo 23 del DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, può essere presentata con le modalità di cui al successivo art. 86 per gli interventi di seguito elencati:

- a. Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b. Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c. Muri di cinta, cancellate e recinzioni;
- d. Aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e. le opere costituenti pertinenze ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile;
- f. revisioni o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
- g. varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h. parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i. le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- j. le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- k. i pergolati e i grigliati.

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

3. Ha la medesima efficacia dell'autorizzazione edilizia e ha validità non superiore a tre anni dalla data di presentazione al Comune.

#### **Art. 71 Opere eseguibili d'urgenza**

1. Potranno essere eseguite senza concessione od autorizzazione le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario, Ente Pubblico o Privato, di comunicare contestualmente l'inizio dei lavori, richiedendo un sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico.

2. Ad esempio, può essere effettuato senza autorizzazione un intervento urgente in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale, e che si renda necessario ed urgente per:

- a. tutelare la pubblica incolumità;
- b. evitare danni agli immobili prossimi;



c. evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso.

**3.** In tal caso il proprietario è tenuto a fare denuncia preventiva all'Amministrazione Comunale, sui moduli appositamente predisposti, ed a presentare una relazione a firma di un tecnico abilitato descrivente la situazione che si è venuta a creare e le opere che si ritengono strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo imminente o di danno emergente.

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





TITOLO VII  
PRESENTAZIONE ISTANZE  
E ISTRUTTORIA DEI TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI

**Art. 72 Presentazione ed accettazione dell'istanza**

1. Le istanze devono essere presentate al protocollo generale del Comune che provvederà a trasmetterle tempestivamente agli uffici competenti. Tale ufficio, sia per le richieste di concessione sia d'autorizzazione e sia di Denuncia di Inizio Attività, comunicherà al richiedente i seguenti dati:

- a. numero della pratica a mezzo del quale deve essere possibile, in qualunque momento, reperire la medesima;
- b. data del ricevimento della domanda stessa;
- c. nominativo del responsabile del procedimento secondo gli artt. 4 e 5 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii..

**Art. 73 Istruttoria preliminare delle richieste di intervento**

1. Nel caso di interventi soggetti a comunicazione o denuncia di inizio attività, la descrizione delle opere deve essere esaminata dal responsabile del procedimento, direttamente o avvalendosi di altri tecnici istruttori, il quale, ove ne avverta l'esigenza, potrà chiedere il parere dell'ASL. Nel caso in cui le opere configurano un intervento soggetto a concessione o ad autorizzazione il responsabile del procedimento sottoporrà la pratica alla Commissione Edilizia, proponendo contestualmente i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

2. Nel caso di interventi soggetti ad autorizzazione, allo scopo di evitare che, ricorrendovi con frequenza, si modifichi sostanzialmente l'organismo edilizio o se ne mutino la tipologia ovvero la destinazione d'uso, il responsabile del provvedimento si riserva di subordinare il rilascio dell'autorizzazione all'esame di tutte le domande che hanno interessato la stessa unità edilizia, nonché al parere della ASL e della Commissione Edilizia ove ne occorra l'esigenza.

**Art. 74 Istruttoria relativa ai progetti**

1. L'istruttoria delle domande di autorizzazione e di concessione deve avvenire secondo il rispettivo numero progressivo di presentazione.

2. Tutti i progetti, per i quali viene richiesta la concessione devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme vigenti, dei seguenti organi:

- a. Ufficio Tecnico comunale competente per materia;
- b. ASL;
- c. Commissione Edilizia;
- d. Altra Commissione Consiliare competente.

3. In ogni caso, le commissioni sono obbligate ad esprimere il proprio parere entro 15 gg dalla trasmissione della pratica e comunque non oltre i 60 giorni dall'inizio del procedimento amministrativo.

**Art. 75 Progetti di massima/ Pareri preventivi**

1. E' consentito sottoporre all'esame dell'Amministrazione progetti di massima per opere di particolare importanza, allo scopo di ottenere un giudizio preliminare per eventuali direttive per la redazione del progetto.

2. Alla domanda di esame deve essere allegato, in duplice copia, un progetto preliminare dell'opera (fabbricato, manufatto, lottizzazione ecc.) oggetto dell'intervento.

3. Il progetto preliminare deve contenere tutti gli elementi descrittivi o di calcolo necessari perché l'Amministrazione possa verificare la conformità dell'intervento alle previsioni ed alle prescrizioni dei Piani..

4. Inoltre deve contenere indicazioni circa:

- a. il tipo e la qualità dell'intervento in relazione all'ambiente;
- b. la soluzione planovolumetrica proposta e l'inquadramento ambientale degli edifici previsti;
- c. le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
- d. le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;
- e. gli schemi di accesso e di collegamento alle infrastrutture tecnologiche e alla viabilità;
- f. l'eventuale schema di convenzione che regolerà i rapporti con il Comune.

5. Nel caso di insediamenti produttivi dovrà essere allegata una relazione dettagliata relativa all'attività che si intende esercitare, nonché i documenti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per gli scarichi delle acque. (~~D.Lgs. 152/99 e ss.mm.ii.~~) **(D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.)**

6. Gli allegati grafici devono essere redatti in scala adeguata all'intervento proposto.

7. Acquisiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia, viene comunicato all'interessato l'esito delle verifiche eseguite e l'ammissibilità o meno dell'intervento proposto con il progetto esibito.

8. Tale comunicazione non dà tuttavia titolo al rilascio della concessione o dell'autorizzazione, che resta subordinato all'esame istruttorio del progetto definitivo dell'intervento.

9. L'esame delle richieste di parere sui progetti di massima segue lo stesso iter procedurale delle domande di concessione edilizia di cui al successivo art. 78.

10. Il provvedimento conclusivo non ha validità né di autorizzazione e né di concessione ma di semplice parere di massima sulla fattibilità dell'intervento.

#### **Art. 76 Contributo relativo ai titoli di concessione edilizia, autorizzazione edilizia e Denuncia di Inizio di Attività - esenzioni**

1. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato ~~autorizzativi sono subordinati~~ 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 dell'art. 16 del DPR 380/2001, con successive modifiche ed integrazioni.

2. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere lo specifico Titolo edilizio. 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 con il Comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui al Decreto dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica 31.01.78, n° 72/U e ss.mm.ii..

3. La massima superficie utile abitabile di un alloggio convenzionabile ai sensi del comma 1° del precedente art. ~~66~~ 67 è di mq 110 stabilito dal T.U. n° 1165 del 28.04.1928 e dalla legge 01.11.65 n° 1179 incrementabile fino ad un massimo del 30% secondo la Circolare dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica 23.03.78 n° 5D. La superficie massima convenzionabile risulta quindi pari a mq 143, per un totale di cinque vani, mentre la superficie non residenziale destinata a servizi ed accessori di cui alle lettere a), c) e d) dell'art. 2 del D.M. 10.05.77 n° 801 non può superare il 45% della S.U.A..

4. Qualora il versamento degli oneri accessori non sia effettuato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia ma sia differito ratealmente o interamente a

conclusione dei lavori o entro i termini di validità del titolo, a norma di legge e delle disposizioni comunali in merito, il Comune può richiedere che siano prestate apposite garanzie con fideiussione assicurativa o bancaria, del tipo a escussione a semplice richiesta, per un importo pari al 150% delle somme dovute per oneri, a garanzia del pagamento oltre che del capitale anche delle sanzioni di legge per ritardato pagamento ed eventuali sanzioni di cui al presente regolamento.

#### **Art. 77 Varianti al progetto**

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
2. Le varianti essenziali comportano il rilascio, da parte del Dirigente, di una nuova Concessione Edilizia, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori e l'aggiornamento degli oneri concessori.
3. Sono varianti essenziali rispetto alla concessione per gli effetti di cui all'art. 32 del DPR 380/2001, a titolo esemplificativo:
  - a. il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti;
  - b. gli aumenti della cubatura rispetto al progetto approvato, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali.
4. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 32 comma 2 del DPR 380/2001:
  - a. tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui al comma 2 dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001. Le varianti non ricadenti nei casi di cui al comma 2 del DPR 380/2001 e non comprese fra quelle sopra definite in corso d'opera debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.
  - b. le varianti non essenziali comportano il rilascio da parte del Dirigente di un nuovo provvedimento autorizzatorio, che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori. Nel caso in cui il titolo edilizio abbia perso la sua validità verrà rilasciata una nuova autorizzazione o concessione che ha validità di un anno dalla comunicazione della avvenuta predisposizione.
5. la documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:
  - a. per le varianti essenziali, la medesima di cui al successivo art. ~~77~~ **78**;
  - b. per le varianti non essenziali, la medesima di cui ai successivi artt. ~~83~~ **84** o ~~86~~ **87** e domanda al Dirigente con:
    - elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste;
    - gli altri elaborati previsti dall'art. ~~77~~ **78** quando la variante incida sull'impostazione iniziale dei calcoli, relazioni, etc..
6. la mancata richiesta di approvazione delle varianti **non essenziali** di cui al presente punto non comporta l'applicazione delle norme previste nell'art. 44 del DPR 380/2001. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della concessione e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.



TITOLO VIII  
**PRESENTAZIONE, RILASCIO E VALIDITA' DEI TITOLI EDILIZI  
AUTORIZZATIVI**

**CAPO I LA CONCESSIONE EDILIZIA**

**Art. 78 Richiesta di Concessione Edilizia e relativa documentazione**

1. Per ottenere l'istanza autorizzativa di Concessione Edilizia occorre presentare
- La domanda in bollo
  - Il progetto esecutivo in quattro copie cartacee
2. La domanda deve contenere pena l'improcedibilità dell'istanza:
- a. generalità, domicilio, recapito telefonico, eventuale indirizzo di posta elettronica, codice fiscale e firma del richiedente e idonea documentazione che ne attesti il titolo alla presentazione dell'istanza.
    - se il richiedente non è il solo avente diritto, la domanda deve riportare anche le generalità e la firma degli altri aventi diritto ai quali dovrà essere data informativa sul procedimento avviatosi;
    - se trattasi di persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza;
    - nel caso in cui l'istanza sia presentata da uno dei proprietari o aventi diritto, deve essere dimostrata da parte del richiedente la disponibilità dell'immobile oggetto di intervento.
  - b. generalità, indirizzo, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica, codice fiscale e firma del progettista abilitato che può essere ingegnere, architetto, urbanista, agronomo, geologo, geometra, perito edile o agrario, nei limiti delle rispettive competenza stabilite dalla legge, essere iscritto in Albi o Collegi Professionali ed autorizzato all'esercizio della libera professione;
  - c. generalità, indirizzo, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica, codice fiscale e firma del Direttore dei Lavori all'atto di presentazione dell'istanza o all'atto del rilascio della concessione.
  - d. nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "economia diretta", quindi senza un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.
  - e. l'eventuale designazione, da parte dell'avente titolo a richiedere la Concessione, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente stesso e relativi diritti;
  - f. il bollettino di pagamento delle spese di istruttoria: diritti di segreteria.
  - g. alla domanda di concessione si può unire anche la richiesta di autorizzazione all'allaccio delle reti di fognatura private a quelle pubbliche, redatta secondo le prescrizioni e indicazioni del Comune e dell'ente gestore (ABBANOVA) per la rete fognaria acque nere e la rete idrica.
  - h. per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni.
3. Il progetto esecutivo, costituito dai disegni e dalla relazione dimensionati in formato UNI A4, di mm 210 x 297, dovrà essere, per la parte grafica, obbligatoriamente predisposto con elaborati unitari a modulo continuo piegato in formato A4. I progetti (elaborati) predisposti con cartigli e rappresentazioni grafiche separate, verranno dichiarati dall'ufficio irricevibili e ritrasmessi al proponente. L'elaborazione grafica progettuale minima da allegare alla domanda sarà ~~costituito~~ **costituita** da:
- a) relazione tecnica generale illustrativa del progetto con la descrizione dello stato dei luoghi ed elaborati grafici di rilievo dell'area interessata all'intervento con relativa documentazione fotografica a colori (minimo due foto), delle scelte progettuali, delle strutture portanti, dei

materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride e la verifica della compatibilità con lo strumento Regolatore generale e/o esecutivo vigente.

- b) stralcio dello strumento Urbanistico Generale vigente in scala non inferiore a 1:4000 o stralcio della carta tecnica regionale in scala 1:10.000 per gli interventi nelle aree extraurbane (solo per la zona agricola) con evidenziata l'area d'intervento (formato A4)
- c) stralcio dello strumento Urbanistico Generale vigente in scala non inferiore a 1:4000 per gli interventi di nuova costruzione nelle aree urbane con evidenziata l'area d'intervento (formato A4)
- d) stralcio dell'eventuale Piano di Attuazione con evidenziata l'area d'intervento;
- e) planimetria catastale aggiornata dell'immobile estesa per un raggio di almeno 50 metri, completa di tutti i dati con evidenziata l'area d'intervento e, se previsto in progetto, la proposta di frazionamento;
- f) planimetria in scala non inferiore a 1:500 della zona dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti, se note, ed i nomi dei relativi proprietari se noti, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- g) planimetria del lotto recante:
  - l'ubicazione degli edifici confinanti con l'indicazione dell'altezza, le distanze dai confini e gli eventuali vincoli di legge esistenti;
  - l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e/o scoperto (compresi i passi carrai);
  - la precisa ubicazione prevista per le opere progettate con l'indicazione delle distanze dai confini e da altri eventuali fabbricati esistenti nel medesimo lotto;
  - gli eventuali fabbricati da demolire compresi nel lotto;
  - le dimensioni planimetriche e la superficie del lotto, la superficie coperta, il volume da realizzare, gli eventuali volumi esistenti e da demolire ed il volume residuo;
  - le strade di accesso e la loro larghezza;
  - lo schema di smaltimento delle acque bianche e nere;
  - l'ubicazione dei vari pozzetti di ispezione;
- h) piante scala 1:100 di tutti i piani con destinazione d'uso di tutti i vani, complete di superfici utili, superfici non residenziali, dimensioni delle aperture, rapporti aereoilluminanti, (sup.fin/sup. utili), quote planimetriche e altimetriche, ubicazione apparecchi igienici e arredi fissi;
- i) pianta copertura 1:100 con la proiezione del perimetro del piano sottostante e pianta del sottotetto;
- j) prospetti di tutte le facciate in scala almeno 1:100 con rappresentazione schematica dei prospetti alla pubblica via dei fabbricati limitrofi adiacenti, onde verificare la rispondenza delle altezze, le distanze e la posizione delle superfici finestrate;
- k) rappresentazione dei colori di finitura dei prospetti del fabbricato in progetto
- l) sezioni verticali delle parti più interessanti dell'edificio, di cui una secondo la linea di massima pendenza del terreno, con l'indicazione dell'andamento di quest'ultimo prima e dopo la sistemazione, e una passante per le scale interne;
- m) progetto recinzione (particolare almeno in scala 1:50)
- n) per gli edifici di interesse pubblico rappresentazioni in prospettiva o assonometria del fabbricato da almeno due punti di vista contrapposti;
- o) progetto degli impianti redatto secondo le prescrizioni della D.M. 37/2008, del D.P.R. n° 447/1991, D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. e relativi regolamenti d'attuazione, ove prescritto per legge. La presentazione di tali progetti può essere presentata, ove obbligatorio, prima dell'inizio dei lavori di realizzazione degli impianti;
- p) schema grafico analitico e calcolo delle superfici e dei volumi e degli altri elementi

occorrenti per determinare gli oneri di urbanizzazione ai sensi del DPR 380/2001 con successive modifiche ed integrazioni;

- q) schema grafico analitico delle superfici utili abitabili e non residenziali per la determinazione del costo di costruzione;
- r) gli elaborati grafici e la relazione tecnica comprovante la rispondenza dell'edificio alle prescrizioni della legge n. 13 del 9.01.1989, del D.M. n. 236/89 e del D.P.R. n. 503/96 sul superamento delle barriere architettoniche;
- s) per tutte le opere destinate ad usi non residenziali e soggetti al contributo sul costo di costruzione deve essere allegato alla domanda il computo metrico estimativo delle opere e degli impianti previsti, corredato dell'analisi dei prezzi o redatto sulla base del prezzario comunale vigente o altro prezzario riconosciuto;
- t) se l'intervento prevede la demolizione di un fabbricato esistente allegare documentazione fotografica dell'immobile (almeno 4 fotografie) che includa anche i fabbricati limitrofi firmate dal richiedente o dal progettista;
- u) quantificazione e caratterizzazione dei rifiuti previsti in base ai codici C.E.R. (schema grafico ed analitico), compresi i materiali di scavo e gli scarti delle lavorazioni, da smaltire a discarica autorizzata o a centro di recupero all'uopo autorizzato;
- v) per la zona Industriale "zona omogenea "D" relazione sul ciclo produttivo industriale e sul numero degli addetti;
- w) Valutazione Impatto Ambientale, ove richiesto per legge, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., con i contenuti previsti dal D.Lgs. 04/2008 e delle direttive Regionali 24/23 del 23/04/2008;
- x) Progetto acustico dell'edificio o intervento predisposto secondo quanto definito nel regolamento e dalle norme tecniche di attuazione del Piano di Classificazione Acustica Comunale;
- y) relazione Agronomica contenente lo studio di fattibilità tecnica-economica dell'azienda agricola in progetto (solo per la zona omogenea "E");
- z) tabella Istat (secondo il modello in distribuzione);
- aa) qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, la richiesta deve essere presentata insieme con la domanda di concessione previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie;
- bb) Copia del progetto su supporto informatico CD-R-DVD, con riportati tutti gli elaborati progettuali in formato PDF.

4. Tutti gli elaborati, compresa la relazione, devono essere firmati dallo stesso richiedente e dal progettista. Ove il richiedente non sia l'unico avente diritto gli elaborati devono essere sottoscritti anche da tutti gli altri.

5. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

6. Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, deve essere illustrato compiutamente lo stato di fatto con le piante, le sezioni, i prospetti. Devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

7. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

8. Sulla domanda di concessione deve essere altresì espresso, ove richiesto, il parere sul progetto antincendio da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e il nulla osta dell'Ispettorato ~~Dipartimentale~~ Ripartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli Uffici Regionali competenti ai sensi dell'art.82 del D.P.R. n. 616 del 24.7.77, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade dell'ANAS e provinciali fuori del centro abitato. Il parere sul progetto, qualora non allegato all'istanza di

concessione, deve essere richiesto dal responsabile del procedimento ed acquisito, qualora necessario tramite conferenza dei servizi.

9. Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto d'obbligo unilaterale, redatto sulla base della convenzione tipo predisposta ai sensi della legislazione vigente. Tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, registrato nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura e a spese del richiedente. Gli estremi dello stesso atto devono essere espressamente richiamati nel provvedimento di concessione.

10. Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo, per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione, la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dalla richiesta di autorizzazione di cui sopra. Nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alla relativa domanda di concessione deve essere allegata copia autentica dell'autorizzazione suddetta.

### **Art. 79 Rilascio delle concessioni edilizie**

1. Entro quaranta giorni dalla presentazione della domanda il tecnico incaricato del procedimento cura l'istruttoria e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

2. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato integrazioni documentali, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, e decorre nuovamente dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

3. Tutto il procedimento deve concludersi entro 60 giorni dall'inizio della presentazione della domanda ed entro tale scadenza il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'emanazione del provvedimento conclusivo, acquisito il parere della commissione edilizia secondo le modalità previste dal successivo art. ~~93~~ 94.

4. La concessione edilizia è rilasciata dal Responsabile del Provvedimento con atto scritto dopo aver acquisito i pareri del tecnico istruttore, dell'ASL, della Commissione Edilizia e gli altri pareri eventualmente prescritti.

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

6. Decorso inutilmente anche il termine precedente, l'interessato può richiedere l'intervento sostitutivo nella forma di legge.

7. Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti di terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

8. Per gli immobili di proprietà dello Stato, la concessione è data a coloro che siano muniti del titolo, lasciato dai competenti organi, al godimento del bene.

9. Per i progetti respinti viene adottato apposito provvedimento motivato dandone comunicazione all'interessato ai sensi dell'articolo 10 bis L. 241/90 e ss.mm.ii.

10. Per i progetti approvati viene adottato analogo provvedimento dandone comunicazione all'interessato, invitandolo ad integrare gli eventuali documenti richiesti e a ritirare, in Comune, la relativa concessione edilizia.

11. La concessione edilizia può contenere prescrizioni sull'osservanza di particolari adempimenti.

12. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 giorni consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale deve sorgere la costruzione e del



tipo della costruzione.

**13.** La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo degli aventi diritti sull'immobile, purché comprovi, mediante atto notorio o autocertificazione, di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri aventi diritti.

**14.** Alla concessione deve essere allegata copia del progetto approvato, debitamente timbrato e vistato dal Comune.

#### **Art. 80 Efficacia e validità della concessione**

**1.** La Concessione Edilizia non ha natura personale, ma reale, nel senso che il suo presupposto è una situazione soggettiva attiva del richiedente in relazione ad un bene. E' inoltre, valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

**2.** Nel caso di morte, atto tra vivi o provvedimenti della pubblica autorità è possibile il trasferimento della concessione, su domanda del soggetto legittimato. La voltura non dà luogo ad una nuova concessione, ma accerta una semplice novazione soggettiva del rapporto e consiste semplicemente nel cambiamento dell'intestazione dell'atto amministrativo già esistente e non incide in alcun modo nel contenuto dello stesso, che rimane del tutto identico ed invariato.

**3.** L'atto di voltura, non comporta, in mancanza di norma o di statuizioni amministrative che espressamente dispongano in senso diverso, la liberazione dell'originale concessionario dagli obblighi già sorti a suo carico circa il pagamento degli oneri di concessione.

**4.** Rimangono immutati i termini di decadenza per la realizzazione delle opere autorizzate.

#### **Art. 81 Irrevocabilità, durata, decadenza e rinnovo delle concessioni**

**1.** La Concessione Edilizia è irrevocabile, ai sensi dell'art. 11 del DPR 380/2001 con successive modifiche ed integrazioni.

**2.** Deve essere ritirata entro sei mesi dalla data del rilascio, da comunicare all'interessato previa raccomandata A.R. / raccomandata semplice/fax/e\_mail, pena decadenza della stessa.

**3.** L'inizio dei lavori deve effettuarsi entro, un anno dalla data del rilascio della concessione, o termine inferiore se previsto nell'atto di concessione, e non oltre.

**4.** La concessione ha durata massima di tre anni dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori e si intende decaduta per la parte non ultimata.

**5.** Il termine per l'inizio dei lavori di cui al precedente terzo comma può essere prorogato solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

**6.** Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito esclusivamente per opere pubbliche, per opere pubbliche il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari, per opere di notevole mole o che richiedano particolari caratteristiche costruttive.

**7.** È ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione (eventi calamitosi, avverse condizioni meteorologiche, disposizioni di pubbliche autorità, fallimento dell'impresa costruttrice, morte del concessionario o del titolare dell'impresa costruttrice). Sarà cura dell'interessato presentare adeguata documentazione al riguardo.

**8.** La proroga di cui ai commi precedenti con la fissazione di un nuovo termine, può essere richiesta su istanza motivata del concessionario, inoltrata, prima delle scadenze relative ai termini rispettivamente per il ritiro, l'inizio o prima dell'ultimazione dei lavori.

**9.** Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, questi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere una nuova concessione ai sensi e per



gli effetti dell'art. 15 del DPR 380/2001 ai fini del completamento del fabbricato.

**10.** La concessione edilizia nel caso in cui sia inficiata da un vizio di legittimità è soggetta a un provvedimento di rimozione (annullamento) che produce effetti ex tunc.

### **Art. 82 Concessioni in Deroga**

**1.** Il rilascio di concessione edificatoria in deroga a disposizioni del piano regolatore o del regolamento edilizio è ammissibile esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 con successive modificazioni ed integrazioni.

**2.** Si intendono per edifici e impianti pubblici quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico (ad esempio: le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, )

**3.** Si intendono per edifici ed impianti di interesse pubblico: quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano, enti pubblici o privati, siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, etc. (ed esempio : conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri).

**4.** La deroga non può estendersi alla modifica delle scelte di tipo urbanistico, in quanto ad essa può farsi luogo solo quando l'area sia edificabile secondo le disposizioni del piano.

**5.** La deroga non può autorizzare alcun incremento di volume o modifica della destinazione di zona rispetto a quanto previsto dal P.R.G. ma può solo consentire, a parità di volume edificabile, che l'opera pubblica o di interesse pubblico sia realizzata secondo parametri di altezza, superficie coperta, distanze etc, diversi da quelli indicati dal P.R.G.. E' ammissibile la deroga alla volumetria esclusivamente per particolari esigenze o a sopravvenute normative di legge in fabbricati esistenti e per i quali non vi siano soluzioni tecnico-economiche alternativamente valide. La deroga può essere rilasciata solo nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e nel rispetto delle disposizioni di cui al DA EELL 2266/U/83, come previsto dall'articolo 14 del DPR 380/2001.

**6.** Il provvedimento di rilascio della concessione in deroga, da parte del dirigente, deve far seguito ad apposita deliberazione del Consiglio Comunale, ~~ai sensi dell'art. 16 della L. 765~~ ai sensi dell'articolo 14 del DPR 380/2001 e vincola il fabbricato permanentemente per la destinazione e i fini per i quali la deroga è stata assentita. Nel caso di modifica della destinazione d'uso dell'edificio e dei fini per i quali la deroga è stata concessa, la concessione in deroga decade, con l'obbligo di ripristino della situazione originaria.

**7.** Sono assentibili senza necessità di espressione del Consiglio Comunale tutte le deroghe come quelle per consentire modifiche od ampliamenti del planovolumetrico di edifici privati strettamente necessarie per adeguarli all'uso di cittadini diversamente abili, nonché necessarie per realizzare percorsi attrezzati ed installare dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei non vedenti.

### **Art. 83 Atto di concessione**

- 1.** I contenuti essenziali del provvedimento di Concessione Edilizia devono essere:
- gli estremi della richiesta e dell'oggetto della concessione;
  - le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
  - la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione nonché l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
  - l'indicazione della normativa urbanistica che consente l'intervento;



- g. l'entità e le modalità di pagamento degli oneri concessori nonché le sanzioni in caso di inadempienza;
  - h. gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - i. gli estremi dei pareri, laddove richiesti, delle commissioni consultive;
  - j. i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- 2.** La concessione deve altresì contenere i seguenti obblighi per il titolare:
- a. di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - b. di non iniziare i lavori prima dell'avvenuto deposito delle opere strutturali, ai sensi delle leggi 1086/71 e Legge 64/74 con successive modifiche ed integrazioni;
  - c. di comunicare la data di inizio lavori, i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori, Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.) in corso di validità dell'impresa appaltatrice comprensivo della dichiarazione dell'organico medio annuo e dei contratti applicati, nonché il responsabile dei lavori, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori quando queste figure sono previste ai sensi del D.Lgs. 81/08 oppure quando tale norma non è applicabile, del responsabile della sicurezza del cantiere ai sensi della L. n. 55/90, indicazione della discarica;
  - d. di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione di cui all'art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, così modificata dal D.Lgs. 192/2005 e dal D.Lgs. 311/06, relativamente al contenimento dei consumi energetici;
  - e. Entro cinque giorni dall'inizio lavori comunicazione del costruttore individuato comprensiva delle sue generalità e del tecnico dell'impresa per le strutture in cemento armato o in struttura metallica. In caso di violazioni di tali prescrizioni si applicano le sanzioni di cui al TITOLO XIV
  - f. di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, la tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici nonché del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori ai sensi del D. Lgs. 81/08 e successive modificazioni;
  - g. di trasmettere all'Amministrazione Comunale, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo di tutte le imprese esecutrici (appaltatrici e subappaltatrici), allegando la dichiarazione sull'organico medio annuo e un DURC per ogni impresa esecutrice. Nel caso di variazione dell'impresa esecutrice, va inoltrato all'Amministrazione Comunale il DURC dell'impresa che materialmente eseguirà i lavori. Tale obbligo vale anche per i lavoratori autonomi e per le imprese artigiane senza dipendenti. La mancanza del DURC o l'attestazione di irregolarità contributiva contenuta nel DURC comportano la sospensione dell'efficacia della concessione edilizia;
  - h. di conservare presso il cantiere copia della concessione e degli elaborati allegati;
  - i. di conservare presso il cantiere copia della ricevuta dell'avvenuto conferimento in discarica autorizzata degli sfridi nel caso di interventi di demolizione;
  - j. di procedere alla nomina dei collaudatori, laddove previsti ai sensi di legge;
  - k. di richiedere l'autorizzazione agli Enti competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - l. di trasmettere l'attestato di certificazione energetica redatto secondo le modalità dell'art. 4 del D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005, così come modificato dal D.Lgs. n. 311 del 29 dicembre 2006. Fino all'emanazione di Linee Guida per la certificazione energetica, l'attestato di certificazione energetica è sostituito da un attestato di qualificazione energetica, prodotto a cura del costruttore e rilasciato da un professionista abilitato e asseverato dal D.L contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.
  - m. di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori,

l'avvenuta ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori.

**3.** Nei casi previsti, alla concessione edilizia è allegata, come parte integrante, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, da redigersi e trascriversi come per legge.



## CAPO II L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

### Art. 84 Richiesta di autorizzazione e relativa documentazione

1. Per ottenere il titolo di Autorizzazione Edilizia occorre presentare:
  - La domanda, redatta in bollo;
  - Il progetto esecutivo in duplice copie cartacee e comunque in numero adeguato rispetto alle ~~acquisizioni~~ **autorizzazioni** da richiedere;
2. La domanda per ottenere l'autorizzazione edilizia deve essere presentata in bollo, contenente l'indicazione del codice fiscale, nome, cognome ed indirizzo, recapito telefonico, l'eventuale indirizzo di posta elettronica, nonché la firma del richiedente e l'indicazione di tutti gli altri eventuali aventi diritto.
3. Il progetto deve contenere la seguente documentazione :
  - a. relazione illustrativa con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
  - b. elaborati grafici di rilievo in scala non inferiore ad 1:100 e comunque non inferiore a 1:20 quando trattasi di opere di modestissima entità, comprensiva di documentazione fotografica a colori da cui risulti lo stato di fatto dell'immobile (minimo due fotografie);
  - c. stralcio del P.R.G. con l'individuazione dell'immobile inerente l'opera oggetto della richiesta di autorizzazione o stralcio cartografia tecnica regionale in scala 1:10.000 (solo per le opere inerenti la trivellazione o l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere; le vasche di approvvigionamento idrico; le opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati; le recinzioni dei terreni)
  - d. planimetria o pianta quotata dell'area e dell'immobile in scala opportuna per una chiara interpretazione (non inferiore alla scala 1:100);
  - e. almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
  - f. ove il caso, il periodo di tempo ampiamente giustificato per il quale viene richiesta l'autorizzazione;
  - g. per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere richiesti dal responsabile del procedimento i relativi pareri e nulla osta, eventualmente ricorrendo alla conferenza di servizi.
4. Tutti gli elaborati devono essere firmati dal richiedente e dal progettista.
5. Prima del ritiro dell'autorizzazione devono essere comunicati il nome del direttore dei lavori, indicando l'albo professionale di appartenenza e il numero di iscrizione.
6. Prima dell'inizio dei lavori deve essere comunicato il nominativo di tutte le imprese esecutrici (appaltatrici e subappaltatrici), allegando la dichiarazione sull'organico medio annuo e contratti applicati e un DURC per ogni impresa esecutrice, in corso di validità. Nel caso di variazione dell'impresa esecutrice, va inoltrato all'Amministrazione Comunale il DURC dell'impresa che materialmente eseguirà i lavori. Tale obbligo vale anche per i lavoratori autonomi e per le imprese artigiane senza dipendenti. La mancanza del DURC o l'attestazione di irregolarità contributiva contenuta nel DURC comportano la sospensione dell'efficacia della autorizzazione edilizia.
7. Il bollettino di pagamento delle spese di istruttoria (**da allegare alla richiesta**): diritti di segreteria.
8. Atto d'obbligo (**da allegare alla richiesta**) ove richiesto da particolari casi.

### **Art. 85 Rilascio delle autorizzazioni edilizie, Atto di autorizzazione**

Le procedure relative all'accettazione, al controllo e alla emissione del provvedimento amministrativo definitivo (rilascio, diniego o autorizzazione) delle richieste di autorizzazione edilizia sono quelle previste dalle leggi in materia.

1. Le opere soggette ad autorizzazione edilizia possono essere realizzate, decorso il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal dirigente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del D:lgs. 42/04 e ss.mm.ii..
2. Il richiedente scaduto il termine di cui al comma 1, può dare inizio ai lavori, previa trasmissione al Comune del D.U.R.C. dell'impresa appaltatrice corredata della dichiarazione dell'organico medio annuo e del contratto applicato. Tale obbligo sussiste anche quando l'esecutore dei lavori è un'impresa artigiana priva di dipendenti. La mancanza del DURC o l'attestazione di irregolarità contributiva contenuta nel DURC comportano la sospensione dell'efficacia della autorizzazione edilizia.
3. È possibile imporre, con l'autorizzazione stessa, particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e della incolumità pubblica.
4. L'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente al proprietario o a altro soggetto avente diritto, unitamente ad una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.
5. Per la redazione dell'atto di Autorizzazione valgono le analoghe prescrizioni per l'atto di Concessione edilizia.

### **Art. 86 Durata, decadenza, trasferibilità e annullamento delle autorizzazioni edilizie**

1. Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di ventiquattro mesi decorrenti dalla data del rilascio ~~scadenza stabilita~~, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo che può essere accordato, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni alla normativa del P.R.G. che non ne consentano il rilascio.

2. L'autorizzazione decade nei seguenti casi:

- a. mancato ritiro dell'autorizzazione entro sei mesi dalla notifica del rilascio;
- b. mancato inizio dei lavori ~~nel termine concesso o comunque non~~ oltre sei mesi dalla notifica del rilascio;
- c. mancata ultimazione dei lavori entro ventiquattro mesi decorrenti dalla data del rilascio ~~il termine concesso~~;
- d. approvazione di nuove previsioni urbanistiche laddove l'autorizzazione risulti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di un anno dalla data di inizio.

3. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente del settore competente e notificata al titolare.

4. L'autorizzazione edilizia può essere prorogata, con la fissazione di un nuovo termine, su istanza motivata del titolare inoltrata, nei casi di cui al comma 2 lett. a., b. e c. prima delle scadenze relative ai termini rispettivamente per il ritiro, l'inizio o l'ultimazione dei lavori.

5. Per la trasferibilità e l'annullamento dell'autorizzazione vale in analogia quanto già detto per la concessione edilizia.

~~PER LA TRASFERIBILITÀ E L'ANNULLAMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE VALE IN ANALOGIA QUANTO GIÀ DETTO PER LA CONCESSIONE EDILIZIA~~

**CAPO III**  
**LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E LA COMUNICAZIONE DI OPERE INTERNE**

**Art. 87 Presentazione e documentazione della Denuncia di Inizio Attività**

1. La Denuncia di Inizio Attività per ottenere il titolo a eseguire e/o modificare le opere di cui al precedente art.69 si compone di:

- La denuncia redatta in duplice copia;
- Il progetto esecutivo in quattro copie cartacee;
- Ricevuta di versamento diritti di segreteria.

2. La Denuncia di Inizio Attività deve essere presentata in duplice copia di cui una in bollo, contenente l'indicazione del codice fiscale, nome, cognome, indirizzo del richiedente, riferimenti telefonici, e:mail, nonché la firma del richiedente e di tutti gli aventi diritto; e, con allegata, la ricevuta del versamento dei diritti di segreteria.

3. Deve essere inoltrata almeno 30 giorni precedenti dall'inizio dei lavori e gli stessi possono essere iniziati qualora non vi sia comunicazione di sospensione di efficacia del provvedimento da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito di difformità riscontrate rispetto alle previsioni di piano e alle normative vigenti.

4. Prima dell'inizio dei lavori deve essere trasmesso il DURC in corso di validità dell'impresa appaltatrice corredata della dichiarazione dell'organico medio annuo e del contratto applicato. Tale obbligo sussiste anche quando l'esecutore dei lavori è un'impresa artigiana priva di dipendenti. La mancanza del DURC o l'attestazione di irregolarità contributiva contenuta nel DURC comporta il divieto all'inizio dei lavori. Tale obbligo non sussiste qualora le opere vengano realizzate in economia diretta e in tale caso, deve essere comunicato il nome del responsabile del cantiere.

5. Il progetto deve contenere la seguente documentazione::

- a. Relazione illustrativa con la descrizione dell'opera da eseguire
- b. Documentazione fotografica a colori da cui risulti lo stato di fatto (minimo due fotografie)
- c. Planimetria o pianta quotata dell'area dell'immobile in scala opportuna per una chiara interpretazione
- d. Elaborati grafici di rilievo in scala non inferiore a 1:100

6. Tutti gli elaborati devono essere firmati dal richiedente e dal progettista che deve essere un tecnico iscritto ad idoneo ordine professionale;

7. Il progettista, responsabile dell'intervento edilizio, deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

**Art. 88 Presentazione e documentazione per le comunicazioni opere interne**

1. La documentazione per le comunicazioni opere interne, redatta in duplice copia, deve essere presentata dagli aventi diritto di cui al precedente art. ~~62~~ **63**.

2. Deve essere inoltrata prima dell'inizio dei lavori e a suo corredo deve essere allegata la ~~stessa~~ documentazione **prevista** dall'art.15 della L.R. 23/85 e precisamente:

- ⇒ relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma 2 art. 15 della medesima L.R. 23/85;
- ⇒ Elaborati grafici: planimetrie evidenzianti stato di fatto e ~~nuova~~ **nuova situazione sistemazione**, qualora la comunicazione incida su una diversa distribuzione interna;
- ⇒ DURC in corso di validità dell'impresa appaltatrice corredata della dichiarazione dell'organico medio annuo e del contratto applicato. Tale obbligo sussiste anche quando l'esecutore dei lavori è un'impresa artigiana priva di dipendenti. La mancanza del DURC o l'attestazione di irregolarità contributiva contenuta nel

DURC comporta il divieto all'inizio dei lavori.

## CAPO IV L'AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

### Art. 89 Richiesta di autorizzazione e relativa documentazione

1. Per ottenere il titolo a lottizzare occorre presentare:
  - La domanda, redatta in duplice copia di cui una in bollo;
  - Il progetto esecutivo in quattro copie cartacee;
  - Ricevuta di versamento diritti di segreteria;

2. La domanda di autorizzazione a lottizzare, redatta in duplice copia di cui una in bollo, firmata da tutti i proprietari o aventi diritto interessati o dai loro rappresentanti legali, deve essere presentata al Comune, pena improcedibilità della stessa, corredata con il progetto di lottizzazione in quattro copie cartacee e con gli stessi dati riportati in analogia a quanto disposto per le istanze di concessione.

3. Qualora le aree interessate dallo studio siano di più soggetti aventi diritti essi dovranno allegare alla domanda, qualora non costituiti in consorzio, un atto con firma autenticata nel quale gli stessi dichiarano il proprio assenso alla lottizzazione nonché il titolo giuridico che legittima la loro richiesta. Il titolo può eventualmente essere dichiarato in conformità a quanto disposto per le istanze di concessione edilizia con il precedente art. ~~62~~ **63**. L'atto di costituzione in consorzio è obbligatorio qualora i lottizzanti siano in numero superiore a cinque.

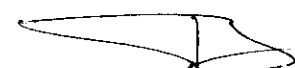
**3.bis: Qualora le aree interessate dallo studio non abbiano l'assenso di tutti i proprietari, essi potranno predisporre un piano attuativo, nel rispetto di quanto disciplinato al successivo articolo 91, esteso all'intera area, previa autorizzazione comunale, da attuare per stralci funzionali convenzionabili separatamente. Alla domanda gli aventi diritto dovranno obbligatoriamente allegare le lettere di invito alla proposta di piano inviate con A/R con le avvenute notifiche delle stesse**

4. Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri, architetti o urbanisti iscritti ai relativi Albi professionali, deve essere composto dalla seguente documentazione minima:

- a. planimetria, in scala non inferiore ad 1:10.000, da cui risulti l'inserimento delle aree di lottizzazione nel territorio comunale;
- b. stralcio dello strumento urbanistico generale, e/o strumento attuativo generale limitato alla parte interessata dall'intervento, con l'indicazione dell'area interessata e le prescrizioni delle N.T. A.;
- c. estratto di mappa catastale rilasciato dal catasto o da un professionista abilitato in scala 1:1.000÷1:2.000 ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con rappresentazione dei limiti di proprietà, con l'individuazione catastale dell'area da lottizzare, l'elencazione dei mappali con le relative superfici catastali di tutti i proprietari o aventi diritti di ciascuna particella interessata e dei possessori, la quantificazione della complessiva estensione catastale del territorio, nonché visure catastali riportanti particelle, superfici, destinazione, redditi, etc.;
- d. planimetria in scala non inferiore 1:1.000, con lo stralcio dell'ultimo rilievo aerofotogrammetrico disponibile;
- e. **planimetria georeferenziata dello stato di fatto rilevato, in rapporto non inferiore a 1:500, con indicazione delle proprietà confinanti, dell'altimetria generale con le curve di livello con equidistanza di un metro, delle quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, delle alberature, dei manufatti, viabilità e toponomastica, degli impianti e altri particolari quali canali, linee elettriche, condotte fognarie, acquedotti ecc., con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;**
- f. **documentazione fotografica in formato minimo 15x10 cm, di dettaglio dello stato di fatto di tutto il territorio interessato (minimo 6 fotografie);**
- g. **planimetria dei fili fissi;**
- h. **planimetria di progetto dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento, nel rapporto almeno di 1: 500, indicante: la rete viaria carrabile, ciclabile e pedonale**



- con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi e delle pavimentazioni, nonché indicazione di tutti gli accorgimenti tecnici per l'abbattimento delle barriere architettoniche; le aree riservate ai servizi pubblici previsti che devono essere indicati nel numero, tipo e consistenza; le aree destinate a lotti fondiari privati che devono essere indicati nel numero, tipo e consistenza;
- i** planimetria planovolumetrica , in scala non inferiore ad 1:500, con la posizione di tutti gli edifici previsti, le relative altezze, l'indicazione della loro destinazione d'uso e la delimitazione dei singoli lotti opportunamente numerati con l'indicazione dei distacchi dai confini;
- j** progetto preliminare delle infrastrutture primarie, nel rapporto almeno di 1:500, da realizzare nella lottizzazione compresi gli allacci ai pubblici servizi (rete stradale, marciapiedi, parcheggi, reti fognarie bianche e nere e relativi scarichi, rete idrica, rete gas, rete telefonica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di illuminazione pubblica, sistemazione a verde delle aree libere);
- k** piano particellare in scala non inferiore 1:1.000, con l'indicazione delle proprietà di tutti i mappali interessati dalla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, da cedere gratuitamente o acquisire a termini di legge al patrimonio comunale;
- l** schema di frazionamento delle aree oggetto di intervento (prima dell'adozione in Consiglio Comunale del progetto del PdL);
- m** tipologie edilizie schematiche e sezioni con riferimento ad ogni lotto edificabile in scala 1:200, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, riportando in tabella : dati volumetrici, dati di superficie , altezza massima per singolo lotto;
- n** profili stradali di progetto con l'indicazione della gamma di colori e relativi abbinamenti da utilizzare e materiali di finitura;
- o** rappresentazione di progetto sulle viste maggiormente rappresentative attraverso inserimenti fotorealistici, con riferimento allo stato attuale, con indicazione dei punti di presa;
- p** una relazione generale dettagliata illustrante per tutto il piano di lottizzazione:
1. l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalla normativa di attuazione;
  2. i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
  3. le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterni, alle coperture e alle recinzioni per tutti i lotti;
  4. le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei di stacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare;
- q** norme tecniche di attuazione contenente almeno i seguenti dati principali:
1. superficie dell'intervento;
  2. superficie catastale;
  3. superficie territoriale. Nel caso in cui l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, deve essere specificata la superficie territoriale relativa a ciascuna zona omogenea;
  4. superficie fondiaria complessiva;
  5. superficie fondiaria di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
  6. superficie utile e/o volumi totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse, sia complessivi che



- con la ripartizione per singolo lotto;
7. indice di utilizzazione fondiaria di progetto  $U_f = S_u/S_f$  e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto  $I_f = V/S_f$  massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
  8. superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria e alle opere di urbanizzazione secondaria distinte per tipologia;
  9. superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
  10. altezza degli edifici e tipologie edilizie da adottare (con eventuale rappresentazione di dettaglio);
  11. caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  12. attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
  13. 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 estremi relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.), numero e caratteristiche degli accessi carrai;

**r Il piano finanziario di dettaglio dell'intervento con preventivo di spesa di massima delle opere di urbanizzazione primaria;**

**s lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune e gli aventi diritti e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti e il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (lo schema può essere omissso qualora faccia riferimento a quello vigente approvato con specifico atto del C.C.);**

**t relazione geologica e relazione geotecnica redatte da un tecnico abilitato secondo quanto previsto dal D.M. 11.3.88 e dalla circolare applicativa del 24.9.88 N° 30483. Dovranno contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente e 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;**

5. parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini dell'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 sopra, 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;

6. autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici e/o della Soprintendenza ai beni archeologici, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili **o aree** vincolati ai sensi del D.Lgs 42/ 2004 e ss.mm.ii. ~~o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/39, così come sostituiti dal DPR 490/99;~~

7. autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;

8. approvazione dei progetti preliminari delle opere di urbanizzazione da parte delle aziende fornitrici dei relativi servizi, quali ENEL, ABBANOVA, etc.;

## Art. 90 Convenzionamento della lottizzazione

1. L'autorizzazione a lottizzare un'area, oltre che alla deliberazione consiliare di adozione definitiva e pubblicazione dell'avviso sul BURAS ai sensi di legge, è subordinata alla stipulazione di una convenzione, il cui schema è allegato all'atto della domanda a lottizzare, qualora non faccia già riferimento a quello vigente, con la quale il lottizzante assume per se e per conto di eventuali successori o aventi causa i seguenti impegni:

- a. la cessione gratuita immediata delle aree necessarie per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle esigenze degli insediamenti previsti nella lottizzazione e le aree occorrenti per la realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- b. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e alle opere di urbanizzazione secondaria che verranno determinati in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti previsti nella lottizzazione. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovranno essere quantificati in misura non inferiore al contributo di cui alla tabella comunale vigente;
- c. i tempi di esecuzione e ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, progettate a cura e spese dei lottizzanti secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune, entro un termine stabilito, ma comunque non superiore a tre anni per i sottoservizi principali (rete idrica, elettrificazione primaria, rete fognaria nera, telefonia) e non superiore a sei anni per il completamento delle opere (viabilità, illuminazione pubblica, verde e altro) a partire dalla data della stipula della convenzione;
- d. la manutenzione, da parte del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando le opere medesime non siano acquisite dal Comune entro i termini previsti in convenzione;
- e. versamento, entro il termine stabilito dal Comune e se non anticipati, degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- f. la costituzione di adeguate garanzie finanziarie anche a mezzo di fideiussione da parte dei lottizzanti nella misura minima del 150% del costo totale delle opere di urbanizzazione primaria aggiornato al momento di stipula della convenzione e comprendente anche l'incidenza delle spese tecniche dell'IVA e una quota per gli imprevisti (non superiore al 10% dell'importo dei lavori);
- g. l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso degli edifici in conformità alle previsioni del piano di lottizzazione. La convenzione, da trasciversi a cura e spese dei lottizzanti, deve essere approvata nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

2. Le prescrizioni di cui al precedente comma possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale in fase di adozione del Piano di Lottizzazione.

3. I piani di lottizzazione sono adottati, pubblicati ed adottati definitivamente dal Consiglio Comunale ai sensi degli artt.20 e 21 della L.R. n. 45/1989 con successive modifiche ed integrazioni, sulla base della relazione di istruttoria dell'Ufficio, della commissione urbanistica e edilizia e delle altre eventuali commissioni consiliari competenti.

4. ~~Una volta adottato definitivamente il P.d.L. viene comunicato agli interessati tale esito convocandoli e assegnando un termine non superiore a tre mesi per sottoscrivere la convenzione, conforme allo schema allegato al piano, e per assolvere i relativi obblighi. In caso di inerzia il Comune può procedere con l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale dei non convenzionanti, in analogia al disposto dell'art. 26 della L.R. 22.12.1989, n°45 per i programmi pluriennali di attuazione. In caso di inerzia dei privati, decorsi 5 anni dalla definizione della zona omogenea senza il deposito di una proposta condivisa da almeno il 75% dei compartisti, L'Amministrazione Comunale si riserva di cambiare la destinazione d'uso per fini pubblici e/o attuare un piano di iniziativa pubblica.~~



5. Le domande di concessione ad edificare possono essere presentate solo per le parti del piano dove almeno i sottoservizi principali (rete idrica, elettrificazione primaria, rete fognaria nera, telefonia) sono stati realizzati e collaudati positivamente.

6. al fine del rilascio delle singole concessioni è obbligatorio aver attuato almeno il 70 % delle OO.UU.PP. **previste nel progetto esecutivo approvato**

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

- a. non modifichino la destinazione d'uso, né la tipologia;
- b. non aumentino l'altezza degli edifici;
- c. non superino il rapporto di copertura ammesso nel lotto, né la volumetria edificabile globale prevista dal piano;
- d. non aumentino il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico.

~~8. Ogni variante che non sia di dettaglio dovrà essere inquadrata in un nuovo assetto planovolumetrico generale che tenga conto di quanto già realizzato, seguendo la stessa procedura prescritta per l'adozione del P.d.L. originario e l'originaria autorizzazione.~~

### **Art. 91 Comparto edificatorio e proposta planovolumetrica**

1. L'Amministrazione Comunale, in sede di progetto dei Piani Attuativi, ha facoltà di promuovere comparti edificatori che, in generale, definiscono gli ambiti territoriali minimi entro cui gli interventi devono essere realizzati in modo unitario da più aventi diritto.

2. Il comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un'unica istanza di concessione edilizia o di autorizzazione.

3. I proprietari (o aventi diritto) degli immobili e/o aree potranno aderire al comparto singolarmente, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio per procedere all'edificazione e alle trasformazioni degli immobili in esso compresi.

4. Per i soli Piani di Lottizzazione, per formare il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base alla superficie catastale, per almeno i  $\frac{3}{4}$  del valore dell'intero comparto, su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, così come disposto dall'art.3 della Legge Regionale n° 20/91.

5. La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto e i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione dell'istanza di concessione o di autorizzazione sono deliberati dal Consiglio Comunale secondo lo specifico Programma di Attuazione.

6. Al fine di semplificare la procedura amministrativa nonché i rapporti con i lottizzanti la costituzione del consorzio si rende obbligatoria ogni qualvolta i soggetti richiedenti e i relativi aventi diritto siano in numero superiore a 5.

TITOLO IX  
LA COMMISSIONE EDILIZIA

**Art. 92 Compiti della commissione edilizia**

1. La Commissione Edilizia, organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale, di supporto al Responsabile del Provvedimento finale, limitatamente a questioni di interesse architettonico, edilizio, ambientale e paesaggistico e sul decoro urbano in genere, è preposta a esprimere giudizi circa la qualità architettonica e urbanistica delle opere e solo a tal fine a verificarne la rispondenza alle previsioni, norme e prescrizioni dello strumento Regolatore Generale, del R.E. e degli eventuali Piani Attuativi, e alle disposizioni di legge ed altri regolamenti vigenti.

2. La Commissione, in particolare, è chiamata ad esprimere il proprio parere sotto l'aspetto architettonico, in merito all'estetica degli edifici, in funzione delle località in cui devono sorgere, curando secondo le norme del presente Regolamento e di quello d'igiene per la parte attinente l'edilizia, che non si eseguono opere indecorose, con discordanze architettoniche rispetto all'ambiente circostante.

3. Il parere della Commissione Edilizia riguarda la conformità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e geologico dell'opera progettata.

4. Compiuta l'istruttoria tecnico-amministrativa da parte dell'ufficio competente, la Commissione Edilizia, per le finalità di cui ai commi precedenti, esprime pareri:

- a. sugli atti di pianificazione territoriale quando richiesto dall'Ufficio o dall'Amministrazione Comunale;
- b. su tutte le questioni di carattere Regolatore ed Edilizio riguardanti il territorio comunale che incidano sul decoro urbano;
- c. sui progetti di opere e servizi pubblici fuori terra che possono incidere sul decoro urbano;
- d. sui progetti di massima e sulle proposte planovolumetriche e prospettiche;
- e. sulle richieste di intervento di restauro e di risanamento conservativo nei fabbricati vincolati o in centro storico;
- f. sui progetti di intervento che riguardano edifici e manufatti esistenti (adeguamento igienico e tecnologico, consolidamento e ristrutturazione), con particolare riguardo a quelli che incidono sui prospetti esterni visibili dalla pubblica via;
- g. sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione);
- h. sulle proposte di trasformazione urbanistica, in concorso con la Commissione Urbanistica Comunale, (ristrutturazione urbanistica, cambio di destinazione d'uso degli edifici e frazionamento, qualora incidano sugli standard urbanistici e sull'aspetto estetico dei fabbricati, lottizzazione ed urbanizzazione di nuove aree);
- i. sulle proposte di demolizione;
- j. sui progetti, pubblici o privati, di sistemazione delle aree verdi e di modifica del suolo ;
- k. sul rinnovo di concessioni scadute, solo se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente che abbiano inciso sugli aspetti architettonici dei fabbricati;
- l. su ogni pratica edilizia sul merito della quale il responsabile del provvedimento finale o l'Amministrazione Comunale per quanto di rispettiva competenza giudichino opportuno consultarla.

5. Il giudizio della Commissione Edilizia deve uniformarsi al rispetto delle previsioni, norme e prescrizioni del presente R.E., del P.R.G. e delle relative N.A.

6. In campo ambientale la commissione Edilizia, in concorso con la Commissione Urbanistica Comunale, esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi relativi agli interventi di sistemazione ambientale di aree pubbliche;

7. Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico delle opere proposte, deve valutare se gli edifici risultino intonati all'ambiente in cui si inseriscono e di ciò né dovrà dare atto espressamente nei propri pareri.

8. Il parere della Commissione Edilizia ha carattere consultivo per il rilascio del provvedimento finale che è di competenza del Dirigente. Quando il Dirigente non accolga il parere della Commissione Edilizia dovrà darne esauriente motivazione nelle proprie determinazioni, comunicandola alla Commissione Edilizia stessa nella prima seduta successiva.

### **Art. 93 Composizione della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia si compone di **nove** membri nominati con provvedimento della Giunta Comunale sulla base dei criteri di cui al successivo art. ~~94~~ **95**

2. La Commissione Edilizia è così composta:

**Otto** tecnici esperti in materia urbanistica, edilizia, geologica, geotecnica e agricola di cui:

- Un Ingegnere o un Architetto, specialista in materia urbanistica territoriale, ~~ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 12 agosto 1998, n° 28~~, scelto fra gli iscritti agli ordini professionali e svolgenti attività di libero professionista oppure dipendenti in servizio di pubbliche amministrazioni o private;
- Un Ingegnere o un Architetto, esperto in materia di paesaggio, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 12 agosto 1998, n° 28, scelto fra gli iscritti agli ordini professionali e svolgenti attività di libero professionista oppure dipendenti in servizio di pubbliche amministrazioni o private;
- Un esperto in materia di barriere architettoniche ai sensi dell'art. ~~30~~ **11** della legge regionale 30 agosto 1991 n°32, indicato dalle associazioni di categorie dei diversamente abili;
- Un tecnico competente in materia di acustica ambientale, di cui all'art. 2 commi 6,7,8, e 9 della legge n°447 del 26/10/1995 e svolgente attività di libero professionista oppure dipendenti in servizio di pubbliche amministrazioni o private;
- Un Architetto esperto in materia di pianificazione urbanistica, recupero centro storici e decoro urbano e svolgente attività di libero professionista oppure dipendenti in servizio di pubbliche amministrazioni o private;
- Un Geometra o Perito Edile, iscritto nel rispettivo albo professionali e svolgente attività di libero professionista oppure dipendente in servizio di pubbliche amministrazioni o private;
- Un Agronomo o Perito Agrario, iscritti nei rispettivi albi e svolgenti attività di libero professionista oppure dipendenti in servizio di pubbliche amministrazioni o private ;
- Un Geologo esperto in pianificazione territoriale-ambientale, in geologia ambientale iscritto all'albo professionale e svolgenti attività di libero professionista oppure dipendenti in servizio di pubbliche amministrazioni o private.

Il Presidente nella figura del Dirigente dell'Area di competenza o un suo delegato.

Le funzioni di "Segretario della Commissione Edilizia" sono svolte dal Dirigente

dell'Area di competenza o suo delegato. La funzione di Segretario può essere svolta anche da uno dei componenti qualora non ritenuta necessaria la presenza di un tecnico dell'ufficio.

Il Segretario della Commissione non ha diritto di voto.

3. Il Presidente, su suggerimento della Commissione Edilizia o di sua iniziativa, può richiedere, quando sia ritenuto opportuno la consulenza di ulteriori tecnici esterni specializzati nella materia all'esame; tali tecnici in sede di commissione sono senza diritto di voto; la loro consulenza può essere richiesta ad esempio nel caso di valutazioni di impatto ambientale, di valutazioni in ordine alla dislocazione di impianti ricetrasmittenti o per l'esame di problematiche di natura particolarmente specialistica. L'acquisizione di tali pareri consultivi non può ritardare i termini massimi previsti dalla legge per la conclusione del procedimento di rilascio delle concessioni edilizie. Si provvede all'incarico con apposito invito del Dirigente, con il quale viene specificato l'oggetto e la data della seduta cui il soggetto invitato dovrà partecipare. La partecipazione effettiva sarà retribuita con un gettone di presenza, analogamente ai membri della Commissione Edilizia.

#### **Art. 94 Funzionamento della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia si riunisce con convocazione dal Presidente o da un suo delegato.

2. Le sedute della Commissione sono da intendersi valide con la partecipazione della maggioranza assoluta dei componenti.

3. Le decisioni della Commissione Edilizia sono prese a maggioranza dei presenti. **In caso di parità prevale il voto del Presidente.**

4. I pareri della Commissione devono essere sempre adeguatamente motivati e fedelmente riportati in apposito registro dei verbali a cura del Segretario della Commissione Edilizia.

5. Il verbale della seduta, unitamente al Segretario e al Presidente, deve essere controfirmato anche dai componenti presenti all'adunanza.

6. I progetti da esaminare devono riportare l'istruttoria tecnico-amministrativa della pratica in esame secondo quanto disposto dalla Legge 07/08/1990, n° 241, con successive modifiche ed integrazioni e secondo i dettami del DPR 380/2001 con successive modificazioni ed integrazioni.

7. Ogni membro della Commissione Edilizia che sia interessato personalmente al progetto in esame, sia perché proprietario o progettista delle opere o per essere parente o affine fino al quarto grado del diretto interessato, deve allontanarsi dalla seduta prima dell'esame del progetto.

8. Gli atti, integrati a seguito del parere dalla Commissione, devono essere poi iscritti qualora sia necessario acquisire ulteriore parere, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nell'adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente, si intende, con il tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti.

9. La concessione o l'autorizzazione è rilasciata a seguito dell'acquisizione dei visti, i nulla osta, i collaudi e i certificati forniti, quando occorrenti e nei rispettivi casi di competenza, da altri Enti, uffici di professionisti preposti e abilitati alle istruttorie e ai controlli delle leggi e dei regolamenti.

10. La Commissione Edilizia può proporre al responsabile del procedimento la richiesta a completamento e/o integrazione della pratica (di richiesta di Concessione o Autorizzazione) ogni altro elaborato e documentazione che siano ritenuti necessari a chiarire il progetto delle opere proposte al fine di poter esprimere un parere compiuto, soprattutto sotto il profilo architettonico.

11. Qualora ne veda la necessità, può richiedere dei sopralluoghi con lo scopo di acquisire gli elementi indispensabili per la corretta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

12. Qualora l'Ufficio lo ritenga opportuno è tenuta a sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti e/o i committenti delle opere in esame perché illustrino i progetti presentati.

13. Il parere del medico funzionario della A.S.L., ai sensi dell'articolo 5 comma 3 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. ~~prescritto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n.1265 viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto. Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante e viene acquisito con la trasmissione della pratica all'Azienda ASL o tramite conferenza di servizi.~~

14. La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere entro il termine massimo di 60 giorni dall'inizio del procedimento e comunque non oltre 10 giorni naturali e consecutivi, dalla trasmissione della pratica da parte del responsabile del procedimento; trascorso tale termine il Responsabile del Procedimento e il Dirigente con o senza parere della Commissione Edilizia, proseguono nell'iter del procedimento direttamente con l'adozione dei provvedimenti di legge di propria competenza.

15. Le deliberazioni sono prese a maggioranza semplice dei presenti.

#### **Art. 95 Nomina e durata in carica dei componenti della Commissione Edilizia**

1. I Componenti esterni della Commissione Edilizia sono nominati con atto di Giunta Comunale.

2. La Giunta Comunale nomina anche i sostituti, i quali subentrano agli effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza.

3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione Edilizia.

4. I componenti della Commissione Edilizia vengono nominati previa verifica delle competenze professionali, da espletarsi sulla base dei seguenti elementi di valutazione:

- a. esperienza acquisita in qualità di libero professionista o di dipendente in servizio o a riposo, di pubbliche amministrazioni o private in area tecnica, con almeno cinque anni di iscrizione all'Albo o di comprovata esperienza;
- b. redazione di progetti e/o di pubblicazioni nella materia di competenza e conoscenza del territorio selargino

5. Per ogni categoria professionale sarà data informazione della pubblicazione del bando ai rispettivi ordini professionali lasciando ad essi la facoltà di comunicare un elenco di nominativi che andranno valutati con gli stessi criteri di cui sopra.

6. I partecipanti dovranno presentare tutta la documentazione necessaria da cui si possano evincere gli elementi di valutazione, ed in particolare dettagliato curriculum.

7. Decadono automaticamente dall'incarico quei membri che si assentano per più di tre sedute consecutive senza giustificato motivo.

8. I componenti decaduti o quelli dimissionari dovranno essere surrogati entro 10 giorni dall'accertamento della decadenza. Nelle more della surroga la Commissione può continuare ad operare.

9. Decadono, inoltre, quei membri che perdono la qualifica o l'incarico per cui sono stati eletti a far parte della Commissione Edilizia.

10. La commissione viene rinnovata entro 60 giorni dall'insediamento del nuovo Consiglio Comunale.



TITOLO X  
DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA  
DECORO DELL'AMBIENTE URBANO E DEGLI EDIFICI

**CAPO I DECORO DELL'AMBIENTE URBANO**

**Art. 96 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitarne un uso pedonale, utilizzando materiali e modalità costruttive che, nel rispetto del contesto urbano, consentano anche facili operazioni di ispezione e ripristino nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da garantire il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

3. I percorsi pedonali e le aree di sosta veicolare devono essere realizzate conformemente alle disposizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche

4. Gli spazi pubblici devono essere adeguatamente illuminati e arredati.

5. Fermo restando quanto contenuto nei precedenti commi all'interno del Centro Storico le aree pubbliche individuate dal PRG, devono essere pavimentate impiegando materiali lapidei in lastre, tozzetti o acciottolati; deve essere particolarmente contenuto l'impiego di conglomerati cementizi, asfalti anche eventualmente verniciati. Si devono inoltre prevedere puntuali sistemazioni a verde o con superfici drenanti.

**Art. 97 Insegne, stemmi, mostre, cartelloni, oggetti pubblicitari, elementi di arredo vari.**

1. L'esposizione al pubblico, anche provvisoria, di insegne, stemmi, emblemi commerciali e professionali, mostre, cartelloni e oggetti o affissi pubblicitari, bacheche, pitture, fotografie, etc., è soggetto ad autorizzazione edilizia .

2. Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato dal richiedente da cui risulti definita l'opera che si intende realizzare con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare e dei particolari costruttivi. Dovrà inoltre essere presentato uno schizzo prospettico o un fotomontaggio per verificare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

3. È vietata l'affissione o l'applicazione dei suddetti manufatti sui muri delle chiese e degli uffici pubblici o di interesse pubblico, tradizionale, storico o artistico.

4. È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che comprometta il decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di scorci architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

5. Sono vietate le insegne dipinte a guazzo.

6. Il titolare dell'autorizzazione deve curare la manutenzione dell'insegna in stato decoroso.

7. I quadri di pubblicità di affissioni, insegne etc., devono avere dimensioni tali da adattarsi perfettamente sui relativi spazi in modo da non coprire decorazioni.

8. Le insegne luminose e i cartelli pubblicitari devono rispettare quanto previsto dall'art. 53 del Regolamento sul Nuovo Codice della Strada ed essere esclusivamente del tipo a parete, con sporgenza massima di cm 15 dal filo del fabbricato nel rispetto del successivo art. ~~123~~ 124;

a. è vietata la posa di insegne a bandiera;

b. sono consentite insegne e messaggi pubblicitari dipinti sulle architravi dei locali commerciali o su supporti in legno o ferro.

9. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio

pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, tutto a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, il Dirigente potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

**10.** Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica del fabbricato, targhe, stemmi, mostre, graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti, della competente Sovrintendenza.

**11.** Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, potrà essere prescritto che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio, o in luoghi prossimi, o conservati in raccolte aperte al pubblico, e potrà essere ordinato di effettuare tutti i rilievi o calchi che si ritenga opportuno negli interessi della conservazione del patrimonio culturale.

**12.** Le insegne e i messaggi pubblicitari dovranno rispettare quanto previsto dal Piano Generale Impianti Pubblicitari (P.G.I.P.) approvato con D.C.C. n. 86 del 30.09.2008 .

### **Art. 98 Vettrine**

**1.** Le vetrine per i nuovi edifici e ~~di~~ **le** nuove vetrine negli edifici esistenti devono essere progettate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme compatibili con i caratteri degli edifici e dell'ambiente.

**2.** In particolare negli edifici esistenti, l'apertura di vetrine deve essere inserita in un progetto esteso a tutta la facciata interessata, tenendo in debita considerazione anche gli eventuali edifici esistenti in continuità.

**3.** In tutti i casi è necessario provvedere all'inserimento di adeguati cassonetti porta insegna di altezza massima non superiore a m 0,80.

**4.** Per gli interventi compresi nella zona omogenea "A" valgono le prescrizioni di maggiore dettaglio previste dalle N.A. del Piano particolareggiato (P.P. del Centro Storico ed anche dalle previsioni del P.G.I.P. , approvato con D.C.C. n. 86 del 30.09.2008

### **Art. 99 Passaggi pedonali**

**1.** Le strade di nuova formazione e laddove possibile, quelle esistenti, devono essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 13/89 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. ~~6/89~~ **32/1991**, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche **e nel rispetto del successivo articolo 107 del Regolamento Edilizio .**

**2.** I passaggi pedonali devono sempre essere adeguatamente illuminati.

**3.** La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, nonché consono al contesto urbano in cui devono essere realizzati.

**4.** All'interno del Centro Storico, i passaggi pedonali devono essere sistemati impiegando materiali pregiati quali pietra naturale e acciottolati. Deve essere particolarmente contenuto l'impiego di conglomerati cementizi e asfalti anche eventualmente verniciati.

**5.** Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm 2; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

**6.** Nelle zone a prevalente destinazione residenziale e all'interno del Centro Storico devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

**7.** Qualsiasi intervento di recupero all'interno del Centro Storico deve ~~essere atto~~ garantire o ripristinare, ove possibile, i collegamenti fra le corti. Tali passaggi sono separati dagli spazi privati, adeguatamente pavimentati e illuminati e chiusi nelle ore serali.

### **Art. 100 Percorsi ciclabili**

1. In materia di piste ciclabili, valgono le disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 557 del 30.11.1999, in attuazione della L. 366/98.

2. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.

3. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di 1,50 m; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di 2,50 m, riducibili a 2,00 m all'interno del Centro Storico. Devono possibilmente essere separate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. I nuovi tratti di pista ciclabile devono essere finalizzati all'accesso ai servizi pubblici o ai parchi.

4. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

5. Tutte le piste ciclabili devono essere illuminate artificialmente ed avere, ove possibile, spazi di sosta attrezzati. Le intersezioni con la viabilità veicolare devono essere regolamentate al fine di garantire la sicurezza dei ciclisti mediante la predisposizione di apposita segnaletica verticale e orizzontale e con la formazione di dossi artificiali e rallentatori in corrispondenza della carreggiata veicolare ove consentito per legge.

### **Art. 101 Spazi porticati**

1. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli previsti negli spazi pubblici urbani.

2. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità, nonché l'idonea aerazione/ventilazione al fine di evitare l'effetto tunnel.

3. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.

4. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

5. All'interno del Centro Storico i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi. Sono da privilegiare materiali lapidei in lastre; deve essere particolarmente contenuto l'impiego di conglomerati cementizi, plastici, ceramici o simili.

6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

### **Art. 102 Recinzione delle aree edificate**

1. I muri di recinzione, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, devono rispettare le norme generali sul decoro dettate per gli edifici.

2. In prossimità degli incroci e delle curve cieche, le recinzioni e le essenze arboree devono essere tali da non ostacolare la visibilità e la sicurezza del traffico, con particolare riferimento ai casi con marciapiedi inferiori a 1,50 m.

3. ~~In particolare~~ Le recinzioni, devono, in ogni caso, ~~essere rispettate~~ rispettare le seguenti prescrizioni minime:

- a. divieto di apporre qualunque impianto vegetativo che possa ostacolare la visibilità;
- b. realizzazione della recinzione con parte in muratura cieca, per un'altezza massima di 1,00 m e la restante a vista.



4. L'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità anche in relazione ad alberature e cespugliature già impiantate all'entrata in vigore del R.E.

5. Le recinzioni su pubbliche vie o piazze, nelle diverse zone omogenee, dovranno avere le caratteristiche prescritte nelle N.A. del P.R.G. per le diverse zone o dei rispettivi Piani Attuativi.

6. Le recinzioni di confine con altre proprietà, o che non siano visibili da pubbliche vie o piazze, possono essere realizzate con rete metallica a maglie, con rete a siepe, con sola siepe, con muratura a giorno oppure con muro cieco fino all'altezza massima di 2,50 m dalla quota più bassa e comunque non inferiore a metri 2,00 del terreno sistemato. Su tali muri è severamente vietato fissare cocci di vetro o comunque elementi che possano arrecare danno a persone o cose.

7. Per gli interventi compresi nella zona omogenea "A" del P.R.G. valgono le prescrizioni di seguito elencate, fatte salve le ulteriori prescrizioni e di maggiore dettaglio previste nelle N.A. del Piano Particolareggiato (P.P.) del Centro Storico:

- a. le recinzioni sui fronti strada saranno del tipo a parete cieca con muratura intonacata e/o zoccolatura inferiore in conci di pietra;
- b. le recinzioni a giorno esistenti potranno essere mantenute ad eccezione che in quei lotti per i quali fosse previsto dal P.P. l'adeguamento tipologico;
- c. è consentita la realizzazione di aperture carrabili e/o pedonali salvo per quei fabbricati per i quali fosse prevista la conservazione integrale dei caratteri architettonici;
- d. tutte le recinzioni, sia sul fronte strada che interne tra lotti, dovranno essere preferibilmente realizzate con materiali tradizionali (in terra cruda (*ladiri*) e in pietra, a vista o intonacati con malte a base calce, e in laterizi, a vista qualora in mattoni pieni e limitatamente a pilastrate, lesene, cornici o fasce orizzontali di ripartizione su muratura mista), qualora non già obbligatorio secondo le N.A. del P.P.. Qualora le murature siano a vista (non intonacate) potranno essere applicati opportuni additivi di protezione per evitare l'erosione di pioggia e vento purché non creino pellicola esfoliante;
- e. le recinzioni dovranno essere coronate con copertina in materiale lapideo cotto ovvero con piastrelle, mattoni tipici di recupero o tegole sarde, originarie o similari anche se di nuova produzione;
- f. l'altezza massima delle recinzioni tra proprietà confinanti è di 3,00 m; sui fronti strada è di 2,50 m e può essere superata limitatamente alla realizzazione dei portali tradizionali.

#### **Art. 103 Recinzione e sistemazione delle aree inedificate**

1. Allo scopo di mantenere il decoro dell'ambiente, tutte le aree "edificabili" comprese tra aree già edificate e confinanti con spazi pubblici o aperti al pubblico transito o utilizzo, devono essere recintate per evitare l'accesso di estranei, il danneggiamento delle stesse o il deposito di immondizie.

2. La recinzione, anche provvisoria, può essere eseguita con muretto basso di altezza non inferiore a 1 metro, esternamente intonacato o eseguita con tecnica "faccia vista", oppure con elementi a giorno fino a 2,20 m di altezza o con rete a maglie e paletti zincati o verniciati, di altezza non inferiore a 1,50 m.

3. La provvisorietà di cui al comma precedente non deve comunque essere superiore ad anni 1 qualora la recinzione sia realizzata con rete a maglie e paletti.

4. Quando la recinzione abbia carattere definitivo deve possedere caratteristiche e dimensioni rispondenti a quelle prescritte dalle N.A. per ciascuna zona omogenea.

5. Inoltre, le aree inedificate di proprietà privata, a confine con spazi pubblici o aperti al pubblico transito, devono essere sistemate e mantenute decorosamente.

6. In ogni caso la sistemazione deve assicurare lo smaltimento delle acque piovane per

evitare ristagni antigenici, nel rispetto dei limiti delle distanze minime definite dal R.D. 523 del 25.07.1904.

7. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa di cui al presente regolamento ed a quella vigente stabilita dall'Ente proprietario della strada o dalle autorità preposte alla sicurezza del traffico.

8. In zona agricola è vietato realizzare recinzioni con muri ciechi, ad eccezione di muretti di pietrame a secco dell'altezza massima di 1,20 m.

9. Le recinzioni in zona agricola possono essere realizzate con paletti e rete metallica di altezza massima 2,20 m con eventuale cordolo di fondazione di sporgenza massima dal terreno di 20 cm

10. Per le recinzioni di cui al comma precedente dovranno essere rispettati i seguenti fili fissi per consentire il passaggio di veicoli normali e agricoli:

- a. dalle capezzagne private almeno 2,50 m dal confine delle proprietà frontiste;
- b. dalle strade vicinali 3,00 m dall'asse stradale se la stessa risulta di larghezza inferiore a 3,00 m;
- c. dalle strade vicinali 3,50 m dall'asse stradale se la stessa risulta di larghezza superiore a 3,00 m;
- d. dalle strade comunali almeno 1,00 m dal limite della cunetta stradale.

#### **Art. 104 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni e degli spazi ineditati**

1. Tutti i proprietari devono impegnarsi a mantenere gli immobili (edifici, aree inedificate e spazi di pertinenza scoperti), internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza e igiene.

2. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica.

3. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare gravi situazioni igienico-sanitarie, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.

4. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, rendano impraticabili gli spazi esistenti. Devono, inoltre, essere impediti usi impropri e occupazioni abusive.

5. Gli edifici o parti di questi che presentano condizioni statiche precarie e quindi situazioni di pericolo devono essere messi in sicurezza mediante demolizione o adeguate opere di sostegno fino alla loro definitiva sistemazione.

6. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

7. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvede direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.

8. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

9. In caso di inadempimento, con provvedimento motivato, si procede agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

#### **Art. 105 Sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.



2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde

3. In caso di superfici destinate a camminamento, passaggio, area di manovra e di accesso veicolare, devono essere preferibilmente utilizzate pavimentazioni semifiltranti per tutti gli spazi non obbligatoriamente impermeabili ai sensi delle norme vigenti.

4. Si definiscono pavimentazioni semifiltranti quelle realizzate con masselli autobloccanti forati posati su letto di sabbia e ghiaia.

5. Si definiscono superfici non filtranti o impermeabili quelle realizzate con:

- a) masselli autobloccanti forati posati su letto di sabbia e cemento;
- b) masselli autobloccanti non forati posati su letto di sabbia e ghiaia o su sabbia e cemento;
- c) materiali lapidei;
- d) massetti cementizi o di conglomerato cementizio;
- e) manti bituminosi di qualsiasi tipo.

6. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.

#### **Art. 106 Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

3. Il collocamento di chioschi, cabine telefoniche edicole sul suolo pubblico ha, di norma, carattere provvisorio, e l'autorizzazione concessa può essere revocata prima della scadenza del tempo stabilito quando lo richiedano ragioni di pubblica necessità.

#### **Art. 107 Marciapiedi**

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico devono essere lastricati con materiale antidrucciolevole.

2. È prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili, comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a 0,30 m.

3. Nelle pavimentazioni dei portici, di larghezza non inferiore a 1,50 metro libero su tutto il tracciato, dovranno essere usati materiali preventivamente riconosciuti adatti dall'Amministrazione Comunale.

4. Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari, è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 cm. I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze esistenti, non devono avere larghezza inferiore a 1,00 m mentre lungo le strade di nuova apertura a 1,50 m.

5. In ogni caso, negli interventi sulle opere esistenti si dovrà provvedere, in fase di abbattimento delle barriere architettoniche, all'adeguamento, ove possibile, dei camminamenti pedonali alla larghezza minima di 1,50 m.

#### **Art. 108 Tende solari**

1. Quando non nuociano al libero transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini, può essere autorizzato, dietro pagamento della relativa tassa e con osservanza delle condizioni che saranno ritenute opportune caso per caso, in funzione della larghezza della strada e dei marciapiedi, l'apposizione a porte, finestre o vetrine di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

2. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,50 dal marciapiede, valutato a meccanismo aperto.



3. Le tende tra le colonne e i pilastri dei portici devono essere mobili per tutta la loro ampiezza e comprese, in ogni caso, entro la luce delle arcate.

4. Le tende non sono ammesse nelle arcate di testa dei portici agli incroci delle vie.

5. E' proibita l'apposizione di tende con agganciamenti e manovre aventi carattere di provvisorietà.

#### **Art. 109 Tabelle stradali e numeri civici**

1. 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.

2. 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.

3. Prima di iniziare qualsiasi lavoro nelle parti del fabbricato alle quali siano state apposte tabelle o altre segnalazioni di cui al comma precedente, il proprietario dovrà darne comunicazione al Comune per le eventuali determinazioni in merito.

4. Nel caso di demolizione di immobili o di recinzioni che non devono essere ricostruite o di soppressione di porte o di accessi esterni il proprietario deve notificare al Dirigente i numeri civici che vengono soppressi e restituire contestualmente i corrispondenti indicatori.

5. Per le nuove costruzioni e per le eventuali nuove aperture su edifici esistenti i proprietari sono tenuti a richiedere al Dirigente i numeri civici da applicare alle porte di ingresso degli edifici medesimi.

6. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe, piastrelle, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.

7. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

8. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 110 Depositi o colmate su aree scoperte**

1. I depositi di materiali naturali ad esclusione di quelli ascrivibili al termine "Rifiuto" sulla base del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. con successive modifiche ed integrazioni e delle Leggi. n. 426/'98 e n. 443/2001 e su aree scoperte sono ammessi solamente previa autorizzazione.


2. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica, qualora non già stabilita espressamente in legge, e dovrà contenere i termini in caso di deposito temporaneo.

3. Nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti sulla protezione degli acquiferi sulla salvaguardia del paesaggio e dell'igiene pubblica la scelta delle aree da destinare a colmata va eseguita sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici in conformità con le disposizioni del D.M. 11/03/1988 e ss.mm.ii .

4. In caso di deposito eseguito senza autorizzazione il Dirigente potrà promuovere i provvedimenti necessari a rimuovere l'abuso e al rispetto delle condizioni minime di igiene, decoro e sicurezza pubblica, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **Art. 111 Cave**

1. Salvo quanto previsto dal Piano Regionale delle Attività di cave (L.R. 30/89) che disciplina l'attività estrattiva è vietata l'apertura di cave nel territorio comunale.



### **Art. 112 Viabilità urbana ed extraurbana**

1. E' vietato aprire strade e accessi privati senza speciale provvedimento autorizzatorio dell'Amministrazione Comunale.

2. La concessione edilizia è subordinata alla condizione che le strade medesime siano costruite, pavimentate, illuminate e mantenute pulite a spese dei proprietari e secondo le prescrizioni comunali relative al sistema di pavimentazione ed illuminazione, al deflusso delle acque ed allo smaltimento delle immondizie.

3. Qualora si intenda costruire una strada privata da lasciare aperta al pubblico transito è necessario presentare il relativo progetto, comprensivo della progettazione acustica, per ottenere l'approvazione, che risulta subordinata alla stipula, a spese del proponente, di un atto notarile dal quale risulti l'obbligo di sistemare, mantenere e illuminare la strada in progetto e collegarla alla viabilità comunale.

4. In caso di inadempienza il Dirigente ha facoltà di provvedere direttamente, addebitandone l'onere agli interessati secondo le disposizioni vigenti.

5. Le strade, in base alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, sono classificate secondo il Nuovo Codice della Strada approvato con ~~D.P.R. n. 495/1992~~ modificato con D.P.R. n. 147/1993 D.lgs. 30 Aprile 1992 n. 285 :

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

6. Le fasce di rispetto fuori dai centri abitati e le fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati devono rispettare quanto stabilito negli artt. 26, 27, 28 del Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada di cui al D.P.R. 16.12.1992 N. 495.

7. Le strade, le piazze e gli spazi di accesso pubblico, per quanto riguarda l'esecuzione, la manutenzione, lo smaltimento delle acque piovane e l'illuminazione sono soggette alle norme di cui sopra e a quelle relative alle opere pubbliche, nonché alle indicazioni fissate nel presente R.E., negli elaborati del P.R.G., negli strumenti attuativi e a quelle che l'Amministrazione potrà fornire al fine di una razionale organizzazione del territorio comunale.

8. Le costruzioni, che dovessero sorgere lungo le strade private, saranno soggette a tutte le disposizioni del presente regolamento.

9. Per l'esecuzione da parte di privati di tagli stradali su strade pubbliche comunali urbane ed extraurbane relativi ad allacci idrici, fognari, elettrici, telefonici, carrabili, etc. è necessaria la preventiva autorizzazione del Responsabile del Settore preposto dell'Ufficio tecnico.

10. Per il rilascio della stessa gli interessati dovranno produrre domanda in bollo con allegati elaborati grafici relativi all'opera da realizzare. Il parere tecnico di fattibilità è espresso dal Settore preposto dell'Ufficio tecnico che contestualmente determina l'entità del deposito cauzionale, a garanzia dei lavori, da depositare presso la Tesoreria Comunale.

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

### **Art. 113 Reti di servizi pubblici**

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.

2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.



3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e privati. Devono inoltre essere progressivamente abbandonate a favore di linee interrato specie se la loro presenza pone vincoli alla fruizione anche visiva degli spazi.

#### **Art. 114 Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, impianti di telecomunicazioni, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano e con le attività presenti. Deve, inoltre, essere dimostrata la non nocività degli impianti, delle strutture e delle attività da questi svolte rispetto alla presenza di persone nelle aree ad essi adiacenti.

2. La realizzazione o l'installazione di tali manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

3. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

4. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

#### **Art. 115 Occupazione degli spazi pubblici**

1. Il titolare di Autorizzazione o Concessione Edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare provvisoriamente, mediante opportune recinzioni, l'area impegnata dai lavori.

2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua e a tutelare i pubblici servizi; a tal fine è necessario ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, avere un'altezza minima di 2 m e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

6. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica autorizzazione indicando l'uso, la superficie che intende occupare, il tempo di occupazione e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.

7. Se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito libero ed immediato accesso agli addetti a tali servizi.

8. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario e igienico-sanitario, il rilascio della autorizzazione è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

9. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 3 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.



10. L'autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

11. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

12. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

#### **Art. 116 Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 03.03.1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, per i locali tecnici, per la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, autoparcheggi interrati, reti di viabilità, reti di trasporto pubblico.

3. Gli spazi del sottosuolo devono essere:

- a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- c) identificati nel suolo soprastante con idonea segnaletica;
- d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio e di sicurezza dei lavoratori.

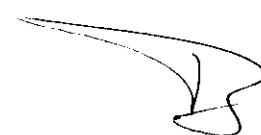
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

5. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezione.

**CAPO II**  
**DECORO DELLE COSTRUZIONI**  
**(Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano)**

**Art. 117 Disposizioni Generali**

1. Gli edifici, sia pubblici che privati, e gli eventuali interventi di sistemazione delle aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in stato di buona conservazione in ogni loro parte, compresa la copertura, nel rispetto della sicurezza, dell'igiene, dell'estetica e del decoro dell'ambiente sia urbano che extraurbano.
2. Quanto detto per gli edifici, al comma precedente, deve essere rispettato anche per la progettazione, la realizzazione e la manutenzione di tutti gli altri interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica di cui al presente R.E., nonché per le opere pubbliche quali: viabilità, piazze, parchi etc..
3. Il proprietario dell'edificio ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e tinteggiatura delle facciate deteriorate dal tempo o da manomissioni ivi comprese le recinzioni.
4. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza da parte dei proprietari per lo stato indecoroso in cui versano gli edifici il Dirigente, nell'ambito delle proprie competenze, interpellata la Commissione Edilizia qualora lo ritenga necessario in merito all'estetica del fabbricato, ordina ai proprietari di eseguire i necessari lavori di rimozione, ripristino o modifica a salvaguardia del decoro e dell'estetica ambientale, entro un termine non superiore a mesi sei o inferiore se prescritto per legge, decorso il quale i lavori potranno essere eseguiti d'ufficio e le spese relative recuperate secondo le disposizioni di legge vigenti.
5. Nelle nuove costruzioni, o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni al lotto, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti etc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
6. Nelle nuove costruzioni in corrispondenza dei prospetti esterni visibili sulla pubblica via è vietato sistemare macchine di impianti tecnici, tubi di scarico fognari, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere che non siano pluviali. Nelle costruzioni esistenti le prescrizioni del comma precedente potranno essere derogate solo se non è possibile trovare soluzioni alternative tecnicamente adeguate.
7. Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.
8. Nel caso in cui si dovessero eseguire lavori relativi alle finiture esterne o al rinnovamento delle stesse, in facciate di costruzioni contenenti più unità immobiliari, prospettanti sulla strada o visibili da luoghi di pubblico passaggio, il provvedimento autorizzatorio prescritto dovrà essere richiesto da tutti i proprietari o dal condominio qualora costituito. All'istanza dovrà essere allegato un progetto riguardante l'intervento nell'intero edificio.
9. Per gli interventi di cui al comma precedente, finalizzati alla salvaguardia del decoro e dell'estetica del fabbricato in attuazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 del presente articolo, l'istanza potrà essere inoltrata anche da uno o parte dei proprietari, purché il progetto delle opere sia preventivamente notificato per l'assenso ai restanti proprietari e condomini e l'intervento riguardare tutte le parti condominiali in stato indecoroso.
10. Qualora uno o più dei proprietari delle singole unità immobiliari contenute nell'edificio dovessero omettere di eseguire i lavori entro i termini stabiliti dall'autorizzazione per le finalità di cui al comma precedente, il Comune può adottare i provvedimenti sostitutivi specificati precedentemente.
11. In ordine all'estetica, non saranno tollerate nei congiungimenti degli edifici tra loro,



piccole differenze di livello tra i cornicioni contigui, per cui il piano di gronda dovrà essere allo stesso livello, a meno che detta differenza non sia superiore a 50 cm. Sono fatte salve le differenze conseguenti alla pendenza delle strade.

12. Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici artigianali, gli uffici etc. possono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di esso, di cassette per il recapito della corrispondenza, dei giornali e delle riviste.

13. I contatori per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e, secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti, incassati nel muro di recinzione e tinteggiati, preferibilmente, con gli stessi colori del prospetto.

14. Entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente R.E. dovrà essere realizzato l'intonaco ed eseguite le tinteggiature per tutti quei fabbricati, non in pietra o realizzati con tecnica faccia a vista, che ne siano sprovvisti (perché mai completati o deteriorati o crollati), nell'ambito di tutto il territorio comunale.

15. Tale termine è ridotto a 18 mesi, fatti salvi termini ordinatori inferiori per casi specifici riconducibili al quarto comma del presente articolo, per i fabbricati in terra cruda sprovvisti di intonaco e in cattivo stato di conservazione.

16. Le stesse disposizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo, riguardano anche i muri di recinzione.

17. **Al fine di assicurare il miglior decoro urbano e il rispetto dei principi generali del Piano Paesaggistico Regionale Vigente, ai sensi dell'articolo 61 comma 2 delle norme di attuazione, all'atto della richiesta della concessione ad edificare, il richiedente dovrà sottoscrivere un apposito atto unilaterale d'obbligo a garanzia del completamento delle opere oggetto della richiesta, e, segnatamente delle finiture esterne**

#### **Art. 118 Strade private**

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

a) alla pavimentazione;

b) alla manutenzione e pulizia;

c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;

d) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m 6 esclusi i marciapiedi e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m esclusi i marciapiedi e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.

5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4 esclusi i marciapiedi nel caso di un unico senso di marcia, e di 7 m esclusi i marciapiedi nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10 m e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione o recupero possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

7. Le strade private debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

### **Art. 119 Allacciamento alle reti fognarie**

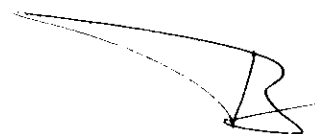
1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dai Regolamenti vigenti.
2. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque meteoriche.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.
4. Devono essere sempre rispettate le disposizioni tecniche contenute nella normativa specifica e nelle circolari esplicative emesse dalla competente ASL.

### **Art. 120 Allacciamento alle reti impiantistiche**

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere, inoltre, garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. L'installazione di antenne paraboliche e di qualsiasi altro tipo deve rispettare i seguenti criteri:
  - a. tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
  - b. l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - c. le antenne paraboliche devono essere installate preferibilmente sul tetto, se installate all'esterno di balconi, terrazzi, giardini e cortili devono essere sistemate in modo da non essere visibili dalla pubblica via nei limiti delle possibilità tecniche;
  - d. è vietata l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni;
  - e. all'interno del Centro Storico l'installazione di qualsiasi tipo di antenne è concesso esclusivamente sulla copertura dell'edificio, purché non visibili dalla pubblica via o piazza;
4. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, i progetti edilizi per nuove costruzioni devono prevedere, laddove possibile, per ogni singola unità abitativa un contatore individuale e il collegamento a reti duali, ove già disponibili, e l'adozione di idonei accorgimenti, per il risparmio idrico.

### **Art. 121 Prospetti su spazi pubblici**

1. Le norme di PRG disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare rispetto agli edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici, proporzionati e ordinati.
3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. Porte, finestre e vetrine con affaccio diretto su strada o spazio pubblico devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
5. I prospetti su spazi pubblici non devono presentare impianti tecnologici o volumi tecnici a vista.



### **Art. 122 Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

2. I materiali da impiegare per la realizzazione e la finitura di tutti gli edifici devono garantire sempre il migliore decoro dell'ambiente urbano, eventualmente valorizzando quelli presenti nella tradizione edilizia del contesto.

3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, devono essere completamente rivestite o comunque devono presentare materiali di finitura compatibili con il contesto in cui si inseriscono. Possono pertanto essere impiegati intonaci pigmentati con terre e ossidi, materiali lapidei o elementi in cotto.

4. Non è, di norma, vietato l'impiego di materiali anche innovativi, purché ciò avvenga al di fuori del Centro Storico e non sia in contrasto con i materiali già esistenti e pregiudichi gli elementi architettonici, compositivi e decorativi degli edifici esistenti e dell'ambiente urbano. Tali materiali devono essere adeguatamente motivati in sede di presentazione del progetto e comunque ritenuti compatibili con il contesto urbano dalla Commissione Edilizia.

5. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

6. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico-architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi di manutenzione non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

7. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

### **Art. 123 Autorimesse e posti auto coperti, uscita, rampe e passi carrabili**

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati, terminanti in zone di sosta orizzontali, opportunamente dimensionati.

3. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno 4,00 m, salvo deroghe previste dalla norma vigente (Codice della Strada).

4. Le rampe di transito dei veicoli, all'interno o all'esterno degli edifici, devono avere una pendenza massima, in ogni punto, inferiore al 20%, sia se rettilinee che curvilinee, salvo che particolari prescrizioni ne richiedano una inferiore. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalatura per il deflusso delle acque.

5. I parametri dei commi 3 e 4 sono derogabili quando non sussistono le condizioni del loro rispetto, debitamente documentate e, comunque, fatte salve le norme di sicurezza.

6. L'installazione del cartello con la segnalazione del passo carraio è in ogni caso soggetto a specifica autorizzazione, a prescindere dal titolo con il quale è stata autorizzata l'opera edilizia, rilasciata da parte dell'ufficio comunale preposto al controllo della circolazione stradale e previo pagamento delle eventuali imposte o canoni ai sensi dello specifico regolamento comunale.

7. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di aerazione e/o ventilazione. È fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi e di smaltimento degli scarichi idrici.

8. All'interno del Centro Storico le autorimesse e i posti auto coperti realizzati fuori terra e formanti corpo edilizio autonomo devono uniformarsi ai seguenti criteri:

a. le murature di tamponamento devono essere completamente intonacate con l'impiego delle soluzioni e dei materiali contenuti nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano

Particolareggiato del centro storico. È vietato l'impiego di prefabbricati, lamiere, assi in legno, materiale di risulta o qualsiasi altro materiale caratteristico di precarietà;

- b. per serrande e serramenti valgono le disposizioni contenute nelle N.T.A. del P.P. del Centro Storico.

## **Art. 124 Caratteristiche architettoniche degli edifici non ricompresi nella zona A del P.R.G**

### **1. Intonacatura e finitura degli edifici**

- a. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da vie o spazi pubblici devono essere intonacati e rifiniti con tinteggiatura o altri rivestimenti, ove assentibili ai sensi delle N.A. delle rispettive zone urbanistiche di appartenenza, con eccezione concessa per quelli realizzati con tecnica "faccia vista" che non contrastino con il carattere architettonico della zona.
- b. Le tinteggiature e gli eventuali altri rivestimenti devono essere tali da non deturpare l'aspetto estetico urbano, l'ambiente e il paesaggio.
- c. L'Ufficio Tecnico può richiedere 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 edilizia.

### **2. Zoccolature**

- a. Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.
- b. Per specifiche esigenze tecniche, architettoniche o ambientali l'Ufficio o la Commissione Edilizia possono richiedere particolari rivestimenti o zoccolature.

### **3. Elementi aggettanti: sporgenze, pensiline, balconi e parapetti**

- a. Gli aggetti e le sporgenze maggiori di 15 cm sono consentite oltre la quota di 2,70 m dal piano dei marciapiedi o della strada. Le porte, le persiane e le gelosie che si aprono all'esterno sono consentite ad una altezza superiore a 2,00 m se la strada è con il marciapiedi e ad una altezza di 4,00 m se la strada è priva di marciapiedi; tali limiti di altezza potranno essere elevati in casi particolari.
- b. I balconi in aggetto e le pensiline devono collocarsi ad un'altezza superiore di 3,00 m dal piano stradale, pubblico o privato, se la strada è con i marciapiedi, maggiore a 4,00 m se la strada è priva di marciapiedi rialzati; tali limiti di altezza potranno essere elevati in casi particolari. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. In ogni caso, e quando sono ammessi ai sensi delle N.A. per le singole zone urbanistiche, i balconi e le pensiline non devono sporgere dal filo del fabbricato, sugli spazi pubblici, più di un decimo della larghezza della via e comunque non più di 1,40 m o della larghezza del marciapiedi sottostante.
- c. I parapetti dei balconi sia interni che esterni, devono avere un'altezza di almeno 1,00 m dal piano di calpestio.

### **4. Canne fumarie e di esalazione, canali di gronda e pluviali**


- a. Le canne fumarie e di esalazione a vista sui prospetti, devono essere realizzate in modo tale da inserirsi armonicamente sul resto del prospetto.
- b. Le gronde prospicienti strade e aree pubbliche potranno essere realizzate in muratura, in materiali tradizionali quali lamiera e rame, o comunque con i materiali esistenti in commercio, opportunamente tinteggiati.

### **5. Inferriate di protezione**

- a. La posa in opera di inferriate a protezione degli infissi esterni, sui fronti dei fabbricati prospicienti strade e aree pubbliche, potrà essere autorizzata a condizione che queste abbiano una sporgenza massima dal filo del fabbricato di 15 cm.

### **6. Coperture**

- a. Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse, qualora assentiti, devono



considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio. Pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento di diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

- b. Le coperture devono essere piane o a tetto a falde inclinate, con pendenza minima del 20% se rivestite in tegole.
- c. E' consentita la realizzazione di abbaini, salvo diverse disposizioni delle norme attuative di riferimento, nei limiti di cui agli schemi grafici illustrativi dell'allegato al presente regolamento.





**TITOLO XI**  
**DISCIPLINA PER GLI INTERVENTI E LA MANUTENZIONE DEL VERDE NEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI E NELLE AREE DI CANTIERE**

**Art.125 Interventi e manutenzione del verde nelle Aree pubbliche**

1. Tutti gli interventi che comprendono la formazione, la trasformazione e la manutenzione di aree scoperte devono prevedere l'incremento di aree a verde.

2. Gli interventi di cui al comma precedente devono essere corredati da opportuno progetto nel rispetto delle indicazioni contenute nei seguenti commi.

3. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:

- a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
- b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
- c) sviluppo più o meno rapido;
- d) caratteristiche dell'apparato radicale;
- e) resistenza all'inquinamento;
- f) rilevanza estetica;
- g) compatibilità storico/paesistica, preferibilmente con l'utilizzo di specie autoctone.

4. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.

5. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dall'Art. 892 del Codice Civile aumentata di 2 metri.

6. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi con i proprietari dei fondi antistanti.

7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di aerazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti.

8. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.

9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo o a parcheggio anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.

10. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

11. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.

**Art. 126 Interventi e Manutenzione del Verde nelle Aree private**

1. Tutti gli interventi che comprendono la formazione, la trasformazione e la manutenzione di aree scoperte devono prevedere, per quanto possibile, l'incremento di aree a verde.

2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere: è vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi di alto fusto ed essenze pregiate, salvo casi di necessità determinata da morte, malattie irreversibili o pericolosità delle piante per le persone e per le cose, e comunque previa autorizzazione.

3. Il proprietario o l'avente titolo, a seguito di autorizzazione per l'abbattimento della pianta, può provvedere alla sua sostituzione con un'altra di specie equivalente. L'amministrazione può provvedere all'espianto e alla successiva messa a dimora in area pubblica.



4. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dall'Art. 892 del Codice Civile aumentata di 2 m.

5. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi con i proprietari dei fondi confinanti.

6. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi pubblici, privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di aerazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.

7. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

8. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a 4 m rispetto al medesimo.

9. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, devono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

10. Qualora trattasi di interventi di conservazione, manutenzione o potenziamento del patrimonio arboreo da attuarsi in aree extraurbane, devono essere utilizzate tecniche e modalità di intervento consone al contesto naturale, in accordo con gli enti territoriali competenti.

#### **Art. 127 Salvaguardia della vegetazione nelle aree di cantiere**

1. In tutti i cantieri le alberature esistenti devono essere protette mediante adeguate strutture.

2. Nel corso dei lavori devono essere predisposti specifici accorgimenti al fine di evitare ogni danno alle alberature compreso l'apparato radicale.

3. È vietato accatastare materiale e versare sostanze inquinanti di qualsiasi tipo sulle aree a verde.

4. Nel caso di prolungata permanenza del cantiere è necessario garantire il libero accesso alle piante per eventuali interventi di manutenzione.

5. Gli scavi devono essere effettuati a distanza variabile dall'albero in base alla dimensione del diametro del tronco, comunque con un raggio minimo di 1,50 m .

6. Nel caso si debbano eseguire scavi, per motivate esigenze, a distanza minore questi devono:

- a. essere realizzati a mano;
- b. evitare il danneggiamento o l'amputazione dell'apparato radicale;
- c. restare aperti per non più di due settimane; in caso di sospensione dei lavori lo scavo deve essere provvisoriamente riempito, oppure si deve coprire l'apparato radicale con stuoie mantenute costantemente umide; durante il periodo invernale, le pareti dello scavo devono essere coperte con materiale isolante;
- d. essere richiusi con terreno di coltura di buona qualità, comunque senza detriti e materiali di scarto.

7. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.

8. In presenza di pavimentazioni impermeabili, deve essere lasciata attorno alla pianta (tornello) un'area di rispetto, grigliata, di almeno 2 m di diametro.

#### **Art. 128 Conservazione e manutenzione delle aree a verde**

1. Le aree sistemate a verde devono essere oggetto di periodiche manutenzioni e in particolare devono essere eseguiti i seguenti interventi:

- a. pulizia dell'area da erbe infestanti, ramaglie, foglie;
- b. taglio dell'erba;
- c. sramatura di parti legnose secche;

- d. potatura a regola d'arte delle essenze;
- e. difesa da parassiti con mezzi idonei e prodotti fitosanitari a bassa tossicità per l'uomo e l'ambiente;
- f. interventi necessari a tutela della pubblica incolumità.

**2.** E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

**3.** Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo o a parcheggio.

**4.** Alla base delle piante e per una superficie di almeno 2 m di diametro, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

**5.** Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro ambientale, può essere imposta la manutenzione e la ricomposizione del verde.

**6.** L'abbattimento, la sostituzione e lo spostamento degli alberi di alto fusto e delle essenze pregiate sono consentiti solo a seguito di specifica autorizzazione degli uffici comunali competenti o in quanto contenuti all'interno di un atto autorizzativo connesso con un intervento edilizio.

**7.** Ogni abbattimento abusivo comporta automaticamente la decadenza del provvedimento autorizzativo dell'intervento edilizio comunale del quale la sistemazione a verde costituisce parte integrante e l'emissione di una sanzione amministrativa pecuniaria da stabilirsi a cura dell'Amministrazione.



TITOLO XII  
CARATTERISTICHE TECNICHE E REQUISITI IGIENICO SANITARI DEGLI EDIFICI

**Art. 129 Requisiti dei materiali da costruzione**

1. La realizzazione dei fabbricati deve conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione devono uniformarsi alle scelte progettuali relative.

2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali deve essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

**Art. 130 Accessibilità degli edifici - Scale**

1. La larghezza della porta di ingresso principale dell'alloggio non deve essere minore di 0,90 m e l'altezza non deve essere inferiore a 2,10 m.

2. La larghezza utile delle porte interne dei locali abitabili non deve essere minore di 0,80 m. L'altezza delle porte interne non può essere minore di 2,10 m. Sono assentibili dimensioni inferiori per i locali tecnici accessibili solo da personale specializzato.

3. Le scale degli edifici devono essere realizzate con pendenza costante per tutto il loro sviluppo e tali che l'altezza libera tra le rampe e il pianerottolo non sia inferiore a 2,10 m. La pendenza dovrà essere tale da rispettare la seguente formula:

$$- 62,00 \text{ cm} \leq (2a + p) \leq 64,00 \text{ cm}$$

dove:

- a = alzata espressa in cm;

- p = pedata espressa in cm.

4. Al fine di interrompere la lunghezza delle rampe, o nel caso di andamento planimetrico vario, devono essere adottati ripiani (pianerottoli) di adeguate dimensioni, comunque non inferiori ad un quadrato di lato pari alla larghezza della rampa. Ogni rampa non dovrà contenere più di dodici gradini (alzate).

5. Le scale devono essere dotate verso la parte vuota dei vano scala di un parapetto con corrimano di altezza minima di 1,00 m. Il parapetto dovrà essere tale da non essere attraversabile in ogni suo punto da una sfera di 10 cm di diametro.

6. Per le scale che servono più di una unità immobiliare ogni rampa dovrà avere una larghezza utile non inferiore a 1,20 m, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori come nel caso di fabbricati pubblici in cui la larghezza non può essere inferiore a 1,50 m.

7. Le scale interne che servono ambienti utili o abitabili della stessa unità immobiliare, devono avere larghezza utile minima di 0,90 m.

8. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con idoneo impianto di ventilazione.

9. Le scale esterne che servono piani elevati devono essere munite di pedate antiscivolo e solidi parapetti di protezione con corrimano.

10. Le scale a chiocciola al di sotto del diametro interno di 2,00 m, sono ammesse unicamente per usi di servizio nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni solo quando sia evidente la impossibilità di realizzare scale con rampe rettilinee.

11. Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti specifiche disposizioni ed i relativi regolamenti. Dovrà comunque essere rispettato il contenuto del DPR 503/96 in ordine all'abbattimento e al superamento delle barriere architettoniche relativamente agli edifici pubblici.

12. Con riferimento all'edilizia privata si dovrà rispettare il contenuto della Legge 9

gennaio 1989, n. 13 ("Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati") e del relativo Regolamento di attuazione emanato con Decreto Ministeriale LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236.

13. Ulteriori disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche sono dettate dalla L.R. 30 agosto 1991, n° 32 "Norme per favorire l'abolizione delle barriere architettoniche" con successive modifiche ed integrazioni.

14. La realizzazione degli ascensori nei fabbricati privati è obbligatoria quando il numero di livelli da mettere in comunicazione è superiore a tre compreso il piano interrato, fatto salvo il caso in cui il piano interrato sia una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare al piano terra e la terrazza pertinenza esclusiva di una all'ultimo piano.

### **Art. 131 Piani Interrati e Piani seminterrati**

1. I piani interrati risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna delle persone, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimesse. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella del pavimento dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio della ASL, serva ad evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria anche se eseguita con mezzi meccanici.

~~2. I piani seminterrati risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato possono essere adibiti ad uffici, locali commerciali artigianali e simili, soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a 2,00 m e la quota media è inferiore a 1,50 m rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna è almeno di 2,70 m, salvo le maggiori e minori altezze prescritte e assentibili per particolari destinazioni d'uso. Devono essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle dimensioni, all'aerazione, all'illuminazione e all'isolamento dall'umidità. I seminterrati adibiti a posto macchina, lavanderie, stirerie, cantine ad uso privato, devono avere altezza media minima di 2,00 m.~~

**I Piani seminterrati risultanti, potranno essere adibiti ad uffici, locali commerciali, locali artigianali e simili, qualora abbiano una di altezza utile netta interna di pari a metri 2,70, salvo le maggiori o minori altezze prescritte e assentibili per particolari destinazioni d'uso, e qualora la quota del pavimento del locale non si trovi in nessun punto a una quota inferiore a metri 2,00 rispetto alla quota di sistemazione esterna ed inoltre la quota media di sistemazione esterna sia inferiore a metri 1,50 rispetto alla quota pavimento del locale.**

**I seminterrati adibiti a lavanderie, stirerie, cantine ad uso privato, devono avere altezza media minima di 2,00 m.**

**I seminterrati adibiti a posto macchina, dovranno avere altezza minima di 2,00 m, per una capacità di parcheggio fino a 9 autovetture e 2,40 metri per capacità superiori.**

3. **Nei locali di sgombero e nei locali ad uso cantina è ammessa l'installazione di caminetti a legna, termo stufe, termocamini. Nei soli locali di sgombero è inoltre ammessa l'installazione di servizi igienici di altezza utile non inferiore a metri 2,40, da computare in tal caso ai fini volumetrici.**

### **Art. 132 Piani terreni e piani alti intermedi**

1. I piani terreni, se adibiti ad abitazioni, uffici o studi professionali, commerciale o servizi in genere, in assenza di piano seminterrato, devono essere dotati di sottostante vespaio o camera d'aria opportunamente aerato ed avere il pavimento isolato con idonei materiali.

2. Qualora tali piani siano adibiti ad abitazioni, uffici o studi professionali la loro



altezza interna utile non deve essere inferiore a 2,70 m salvo per quei particolari ambienti per cui è assentibile un'altezza minima di 2,40 m.

3. I piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione d'uso pubblico e altre attività diverse da quelle rientranti nelle categorie omogenee di cui alle lett. a. e b. del secondo comma del precedente art. 20 devono avere altezza utile netta non inferiore a 3,00 m, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

4. In ogni caso, l'altezza utile dei locali di cui al precedente comma non deve essere inferiore ai seguenti valori, in funzione della superficie utile degli ambienti, misurata dal pavimento al soffitto (se il soffitto è a volta si misura all'intradosso della volta, a due terzi dalla chiave di volta):

- a. 3,00 m fino a mq 120;
- a. 3,20 m fino a mq 250;
- b. 3,50 m oltre mq 250.

5. I locali di cui al comma terzo, inoltre, devono avere:

- a. vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti;
- b. adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a 7,00 m;
- c. disponibilità di almeno un bagno per esercizio;
- d. scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

6. Oltre a tali requisiti i locali ad uso sia artigianale che commerciale devono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite per l'uso specifico.

7. I piani terreni adibiti a posto macchina, lavanderie, stirerie ad uso privato, cantinole, devono avere altezza utile minima di 2,40 m e tra un minimo di 2,40 m ed un massimo di 2,60 m per i piani pilotis.

8. Per i piani alti valgono le stesse prescrizioni di altezza di cui ai commi precedenti in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle norme tecniche progettuali di riferimento.

#### **Art. 133 Piani sottotetto**

1. I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se :

- a. l'altezza media utile minima degli ambienti è di 2,70 m, salvo che per i casi in cui è assentibile l'altezza di 2,40 m;
- b. l'altezza minima non è inferiore a 2,10 m, misurata all'interno del vano utile;
- c. l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti, tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

2. Se non è dotato di tutti i requisiti di cui al comma precedente il piano sottotetto può essere utilizzato solamente come ripostiglio o altro locale accessorio, sempre purché di altezza media minima di 2,40 m ai fini dell'abitabilità. In caso contrario potrà essere destinato a locale di sgombero ma privo dei requisiti minimi di abitabilità.

#### **Art. 134 Norme comuni a tutti i piani abitabili**

- 1. In tutti gli ambienti dei piani abitabili la ~~superficie vetrata~~ **superficie finestrata apribile** delle finestre e delle porte-finestra deve essere non inferiore a 1/8 della superficie utile del pavimento, salvo diverse prescrizioni più o meno restrittive per particolari destinazioni d'uso, con un minimo di 0,50 mq per i servizi igienici. **In tutti gli ambienti dei piani abitabili l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. La superficie finestrata apribile delle finestre e delle porte-finestra deve essere non inferiore a 1/8 della superficie utile del pavimento, salvo diverse prescrizioni più o meno restrittive per particolari**

**destinazioni d'uso, con un minimo di mq 0,50 per i servizi igienici e mq 1,20 per gli altri ambienti. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile, e comunque non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento eccettuato il solo caso di installazione di impianto per la ventilazione forzata.**

2. Per i piani abitabili, per i quali non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, è obbligatoria un'altezza minima di 2,70 m e comunque non inferiore a quella stabilita in funzione dell'assimilazione alle rispettive categorie omogenee .
3. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a 10,00 m e superficie inferiore a 12,00 mq.
4. I locali destinati a cucina non devono avere superficie inferiore a 7,00 mq e lato minimo non inferiore a 2,00 m. Sono consentite cucine in nicchia annesse ad altro locale (soggiorno, pranzo) purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
5. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie utile di almeno 14,00 mq , con dimensione non inferiore a 2,40 m misurata sul lato minimo.
6. Le stanze da letto devono avere una superficie utile minima di 9,00 mq , se per una persona, e di 14,00 mq se per due persone, con misura del lato minimo di 2,20 m per le camere singole e di 3,00 m per le camere doppie.
7. I vani destinati ad uso professionale e/o uffici devono avere una superficie minima di 9,00 mq e lato minimo di 2,20 m.
8. Il pavimento e le pareti dei bagni dovranno essere rivestite, fino all'altezza di almeno 2,20 m , con materiale impermeabile e facilmente lavabile
9. Le camere adibite a cucina o gli angoli cottura devono avere le pareti rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile almeno nelle pareti di posizionamento delle apparecchiature. Dovranno essere, inoltre, munite di una *cappa chimica* o cappa con camino o sfiatatoio, di rubinetto interno di acqua potabile con relativo lavandino.
10. Le restanti pareti devono essere intonacate, tinteggiate o rifinite; i pavimenti devono essere con superficie dura, liscia e senza sconnessure.

### **Art. 135 Locali per servizi igienici**

1. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di wc, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno ~~e lavello~~, a chiusura idraulica.

2. All'interno di uffici, negozi, laboratori etc., a giudizio della ASL, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di anti-bagno con lavabi.

3. Gli ambienti igienici, inclusi i disimpegni, devono avere le dimensioni di almeno mq 2,40 e altezza interna utile minima media di almeno m 2,40 e minima in ogni punto non inferiore a m 2,10.

4. Le pareti divisorie tra i servizi igienici e gli altri locali della stessa unità immobiliare, se realizzate con materiali tradizionali, dovranno avere spessore non inferiore a cm 10.

5. I servizi igienici dovranno essere opportunamente collegati con tutti gli altri vani dell'alloggio esclusivamente mediante corridoio o altro disimpegno.

6. Non sono ammesse le installazioni di wc nei ballatoi, etc. e comunque al di fuori del corpo del fabbricato.

~~7. In tutti gli ambienti dei piani abitabili l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento la superficie vetrata delle finestre e delle porte finestra deve essere non inferiore a 1/8 della superficie utile del pavimento, salvo diverse prescrizioni più o meno restrittive per particolari~~

~~destinazioni d'uso, con un minimo di mq 0,50 per i servizi igienici e mq 1,20 per gli altri ambienti. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile, eccettuato il solo caso di installazione di impianto per la ventilazione forzata.~~

8. Negli appartamenti muniti di doppi servizi almeno uno deve essere ad areazione diretta.
9. Negli edifici destinati ad abitazione collettiva (alberghi, ostelli e simili), su conforme parere della ASL da esprimersi in sede d'esame del progetto, è consentito l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

#### **Art. 136 Depositi e magazzini**

1. I depositi e i magazzini devono essere ben aerati ed illuminati e devono avere pareti ricoperte da intonaco. In particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari devono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno 1,50 m) formato da vernice od altro materiale liscio, duro e compatto.

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

#### **Art. 137 Forni, focolai, condotti di calore, canne fumarie nei casi di nuova costruzione**

1. Gli edifici contenenti impianti di uso artigianale oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con il funzionamento completamente elettrico, prima del rilascio della certificazione di agibilità devono ottenere il certificato di prevenzione incendi (CPI) dei VV.F. , nell'ipotesi che l'attività rientri tra quelle di cui al D.M. 16/02/1982 All. B e ss.mm.ii.

2. Tutti gli impianti di riscaldamento, sia collettivi che singoli, nonché gli scaldabagni a gas, le stufe, le cucine, i focolai e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate per almeno 1,00 m al di sopra del colmo dei tetti o terrazze; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10,00 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore, salvo disposizioni di legge.

3. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze da letto e comunque se non opportunamente coibentate.

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

5. I camini degli impianti artigianali devono essere muniti di apparecchiature riconosciute idonee dalla ASL/ARPAS ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai VV.F. per quanto di competenza.

6. I forni e i camini debbono avere:

- a. le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate;
- b. il condotto per l'eliminazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni del presente regolamento edilizio, tenuto conto della natura del forno e dell'intensità del funzionamento;
- c. i forni per la panificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla Legge 31.7.1956, n. 1002 e successive modifiche ed integrazioni;

#### **Art. 138 Convogliamento acque nere**

1. 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 ventilazione fino alla copertura dell'edificio stesso. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni



ispezionabili.

2. Gli allacciamenti alle 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.

3. Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare ed, in particolare, il ~~D.Lgs. 11.05.1999, n. 152~~ **D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.** e L.R. 19.07.2000, n. 14 e successive modifiche ed integrazioni.

4. In zona agricola, o comunque non servita da rete fognaria urbana, lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti di depurazione e smaltimento con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

5. I serbatoi di raccolta degli impianti, ove assentibili, devono essere del tipo non perdente, eseguiti con pareti, fondo e soletta di copertura in getto di calcestruzzo della spessore minimo di 20 cm. Le pareti ed il fondo, all'interno, dovranno essere intonacati per garantire la tenuta. La soletta di copertura deve essere ricoperta con almeno 30 cm di terra ed essere dotata di sfiato e di passo d'uomo per l'eventuale svuotamento diretto e l'ispezione. Prima del getto della soletta di copertura il concessionario è tenuto ad avvertire le autorità comunali e della ASL in modo che un rappresentante dell'Ufficio Tecnico e dell'ASL verifichi la regolarità dell'esecuzione.

6. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere della ASL. Le fosse per la raccolta delle acque nere, ove assentibili, dovranno essere ubicate ad una distanza minima dai fabbricati di 5,00 m ed almeno 15,00 m dai pozzi, da qualunque altro serbatoio di acqua potabile o da locali di vendita o di deposito di derrate alimentari.

#### **Art. 139 Deflusso acque meteoriche**

1. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nel sottosuolo o in cunetta, salvo diverse prescrizioni per il rispetto delle tipologie del centro storico.

2. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato devono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di 3,00 m.

3. In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere.

4. Nelle aree urbanizzate, al fine di ridurre il coefficiente di deflusso delle acque meteoriche verso la rete cittadina, è fatto obbligo sistemare a giardino almeno il 50% delle aree dei lotti libere dai fabbricati.

5. Qualora le aree libere da fabbricati debbano essere pavimentate per destinarle a parcheggio, nel rispetto dei parametri stabiliti dalla Legge 24 marzo 1989, n.122 (Legge Tognoli), con successive modifiche ed integrazioni, dal presente R.E. e dalle specifiche N.A. vigenti, è fatto obbligo utilizzare pavimentazioni drenanti, di cui all'art. 105 del R.E..

6. Il mancato rispetto della prescrizione di cui al comma precedente comporta oltre che l'applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui al presente regolamento l'applicazione di una sanzione pari a € 516,00 e l'obbligo di adeguamento entro un congruo termine imposto con specifica ordinanza. Il mancato adeguamento comporta l'applicazione di una sanzione in misura doppia e non esime il proprietario dell'immobile dall'adeguamento imposto.

#### **Art. 140 Intercapedini**

1. Nel caso di intercapedine, relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento

2. Le acque raccolte dovranno essere convogliate alla rete comunale attraverso un pozzetto di decantazione.



#### **Art. 141 Protezione dall'umidità**

1. Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. Pertanto le sovrastrutture devono essere isolate dalle fondazioni mediante idonea impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

2. I locali di nuova costruzione destinati ad abitazione e uffici siti al piano terra devono essere sopraelevati rispetto alla quota del terreno circostante la costruzione, fatta salva la necessità di abbattimento delle barriere architettoniche.

3. In ogni caso i pavimenti dei piani terra devono essere impostati su vespaio adeguatamente ventilato di almeno 30 cm di spessore, oppure su solaio con sottostante scantinato o camera d'aria.

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

#### **Art. 142 Spazi scoperti interni agli edifici. Uso dei distacchi tra fabbricati**

1. Nelle chiostrine possono affacciarsi solamente disimpegni, scale e servizi igienici.

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

#### **Art. 143 Migliorie igieniche negli edifici esistenti**

1. Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, devono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili.

2. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni e la dotazione, per ogni unità di abitazione, di un locale igienico aerato, ove possibile, o almeno con aerazione forzata secondo le norme contenute nel presente regolamento

3. La ASL e l'Ufficio Tecnico possono dichiarare l'inagibilità delle unità di abitazione che non raggiungano a loro giudizio un livello igienico accettabile, ai sensi delle leggi vigenti.

#### **Art. 144 Prescrizioni progettuali**

1. Negli elaborati di progetto devono essere rappresentati nel dettaglio tutti gli accorgimenti adottati per il rispetto delle norme di cui al presente TITOLO.

2. La rappresentazione progettuale dovrà essere effettuata sia tramite la "Relazione Tecnica Illustrativa" che con la rappresentazione dei particolari costruttivi in scala adeguata.

3. Nella relazione tecnica si dovrà dare atto di tutti gli accorgimenti progettuali da adottare per il rispetto delle prescrizioni di tutti i commi del presente TITOLO. Tale relazione sarà denominata Relazione Igienico-Sanitaria.

TITOLO XIII  
FABBRICATI RURALI  
CARATTERISTICHE TECNICHE REQUISITI IGIENICO-SANITARI-VASCHE E  
PLATEE

**Art. 145 Norme generali**

1. Sono considerati edifici rurali quelli che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli compresa, se è necessaria, l'abitazione del conduttore.

2. Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili e costruite, di regola, nelle zone più elevate del podere e in luogo asciutto munito, quando sia necessario, di opere di drenaggio per facilitare l'allontanamento delle acque meteoriche e di quelle di rifiuto, **fermo restando che non risulta possibile in alcun modo edificare in colline o alture del fondo, evitando per quanto possibile qualsiasi sbancamento.**

3. Si applicano alle abitazioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente regolamento, salvo quanto diversamente stabilito nel presente TITOLO.

4. Le abitazioni devono essere ubicate a distanza non inferiore a 10,00 m dai fabbricati destinati al ricovero degli animali in genere, salvo maggiori distanze imposte da particolari prescrizioni.

5. I locali abitati, inoltre, per ciò che concerne le caratteristiche tecniche e i requisiti igienico sanitari, devono rispettare le stesse norme di cui ai precedenti TITOLI.

6. Ciascun alloggio deve avere un bagno dotato di gabinetto con acqua corrente, lavabo e doccia.

7. Il pavimento del pianterreno, destinato ad uso abitazione, deve essere sopraelevato di almeno 60 cm sul livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua e gli stagni che si trovano nelle adiacenze e deve essere munito di vespaio ventilato.

8. Le pendenze del suolo circostante la casa, quelle dell'aia, dei cortili ed adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche che cadono su di esso vengano allontanate rapidamente ed in modo da non formare né impaludamenti né ristagni.

**Art. 146 Caratteristiche architettoniche degli edifici in ambiti agricoli**

1. Gli edifici a destinazione abitativa realizzati in aree agricole devono inserirsi in modo equilibrato e proporzionato nel paesaggio evitando la chiusura di visuali libere e preferendo localizzazioni ai margini dell'urbanizzato esistente. In casi di interventi su edifici esistenti devono essere conservati e, per quanto possibile o compatibile, valorizzati tutti gli elementi architettonici originali (murature a vista, grigliati in laterizio a nido d'ape, strutture di copertura con capriate e tetti in coppi, solai in legno, pavimenti in cotto, ecc.).

2. Gli edifici e le strutture connessi all'attività agricola (depositi, stalle, ecc.) devono rispettare i seguenti criteri:

- a. le strutture portanti e i tamponamenti devono essere realizzati preferibilmente con tecnologie costruttive e materiali tradizionali (murature intonacate e tinteggiate con colori ricadenti nelle tonalità delle terre chiare, grigliati in laterizio, tetti a falde con orditura in legno e manto di copertura in coppi o portoghesi, ecc.);
- b. nel caso di strutture prefabbricate o comunque con tipologia non tradizionale devono essere utilizzati accorgimenti tali da ridurre l'impatto visivo della struttura sul paesaggio (evitare forma rigidamente parallelepipedica con pannelli di tamponamento che sovrastano e nascondono la copertura; realizzare tamponamenti perimetrali con finiture assimilabili agli intonaci e colori ricadenti nelle tonalità delle terre chiare, escludendo pertanto i rivestimenti ceramici, granigliati, metallici, ecc.; introdurre coperture a falde con lastre ondulate in fibrocemento colore rosso spento; evitare finestre a nastro o prevedere parziali

tamponamenti, a mascheramento delle parti vetrate, con grigliati in legno o mattoni; ecc.).

#### **Art. 147 Acque ad uso potabile, acque meteoriche e acque di rifiuto**

1. Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti o quanto meno di cisterna igienicamente costruita e protetta. I pozzi devono essere provvisti di pompa e di coperchio da tenere chiuso. La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero pavimentato con materiale impermeabile per una larghezza di almeno 2,00 m e con pendenza verso l'esterno, provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua. Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi d'acqua in modo diverso. Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile in modo che vi sia impedita ogni infiltrazione dall'esterno o la caduta di materiali estranei. Le cisterne hanno la funzione di raccogliere, mediante le grondaie e i tubi pluviali, le sole acque cadute sui tetti. Dovranno essere dotate di apposito pozzetto chiuso per la preventiva chiarificazione delle acque. La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa.

2. In assenza di acquedotto, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal laboratorio provinciale di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dalla ASL.

3. La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è sempre assentita.

4. Le acque meteoriche che non vengono convogliate alle eventuali cisterne devono essere allontanate in modo da evitare impaludamenti e ristagni.

5. Le acque nere in costruzioni nuove o esistenti, qualora non esista un'idonea rete di fognatura, possono essere convogliate in apposite vasche settiche di tipo IMHOFF seguita da ossidazione per dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione o per dispersione nel terreno mediante pozzi assorbenti o per percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio (per terreni impermeabili) ai sensi del ~~D.Lgs. 11.05.1999, n. 152~~, D.lgs. 152/06 e della L.R. 19.07.2000, n. 14 e relative norme tecniche generali per la regolamentazione dello smaltimento dei fanghi residuati dai cicli di lavorazione e dai processi di depurazione (Delibera Comitato Interministeriale 04.02.1977).

#### **Art. 148 Collegamenti alla viabilità**

1. Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni periodo dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

2. Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

#### **Art. 149 Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti**

1. In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente R.E..

2. Le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro e rispettare le seguenti condizioni:

- a. intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di 1,00 m pavimentato con mattonelle, in battuto di cemento o in altro materiale antisdrucchiolevole;
- b. i solai di calpestio devono comprendere una struttura portante e un pavimento in materiale resistente all'usura, non assorbente e ben connesso in modo da essere

- facilmente lavabile, quale laterizio pressato, marmette di graniglia e simili;
- c. devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni; tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi, magazzini, etc.;
  - d. si deve realizzare, sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione, un vespaio ben ventilato o camera d'aria con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di 30 cm e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a 2,70 m. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad un'accurata pulizia;
  - e. tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno; qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
  - f. ogni ambiente, destinato ad abitazione, deve avere almeno una finestratura (superficie vetrata) di almeno 1/8 della superficie utile e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
  - g. qualora non esista una camera d'aria si deve provvedere alla sua costruzione nel caso si riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato.

#### **Art. 150 Stalle e ricoveri per animali**

1. Le stalle, gli ovili, le scuderie e le porcilaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo, e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

#### **Art. 151 Concimaie**

1. Tutte le stalle rurali per bovini ed equini, adibite a più di due capi adulti in stabulazione permanente, devono essere provviste di concimaia.

2. Le concimaie devono essere ubicate e costruite in conformità alle prescrizioni del R.D. n. 1265/1934, alle disposizioni prefettizie o regionali impartite e devono distare da pozzi, acquedotti, serbatoi d'acqua potabile e da qualsiasi abitazione o pubblica via almeno m 30,00.

3. Il Dirigente, sentita la ASL, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

4. Le concimaie e gli annessi pozzetti per la raccolta dei liquidi devono avere il fondo e le pareti resistenti e impermeabili ed essere collegati con condotto sotterraneo al pozzetto per la raccolta dei liquami ed avere chiusura con sportelli.

5. La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti ed essere dotata di cunette di scolo per convogliare i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

6. Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di 80 m da qualunque abitazione poderale esistente o di futura realizzazione, da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

7. L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario, per evitare l'inquinamento dell'acqua, dell'aria e del suolo, può vietare il deposito di letame all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di contenitori chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

#### **Art. 152 Ispezioni -Sanzioni**

1. Possono essere compiuti dalla ASL e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, alle latrine, ai condotti e fognature, alle stalle, alle concimaie, ai sistemi di approvvigionamento idrico etc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme



del presente Regolamento.

2. Qualora la costruzione, o parte di essa, risultasse inabitabile, può essere ordinato lo sgombero a norma della legislazione vigente.

**Art. 153 Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità**

1. Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie per gli accessi agli edifici zootecnici, per la manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere ottemperate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

TITOLO XIV  
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE COSTRUZIONI – VIOLAZIONI E SANZIONI  
AMMINISTRATIVE

**Art. 154 Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota**

1. Prima di iniziare i lavori di nuova costruzione, di ricostruzione o di recinzione dell'area interessata, il Committente (il titolare del provvedimento) o in sua vece il Direttore dei Lavori, deve richiedere al Comune la verifica della linea di confine con gli spazi pubblici (strade, piazze, edifici etc.) dell'area di pertinenza delle opere oggetto di concessione, o di autorizzazione o DIA.

2. Nell'eseguire le opere il committente, il direttore dei lavori e l'esecutore devono quindi attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono stati assegnati dall'Ufficio Tecnico comunale.

3. La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 20 giorni dalla presentazione della domanda. Detto verbale deve essere sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto, ed in particolare dal direttore dei lavori.

4. Ove le operazioni non siano eseguite da personale dell'Amministrazione Comunale, il richiedente è tenuto a fornire il personale tecnico ausiliario ed i mezzi d'opera necessari a consentire che un funzionario comunale incaricato diriga le necessarie operazioni indicate dall'Ufficio Tecnico.

5. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere e piovane, il concessionario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della condotta fognaria, e rispettare eventuali prescrizioni comunali circa le modalità di allaccio nonché le ulteriori e più restrittive prescrizioni richieste dall'ente gestore se diverso dalla Amministrazione Comunale. Qualora lo smaltimento delle acque piovane avvenga per deflusso naturale dovrà essere richiesta la quota stradale.

6. Per le costruzioni confinanti con spazi pubblici, appena l'opera raggiunge il filo stradale, il titolare del Provvedimento deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale perché effettui (entro quindici giorni) gli opportuni controlli. Il titolare potrà riprendere i lavori solo dopo tale accertamento o dopo che sia trascorso il termine suddetto.

7. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, non confinanti con spazi pubblici, il perimetro deve essere preventivamente segnato e picchettato.

8. Il concessionario deve farne richiesta scritta e l'Ufficio tecnico deve provvedere alla verifica entro 15 giorni dalla richiesta.

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

10. La sanzione è applicabile in solido al Direttore dei lavori e al titolare del provvedimento, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

11. Le richieste di cui ai commi 1, 6 e 7 possono essere omesse nei casi in cui siano ben definibili in loco i fili fissi indicati in progetto. Di ciò deve esserne fatta comunicazione all'ufficio tecnico comunale da parte del D.L..

**Art. 155 Modalità di esecuzione delle opere**

1. Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme ai progetti per i quali è stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione edilizia o per i quali è stata presentata comunicazione **o Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)** ai sensi degli artt. 13 e 15 delle L.R. 23/85 ~~o Denuncia di Inizio Attività (DIA)~~ e conformemente alle prescrizioni poste nelle stesse concessioni o autorizzazioni.

2. Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere devono adoperarsi, sotto propria personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, siano solide e sicure e siano rispondenti alle prescrizioni del D.M. 14/09/2005 e ss.mm.ii.



3. Riguardo alle strutture di conglomerato cementizio armato normale e precompresso e alle strutture metalliche, devono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni e disposizioni delle leggi vigenti in materia.

#### **Art. 156 Inizio, esecuzione e termine dei lavori**

1. Almeno cinque giorni prima dell'inizio dei lavori il concessionario e il Direttore dei Lavori dovranno:

- depositare in cantiere la concessione o autorizzazione edilizia o D.I.A, gli elaborati progettuali, compresi quelli delle eventuali opere in cemento armato e strutture metalliche ai sensi delle leggi vigenti in materia (L. n.1086/1971 e L. n. 64/74 con successive modifiche ed integrazioni), muniti dell'attestato dell'avvenuta presentazione al Genio Civile, il piano di sicurezza nei casi previsti dal D.Lgs n. 81/08 e successive modificazioni e integrazioni, la notifica preliminare. Tali documenti, o loro copia conforme, dovranno essere esibiti ad ogni richiesta degli agenti e funzionari preposti al controllo.

2. Ogni variazione di quanto prevista dagli articoli 78-84-87 deve essere comunicata dagli interessati, al Comune entro 15 giorni.

3. È obbligo comunicare al Comune, per iscritto, la data di fine dei lavori entro dieci giorni dalla data di effettiva ultimazione.

4. È obbligo, ugualmente, chiedere, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il certificato di agibilità di cui al successivo articolo 159 ~~e lavori ultimati, e comunque prima dell'utilizzo del fabbricato, l'autorizzazione di abitabilità.~~

5. Per l'ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento dell'opera in conformità al progetto approvato.

6. ~~Per le violazioni di cui al comma 6~~ Nel caso di violazione di quanto previsto nei commi precedenti saranno applicate le sanzioni prescritte per legge.

#### **Art. 157 Ritrovamenti (Obblighi).**

1. Il titolare del provvedimento amministrativo ad eseguire i lavori qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico durante l'esecuzione dei lavori, deve informarne immediatamente il Comune e le competenti Soprintendenze.

2. Contestualmente i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi e lasciare inalterato lo stato dei luoghi, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui al D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii..

#### **Art. 158 Sospensione dei Lavori**

1. Il Dirigente ordina la sospensione dei lavori quando:

- a. le opere già eseguite o in corso di esecuzione non sono oggetto di una regolare concessione, autorizzazione o DIA;
- b. le opere, anche se già realizzate o in corso di realizzazione, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della concessione, autorizzazione o DIA;
- c. le opere non rispettano le previsioni del P.R.G. , le prescrizioni del R.E. e delle N.A. di P.R.G. o dei Piani Attuativi specifici.

2. Inoltre, il Dirigente può ordinare la sospensione dei lavori quando:

- a. il direttore dei lavori non ha assunto la effettiva direzione degli stessi o l'abbia abbandonata senza essere sostituito;
- b. non è stata comunicata all'Amministrazione Comunale la sostituzione del direttore dei lavori o dell'esecutore delle opere;
- c. l'esecutore non ottempera alle prescrizioni riguardanti l'impianto e la conduzione del cantiere.



3. L'ordine di sospensione dei lavori va notificato al concessionario, ai proprietari qualora non coincidano con il concessionario, al direttore dei lavori e all'esecutore. Resta inteso che nel caso in cui i lavori vengano realizzati in economia diretta il concessionario si assume tutti gli oneri dell'esecutore.

4. La ripresa dei lavori può essere autorizzata quando sia stata rimossa la causa della sospensione. In via transitoria può essere autorizzata per consentire di rimuovere la causa della sospensione.

5. Quando sia accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte costruttivamente o strutturalmente autonoma della costruzione, il Dirigente può consentire la ripresa dei lavori inerenti la sola parte conforme delle opere, riservandosi, per l'altra, dopo la rimozione della causa che ha dato luogo alla sospensione o chiedendone (quando non sia possibile diversamente) la sanatoria delle opere abusive, con tutti gli oneri e le sanzioni relative a carico del concessionario.

6. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia quando, entro 45 giorni dalla notifica, il Dirigente non abbia adottato i provvedimenti definitivi.

#### **Art. 159 Autorizzazione di agibilità**

1. Nessun nuovo edificio, ristrutturato, ampliato, sopraelevato, sottoposto ad una nuova destinazione d'uso, a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento può essere adibito all'uso che gli è proprio prima di essere dichiarato agibile da parte del Comune ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/2001 con successive modifiche ed integrazioni.

2. L'agibilità intesa come possibilità di utilizzo riguarda ogni tipo di costruzione o parte di essa qualunque sia la destinazione d'uso.

3. All'istanza di agibilità, deve essere allegata la seguente documentazione minima:

- ⇒ Marca da bollo sull'istanza di rilascio del certificato di agibilità;
- ⇒ Attestazione Versamento Diritti di Segreteria presso la tesoreria comunale oppure versamento su C.C.P. n. 16512097 intestato a "servizio tesoreria comune di Selargius;
- ⇒ Copia parere igienico sanitario rilasciato dalla ASL – Servizio Igiene Urbanistica, Edilizia e Ambienti Confinanti oppure copia di ricevuta versamento con causale "certificato di agibilità sul c.c.p. n. 21780093 intestato alla ASL 8";
- a. fotografie dei prospetti dell'intervento edilizio realizzato;
- b. relazione tecnico-descrittiva, sottoscritta dal richiedente e dal Direttore dei Lavori, delle opere eseguite certificandone la conformità al progetto allegato al titolo autorizzativo nonché l'adempimento agli obblighi assunti con la stipula delle eventuali convenzioni esistenti (certificato di regolare esecuzione). In particolare la relazione deve contenere l'indicazione degli estremi del titolo, delle eventuali varianti, delle sospensioni e riprese dei lavori, il confronto fra i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e quelli realizzati, nonché la dichiarazione di conformità che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dalle norme di legge e dal R.E., che l'opera è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate, e che è stata verificata l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- c. certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, ai sensi della legge n. 1086/71 e ss.mm.ii., ovvero per le opere cui non è richiesta tale ~~denuncio~~ **denuncia** certificato di idoneità statica e dichiarazione del direttore dei lavori attestante che le opere non ricadono tra quelle enunciate all'art. 65 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;
- d. certificato di prevenzione incendi (in assenza del C.P.I. copia della richiesta di rilascio del certificato di prevenzione inoltrata al comando provinciale dei VV.F. con allegata DIA ai sensi della L 37/98 e ss.mm.ii.) o dichiarazione del D.L. che l'opera non rientra tra le attività soggette a controllo di prevenzione incendi di cui al D.M. 16/02/1982 ALL. B e ss.mm.ii. ~~è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;~~

- e. dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici completi di relazione sui materiali utilizzati, planimetrie con schemi degli impianti realizzati, schemi unifilari, certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali relativi alla ditta installatrice in corso di validità, ecc. , ai sensi dell'art. 7 D.M. 37/2008 ed eventuali collaudi prescritti per legge;
- f. 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 D.L. devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuna per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune ai sensi dell'art. 28 legge 10/91 e ss.mm.ii.;
- g. autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del ~~D.Lgs. 11.05.1999, n. 152~~ **D.Lgs. 152/2006** e L.R. 19.07.2000, n. 14;
- h. autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dai fabbricati alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni di cui al ~~D.Lgs. 11.05.1999, n. 152~~ **D.Lgs. 152/2006** e L.R. 19.07.2000, n. 14 e ss.mm.ii.;
- i. dichiarazione del tecnico del rispetto della L. 13/89 all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236;
- j. Accatastamento del fabbricato completo di planimetria.
- k. Collaudo acustico in ordine al rispetto dei requisiti di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e del Piano di Classificazione Acustica Comunale.

**4.** Ai fini del controllo, in attuazione del DPR 380/2001, i criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, saranno stabilite con deliberazione di Giunta Comunale.

#### **Art. 160 Dichiarazione di inagibilità**

**1.** Se l'esecuzione delle opere non risulta, in materia di requisiti igienici, conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate, il Comune rifiuta il rilascio del certificato ed applica, con le procedure fissate dal DPR 380/2001 e dal R.E. le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

**2.** Il Comune può anche ordinare lo sgombero dei locali dove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'art.222 del R.D. n.1265/1934 e ss.mm.ii..

#### **Art. 161 Attività di vigilanza, organo competente, modalità**

**1.** Ai sensi della legislazione vigente il Comune esercita, mediante funzionari ed agenti, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione e urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale, al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

**2.** Il Dirigente può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuta necessaria.

**3.** La vigilanza può essere fatta anche dalla Regione attraverso il Servizio Regionale di vigilanza in materia edilizia, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale.

**4.** I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale di accertamento della visita effettuata con le risultanze della medesima, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o titolare del provvedimento edilizio, dal direttore dei lavori o dal costruttore, con annotate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

**5.** Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Dirigente,

all'Autorità Giudiziaria competente per territorio, all'Agenzia del Territorio e all'Assessorato Regionale degli EE.LL., Finanze e Urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.

6. Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento in merito al controllo delle costruzioni si rimanda alle normative di legge vigenti.

#### **Art. 162 Responsabilità**

1. Il titolare del provvedimento edilizio (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 dal rispettivo titolo autorizzativo all'esecuzione dei lavori.

2. Essi sono altresì solidalmente tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

3. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato, in forma scritta e documentabile, agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del titolo edilizio, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo all'ufficio tecnico contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

4. 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.

5. In caso contrario il Comune segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il D.L..



TITOLO XV  
NORME DI BUONA ESECUZIONE DELLE OPERE

**Art. 163 Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti e delle nuove costruzioni**

1. I proprietari di edifici esistenti hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità, di sicurezza e abitabilità richiesti dalle norme vigenti. Quando un edificio versa in condizioni tali da poter arrecare pericolo per la pubblica incolumità si devono osservare le disposizioni di cui all'opere eseguibili d'urgenza.

2. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

3. Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

4. Certificazioni attestanti il rispetto di tali norme dovranno essere presentati ai fini del rilascio del certificato di agibilità:

1. collaudo struttura in conglomerato cementizio armato, precompresso, struttura metallica;
2. certificati di conformità degli impianti ove previsti per legge;
3. collaudi degli impianti qualora previsti per legge.

**Art. 164 Isolamento acustico e isolamento termico**

1. Nelle nuove abitazioni, nelle ristrutturazioni, nelle opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, nella nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti si devono applicare le disposizioni introdotte dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" così come modificato dal ~~D.L. 29 dicembre 2006 n. 311~~ **D.Lgs. 311/2006 e ss.mm.ii.**
2. Tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione con le modalità e le eccezioni previste dai commi 2 e 3 dell'art. 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" così come modificato dal ~~D.L. 29 dicembre 2006 n. 311~~ **D.Lgs. 311/2006**, devono essere dotati di un attestato di certificazione energetica redatto secondo le modalità dell'art. 4 ~~6~~ del medesimo decreto. Fino all'emanazione di Linee Guida per la certificazione energetica, l'attestato di certificazione energetica è sostituito da un attestato di qualificazione energetica, l'attestato è prodotta a cura del costruttore e rilasciato da un professionista abilitato e asseverato dal D.L. contestualmente alla dichiarazione di fine lavori;
3. Nelle nuove abitazioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda ~~potranno~~ **dovranno**, di preferenza, essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica etc.).
4. L'Amministrazione Comunale può, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.
5. Nella progettazione ~~di tali impianti~~ **di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili**, nel caso di edifici realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamenti dei veicoli transitanti.
6. Contestualmente alla dichiarazione di inizio lavori e comunque prima dell'inizio degli stessi, per gli edifici rientranti nelle categorie di cui all'art. 3 del D.P.R n. 412 del 28.08.93, relativo al regolamento di esecuzione ~~della ex L. n. 10 del 09.01.93 ora~~ **della Legge 10/91 T.U. D.P.R. 380/2001 con successive modifiche ed integrazioni**, contenente norme per il contenimento dei consumi energetici dovrà essere presentata la documentazione prevista ~~dall'art. 110 del D.P.R. 380/2001~~ **dal DM 37/2008 e** la relazione di calcolo di cui al D.Lgs.

192/2005 e ss.mm.ii..

## **7. Impatto acustico e clima acustico**

- a. In ogni zona del territorio comunale le sorgenti sonore sia fisse che mobili, installate in ambiente esterno ed interno, devono rispettare i valori di cui al D.P.C.M. del 14/11/1997, in funzione della classe acustica attribuita all'area dal piano di zonizzazione acustica comunale.
- b. Per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ristrutturazioni, le cui destinazioni d'uso ricadano all'interno della tabella A del D.P.C.M. del 05/12/1997, le prestazioni acustiche minime di isolamento, non possono essere mai inferiori agli indici di valutazione riportati dal Piano di Classificazione Acustica Comunale.
- c. Per l'isolamento acustico dei locali di nuova costruzione è prescritto l'impiego di materiali che garantiscano, per le loro caratteristiche tecnologiche e posa in opera, una adeguata protezione dai rumori, in funzione dell'entità delle sorgenti sonore fisse e mobili, qualunque ne sia l'origine (da calpestio, da traffico, da impianti o apparecchi comunque installati all'interno del fabbricato) e la provenienza (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni), privilegiando l'impiego di materiali bioedili.
- d. L'installazione e l'esercizio di impianti e macchinari in genere, dotati di organi di movimento, devono possedere valori massimi dei livelli di emissione ed immissione di rumore come da Piano di Classificazione Acustica Comunale.
- e. Nel caso in cui si intendano installare impianti a ciclo produttivo continuo, oltre al rispetto dei valori limite di cui al D.P.C.M. del 14/11/1997 in funzione della classificazione acustica del territorio comunale, si applicano le disposizioni di cui al D.M. 11 dicembre 1996 e Circolare del Ministero dell'Ambiente 6 settembre 2004.
- f. La documentazione tecnica di impatto acustico, prevista dalla Deliberazione RAS n. 62/9 del 14/11/2008 "Criteri e linee guida sull'inquinamento acustico" così come indicato dall'art. 8 della Legge Quadro n.447 del 26/10/95, deve prevedere gli effetti acustici conseguenti alla realizzazione di una nuova opera ed al suo esercizio; essa deve descrivere lo stato dei luoghi e indicare le caratteristiche dei ricettori circostanti, inoltre, deve contenere elementi relativi alla quantificazione degli effetti acustici in prossimità dei ricettori quali scuole, asili nido, ospedali, case di cura e di riposo e dovrà inoltre prevedere, al fine del rispetto dei limiti dei livelli sonori previsti per legge, eventuali interventi di mitigazione.

## **8. Opere e attività soggette alla predisposizione di impatto acustico**

La predisposizione di impatto acustico è obbligatoria:

- a. per le opere sottoposte a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) nazionale e regionale ai sensi del comma 2 dell'art. 8 della legge 447/95;
- b. per le opere, che anche se non sottoposte a procedura V.I.A., sono elencate nel comma 3 dell'art. 8 della legge 447/95, e specificate nella parte IV – paragrafo 2 dell'Allegato al Deliberazione Giunta Regionale n. 62/9 del 14.11.2008;

## **9. Documentazione di impatto acustico**

La documentazione di impatto acustico, predisposta da tecnico competente in acustica ambientale e sottoscritta dal proponente è costituita da una relazione tecnica e da una planimetria. La relazione tecnica deve contenere i seguenti elementi:

- a. descrizione della tipologia dell'opera o attività in progetto, del ciclo produttivo e tecnologico, degli impianti, delle attrezzature e dei macchinari che verranno utilizzati, dell'ubicazione dell'insediamento e del contesto in cui viene inserita;
- b. descrizione delle caratteristiche costruttive dei locali (coperture, murature, serramenti, vetrate, ecc.) con particolare riferimento alle caratteristiche acustiche dei materiali utilizzati;
- c. descrizione delle sorgenti rumorose connesse all'opera o attività, con indicazione dei dati di targa relativi alla potenza acustica e loro ubicazione. In situazione di incertezza progettuale sulla tipologia o sul posizionamento delle sorgenti sonore che saranno effettivamente installate è ammessa l'indicazione di livelli di emissione stimati per analogia con quelli



- derivanti da sorgenti simili ( nel caso non siano disponibili i dati di potenza acustica, dovranno essere riportati i livelli di emissione in pressione sonora),
- d. indicazione degli orari di attività e di quelli di funzionamento degli impianti principali e sussidiari. Dovranno essere specificati le caratteristiche temporali dell'attività e degli impianti, indicando l'eventuale carattere stagionale, la durata nel periodo diurno e notturno e se tale durata è continua o discontinua, la frequenza di esercizio, la possibilità ( o la necessità) che durante l'esercizio vengano mantenute aperte superfici vetrate (porte o finestre), la contemporaneità di esercizio delle sorgenti sonore, eccetera;
  - e. indicazione della classe acustica cui appartiene l'area di studio;
  - f. identificazione e descrizione dei ricettori presenti nell'opera di studio, con indicazione delle loro caratteristiche utili sotto il profilo acustico, quali ad esempio la destinazione d'uso, l'altezza, la distanza intercorrente dall'opera o attività in progetto , con indicazione della classe acustica da assegnare a ciascun ricettore presente nell'area di studio, avendo particolare riguardo per quelli che ricadono nelle classi I e II;
  - g. individuazione delle principali sorgenti già presenti nell'area di studio e indicazione dei livelli di rumore preesistenti in prossimità dei ricettori di cui al punto precedente.  
L'individuazione dei livelli di rumore si effettua attraverso misure articolate sul territorio con riferimento a quanto stabilito dal D.M. Ambiente 16 marzo 1998 (Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico);
  - h. calcolo previsionale dei livelli sonori generati dall'opera o attività nei confronti dei ricettori e dell'ambiente esterno circostante indicando i parametri e i modelli di calcolo utilizzati . Particolare attenzione deve essere posta alla valutazione dei livelli sonori di emissione e di immissione assoluti, nonché ai livelli differenziali, qualora applicabili, all'interno o in facciata dei ricettori individuati. La valutazione del livello differenziale deve essere effettuata nelle condizioni di potenziale massima criticità del livello differenziale;
  - i. calcolo previsionale dell'incremento dei livelli in caso di aumento del traffico veicolare indotto da quanto in progetto nei confronti dei ricettori e dell'ambiente circostante;
  - j. descrizione degli eventuali interventi da adottarsi per ridurre i livelli di emissioni sonore al fine di ricondurli al rispetto dei limiti associati alla classe acustica assegnata o ipotizzata per ciascun ricettore. La descrizione di detti interventi è supportata da ogni informazione utile a specificare le loro caratteristiche e a individuare le loro proprietà di riduzione dei livelli sonori, nonché l'entità prevedibile delle riduzioni stesse;
  - k. analisi dell'impatto acustico generato nella fase di realizzazione, o nei siti di cantiere, secondo il percorso logico indicato ai punti precedenti, e puntuale indicazione di tutti gli appropriati accorgimenti tecnici e operativi che saranno adottati per minimizzare il disturbo e rispettare i limiti (assoluto e differenziale) vigenti all'avvio di tale fase, fatte salve le eventuali deroghe per le attività rumorose temporanee di cui all'art. 6 comma 1 lettera h) della legge 447/1995 e dell'art. 9;
  - l. indicazione del provvedimento regionale con cui il tecnico competente in acustica ambientale, che ha predisposto la documentazione di impatto acustico, è stato riconosciuto "competente in acustica ambientale" ai sensi della legge n.447/95 art. 2 comma 6 e7;

**La sopraccitata relazione può non contenere tutti gli elementi sopra indicati a condizione che sia puntualmente giustificata l'inutilità di ciascuna informazione omessa.**

**La planimetria, in scala adeguata, dovrà evidenziare:**

- ⇒ l'area di studio interessata;
- ⇒ l'ubicazione dell'intervento in progetto;
- ⇒ l'ubicazione dei ricettori e delle principali sorgenti sonore preesistenti;
- ⇒ l'indicazione delle quote altimetriche.

La domanda di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività, di cui al punto 2, paragrafo n. 2, parte IV dell' Allegato alla Deliberazione RAS n. 62/9 del 14.11.2008, che si prevede possano produrre valori di emissione superiori a quelli di legge, 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 al Comune al fine del rilascio del relativo nulla-osta.

#### **10. Valutazione previsionale del clima acustico**

I soggetti interessati alla realizzazione di tipologie degli insediamenti sotto riportati dovranno produrre apposita documentazione di previsione del clima acustico delle aree interessate, predisposta da tecnico competente in acustica ambientale:

- a. scuole e asili nido
- b. ospedali
- c. case di cura e di riposo
- d. parchi pubblici urbani ed extraurbani
- e. nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere suddette.

La documentazione di previsione del clima acustico dovrà contenere:

- ⇒ una planimetria dell'area interessata al progetto con individuate le principali sorgenti sonore che influenzano il clima acustico;
- ⇒ la descrizione della classificazione acustica dell'area interessata dal nuovo insediamento;
- ⇒ le misurazioni che consentano di caratterizzare il clima acustico presente prima della realizzazione dell'opera;
- ⇒ l'analisi delle modificazioni prodotte dalla realizzazione dell'opera sulle sorgenti sonore precedentemente individuate;
- ⇒ l'individuazione delle modificazioni dei percorsi dei flussi di traffico prodotte a regime dal nuovo insediamento;
- ⇒ nel caso di edifici, la descrizione delle caratteristiche di isolamento acustico verso i rumori esterni offerte dall'edificio oggetto di valutazione e le indicazioni sulla conformità delle stesse a quanto previsto dal D.P.C.M. 5/12/1997 sulla determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici e dal Piano di Classificazione Acustica Comunale;
- ⇒ nel caso che i livelli sonori previsti siano superiori ai limiti, una analisi degli interventi che consentano di ridurre i livelli sonori entro i limiti previsti, nonché una stima dei costi necessari alla loro realizzazione.

#### **11. Modalità di presentazione della documentazione**

La documentazione di impatto acustico e la documentazione di previsione del clima acustico dovrà essere accompagnate da una dichiarazione, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 22/12/2000 n.445, attestante che il livello di inquinamento acustico causato dalle emissioni sonore, dalle attività e dagli impianti sia entro i limiti previsti dalla vigente normativa. La documentazione e la sopra citata dichiarazione dovranno essere sottoscritte da un tecnico competente in acustica ambientale.

#### **12. Verifiche**

In relazione alla rilevanza degli effetti acustici derivanti dalla tipologia di opere ed attività di progetto e al grado di incertezza della loro previsione, è facoltà dell'Ente che rilascia il provvedimento autorizzativo richiedere, nell'ambito del medesimo, l'esecuzione di controlli strumentali finalizzati a verificare la conformità dei livelli sonori ai limiti di legge, da effettuarsi a cura del proponente in fase di esercizio dell'opera o della attività per la quale è stata presentata la documentazione. La relazione tecnica contenete i risultati dei rilevamenti di verifica deve essere inviata all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente per le valutazioni di merito.

#### **13. Attività rumorose temporanee**

Per attività rumorose temporanee si intendono quelle attività che, limitate nel tempo, impiegano macchinari e/o impianti rumorosi, quali manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico, discoteche all'aperto, attività all'interno di impianti sportivi, cantieri edili, ecc.

Tutte le attività sopra citate sono soggette ad apposita autorizzazione da parte dell'Autorità



comunale, nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Classificazione Acustica Comunale, competente ad eccezione delle feste religiose e laiche e dei comizi elettorali, nonché delle attività di cantieri edili a carattere di estrema urgenza che comunque dovranno essere immediatamente comunicate e motivate al Comune dal responsabile dei lavori.

La domanda di autorizzazione per lo svolgimento delle attività di cui sopra, dovrà essere corredata da una planimetria in scala adeguata, nonché da apposita relazione tecnica che evidenzi:

- a. la durata, in termini di numero di ore o di giorni, dell'attività di cui si chiedi l'autorizzazione;
  - b. le fasce orarie interessate;
  - c. le relative caratteristiche tecniche dei macchinari e degli impianti rumorosi utilizzati ivi compreso i livelli sonori emessi;
  - d. la stima dei livelli acustici immessi nell'ambiente abitativo circostante ed esterno;
  - e. la destinazione d'uso delle aree interessate dal superamento dei limiti di rumore consentiti;
- L'autorità comunale, in caso di autorizzazione con deroga dei limiti, rilascia il provvedimento previo parere favorevole dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (A.R.P.A.S.). L'autorizzazione comunale potrà, inoltre, stabilire i valori limite da rispettare, le disposizioni per il contenimento delle emissioni sonore e le limitazioni di orario all'esecuzione delle attività.

#### **Art. 165 Provvedimenti per la pubblica incolumità**

1. Quando un edificio o parte di esso, compresi gli intonaci o i rivestimenti in genere, minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, nell'esercizio dei suoi poteri, sentito l'ufficio tecnico, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, ordinando se necessaria la realizzazione di apposita perimetrazione e opportune verifiche di stabilità con spese a carico del proprietario.

2. L'ingiunzione è diretta al proprietario, o altro avente titolo, all'eventuale inquilino se diverso dai soggetti di cui sopra, e nella stessa sono fissate le modalità del lavoro da eseguire e assegnato un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario/i inadempiente/i.

3. In tale evenienza il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato puntellamento.

4. Le spese sostenute dall'Amministrazione Comunale per le eventuali esecuzioni d'ufficio saranno recuperate dal proprietario o altro avente diritti nelle forme di legge, ed in particolare tramite la riscossione coatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 del R.D. n. 639 del 1910.



TITOLO XVI  
OCCUPAZIONE DI SPAZIO SUOLO PUBBLICO

**Art. 166 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico**

1. È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica dell'Ufficio preposto, il quale la accorda, dietro pagamento del relativo canone quando l'occupazione stessa non contrasti con le norme di igiene e di pubblica incolumità.

2. Il concessionario, oltre al pagamento del canone prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

3. L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga opportuno può fare sottoscrivere al concessionario una polizza fidejussoria a garanzia di eventuali danni arrecati alle opere pubbliche durante l'esecuzione dei lavori. Tale polizza può essere svincolata a seguito della verifica che non vi siano stati danni.

**Art. 167 Rinvenimenti e scoperte**

1. Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico - artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a sospendere i lavori e segnalare immediatamente i ritrovamenti, aventi presumibile interesse pubblico, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

2. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

3. Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Dirigente ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

**Art. 168 Uso di discariche e di acque pubbliche**

1. I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno delle acque.

2. È vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi, per i lavori, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fosse o canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

3. I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Amministrazione comunale con l'individuazione di idonee aree nel territorio, sentita la A.S.L. e di essi è data indicazione nella concessione o autorizzazione, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii..

**Art. 169 Igiene del suolo e sottosuolo**

1. 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 del regolamento d'igiene vigente.

2. 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 che la riconseguita salubrità e stabilità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal servizio sanitario competente e a seguito di opportune verifiche.



**3.** È vietato depositare o accumulare fuori dal cantiere, anche temporaneamente, detriti e residui di scavi sia sul suolo pubblico che sugli spazi o terreni privati senza la preventiva autorizzazione e in quelle aree per le quali la destinazione d'uso stabilita dal P.R.G. non sia compatibile con l'intervento.

**4.** L'autorizzazione di cui sopra viene rilasciata dal Responsabile del settore competente dell'ufficio tecnico con eventuale prescrizione di appropriate cautele di carattere igienico - sanitario ed estetico, da osservarsi a tutela della salute pubblica, della integrità delle falde acquifere nonché del paesaggio.

**5.** Il Responsabile di cui al comma precedente (Dirigente), sentiti, ove occorra, i competenti uffici comunali e della A.S.L., ingiunge, entro termini e modalità prefissate, la rimozione dei rifiuti ed ogni scarico abusivo.

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



TITOLO XVII  
GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' - CANTIERI

**Art. 170 Formazione del cantiere e segnalazione dei lavori**

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, a vista del pubblico, una tabella di almeno mq 0,50 nella quale devono indicarsi gli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, i nomi dei titolari, dell'esecutore delle opere, del direttore dei lavori, del responsabile del cantiere e del responsabile della sicurezza ai sensi del Testo Unico sulla sicurezza D.Lgs. n° 81 del 09/04/2008. Tabelle e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali, ma la loro mancanza è oggetto di contravvenzione secondo le tariffe approvate dal Consiglio Comunale.

2. Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato, le recinzioni dovranno essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce oblique bianche e rosse (*o nere*) in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di 2,00 m da questi.

3. In ogni angolo delle recinzioni dovranno essere collocate lanterne rosse facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura del responsabile del cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

4. La recinzione deve avere porte apribili verso l'interno munite di serrature che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

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

6. Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitù i ponteggi e le impalcature devono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali, nel rispetto di tutte le norme vigenti sulla sicurezza nei cantieri.

7. Può essere consentita l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a. si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata, nel rispetto della sicurezza del cantiere
- b. si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c. si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterno, ripuliture di tetti;
- d. vi siano impedimenti al pubblico transito.

8. Ad eccezione del caso di cui al punto b., dovranno essere disposte, nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a 2,20 m dal suolo, misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, che dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

**Art. 171 Ponti e scale di servizio**

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio ai lavori e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole d'arte, in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che a terzi (sinistri e caduta di materiali).

2. È vietato costruire ponteggi e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la specifica autorizzazione comunale.

3. In caso di cattiva costruzione di un ponteggio o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il Responsabile del Settore Tecnico competente potrà ordinare l'immediato sgombero del ponteggio o la rimozione delle assi ritenute pericolose per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali del costruttore, del Direttore dei Lavori, del Responsabile della sicurezza o del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione.

4. Per la costruzione di ponti a sbalzo e per il collocamento di armature eccezionali per opere monumentali e di quelle occorrenti ad elevare grandi pesi, è necessaria una speciale preventiva autorizzazione.

  
113

**Art. 172 Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri**

1. Nelle opere di demolizione è vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dalla sommità delle opere che si demoliscono, i materiali rimossi. Tali materiali devono essere calati con le dovute precauzioni entro recipienti od incanalati entro appositi condotti.

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

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

4. Il trasporto dei materiali, utili o di rifiuto, dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Dirigente (Responsabile del Settore competente dell'Ufficio Tecnico) e solo se non intralci il pubblico transito.

5. Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici occupati devono essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.

6. Qualora si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica .

7. Il trasporto a terra dei detriti o di altri materiali potrà avvenire con estrema cautela e attraverso apposito condotto.

8. Lo smaltimento dei materiali provenienti da demolizione è soggetto alla normativa vigente in materia (D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii). **Qualora si vogliano utilizzare aree private per la discarica, queste dovranno essere indicate al momento del ritiro della concessione o autorizzazione edilizia, nel rispetto delle procedure e di quanto richiesto dal D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.**

~~QUALORA SI VOGLIANO UTILIZZARE AREE PRIVATE PER LA DISCARICA, QUESTE DOVRANNO ESSERE INDICATE AL MOMENTO DEL RITIRO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, NEL RISPETTO DELLE PROCEDURE E DI QUANTO RICHIESTO DAL D.LGS. 152/06 E SS.MM.II.~~

TITOLO XVIII  
INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI

**Art. 173 Installazione di antenne private e altri impianti tecnologici**

1. Nelle more dell'approvazione del regolamento riguardante l'installazione delle antenne di generazione e di ripetizione di segnali elettromagnetici, si sospendono le autorizzazioni edilizie per l'installazione di nuovi impianti telefonici, sia fissi che mobili, impianti del digitale terrestre, ecc, all'interno del centro abitato così come definito dalla Delibera del G.C n° 31 del 15.03.2006.
2. L'installazione di sistemi fotovoltaici e pannelli solari per uso domestico all'interno del *Centro di Antica e Prima Formazione* è subordinata alla presentazione della relazione paesaggistica quale allegato obbligatorio ai progetti, al fine della valutazione istruttoria della compatibilità paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005 e ss.mm.ii..

**Art. 173 bis Installazione di Impianti di Illuminazione Pubblica e Privata**

1. **Tutti gli impianti di illuminazione esterna, sia pubblica che privata, anche a scopo pubblicitario, dovranno essere progettati conformemente ai requisiti previsti dalle Linee Guida Regionali per la Riduzione dell'Inquinamento Luminoso e relativo Consumo, redatte ai sensi dell'articolo 19 Comma 1 L.R. 29 Maggio 2007 n. 2 e pubblicate sul BURAS in data 11.04.2008 al N. 13.**



TITOLO XIX  
INSTALLAZIONE IMPIANTI RICETRASMITTENTI DI RADIAZIONI  
ELETTROMAGNETICHE DI INTERESSE GENERALE

**CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 174 - Oggetto**

1. Il presente Titolo disciplina le procedure di autorizzazione, la pianificazione e le modalità di installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, al fine di assicurare una corretta localizzazione urbanistico - territoriale nonché salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di proteggere la popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza e microonde, in attuazione del Decreto del Ministero dell'Ambiente 381/1998 "Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana", in conformità alla L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici, ed elettromagnetici" ed al DPCM 08/07/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 KHz e 300 GHz."

**Art. 175 - Campo di applicazione**

1. Le disposizioni del presente Titolo si applicano all'intero territorio comunale relativamente a tutti gli impianti di telecomunicazioni e radiotelevisioni.

2. Gli impianti nella loro progettazione, realizzazione, manutenzione ed esercizio sono soggetti al rispetto:

a - Delle norme urbanistico - edilizie generali vigenti.

b - Delle norme statali e regionali specifiche in materia, con particolare riguardo alla prevenzione sanitaria, alla tutela della salute pubblica, dell'ambiente e del paesaggio, nonché alla disciplina del presente Titolo.

3. Rientrano nell'ambito di applicazione del presente Titolo gli impianti e le apparecchiature, operanti nell'intervallo di frequenza tra 100 kHz e 300 GHz (cd. alte frequenze), impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

4. Vengono perciò regolamentati gli impianti fissi per telefonia mobile (stazioni radio base), quelli per la generazione e trasmissione dei segnali radio e televisivi.

5. In particolare per sistema fisso si intende un manufatto composto da un punto antenna e da una centralina dotata dei relativi quadri elettrici: il punto antenna può raggruppare una o più antenne di varie dimensioni e può richiedere l'installazione di un palo. La centralina ed i relativi apparati sono inseriti in una cabina le cui dimensioni ed i materiali di fabbricazione possono variare. In base alle dimensioni, il palo di insediamento delle antenne può richiedere diverse modalità di ancoraggio all'elemento in cui esso viene installato (suolo, tetto di un fabbricato, ecc.).

6. Sono esentate dalle disposizioni del presente Titolo le seguenti tipologie di impianti e di attività :

a) Telecomandi a distanza;

b) Controlli di processo;

c) Allarmi anti-intrusione, sia per la parte destinata al rilevamento che per la comunicazione;

d) Comandi di carrelli mobili automatici;

e) Cercapersona (comunicazioni monodirezionali);

f) Reti di telefoni interni "cordless" (comunicazioni bidirezionali);

g) Dispositivi di comunicazione tra apparecchiature informatiche (interfacce radio per

- computers e/o periferiche;
- h) Ripetitori di segnali video per manifestazioni congressuali;
  - i) Sistemi di comunicazione in cuffia per lavoratori o per traduzione simultanea;
  - j) le attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al comma 1 del presente articolo;
  - k) gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore d'antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
  - l) gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore d'antenna non superiore a 5 W .
7. Le frequenze indicate al comma 1 sono da intendersi automaticamente variate in base agli aggiornamenti normativi emanati dagli organi competenti.

#### **Art. 176 - Principio fondamentale**

1. Il principio fondamentale su cui si basa il presente Titolo è definito “principio di cautela e di minimizzazione all’esposizione” contenuto sia nell’art. 1 della L. 36/2001, sia nell’art. 4 del **DPCM DM 381/1998**. Pertanto “la progettazione e la realizzazione degli impianti deve avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile”, prevenendo l’eventuale introduzione di misure che portino a ridurre l’esposizione della popolazione, anche se risultino rispettati i limiti di esposizione e le misure di cautela.

#### **Art. 177 – Disposizioni per il contenimento delle esposizioni e per la protezione della popolazione**

1. I titolari degli impianti e delle apparecchiature di cui all'articolo ~~178~~ **175** comma 1, sono tenuti a rispettare i limiti di esposizione fissati dalla normativa vigente.


2. La progettazione e la realizzazione dei sistemi fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi e l'adeguamento di quelli preesistenti devono avvenire in modo da produrre valori di campo elettromagnetico più bassi possibili, compatibilmente con la qualità del servizio svolto dai sistemi stessi.

3. Gli impianti e le apparecchiature devono inoltre rispettare i valori di attenzione ed essere conformi agli obiettivi di qualità indicati dalla vigente legislazione.

4. Nell'intorno degli impianti e delle apparecchiature non devono trovarsi aree accessibili alla popolazione nelle quali possano essere superati i limiti di esposizione previsti dalla normativa vigente.

5. Ove sussiste tale rischio le aree devono essere delimitate, interdette all'accesso e rese riconoscibili sotto la responsabilità del titolare dell'impianto o dell'apparecchiatura, attraverso la specifica segnaletica **prevista dalla normativa vigente in materia di segnaletica di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro** di cui al D. Lgs. 493/1996 e o. m. ~~(Attuazione della direttiva 92/58/CEE concernente le prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro)~~

6. Le valutazioni di ordine tecnico a carico di titolari di impianti e di apparecchiature devono essere effettuate da un esperto in possesso di diploma di laurea in fisica o ingegneria, oppure di diploma di perito industriale ad indirizzo elettronico, elettrotecnico, delle telecomunicazioni, fisico, nucleare ovvero di altro titolo equivalente.



**CAPO II**  
**PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER**  
**L'INSTALLAZIONE E L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI**

**Art. 178 – Procedure di autorizzazione per impianti fissi**

1. ~~In base alla normativa vigente è soggetta al rilascio della concessione edilizia ogni attività che comporti trasformazione del territorio attraverso l'esecuzione di opere comunque attinenti agli aspetti urbanistici ed edilizi, ove il mutamento e l'alterazione dei luoghi assumono rilevanza ambientale, estetico o funzionale.~~ Allo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) è attribuita, la responsabilità di tutti i procedimenti amministrativi relativi alle attività economiche e produttive di beni e servizi e di tutti i procedimenti amministrativi inerenti alla realizzazione, all'ampliamento, alla cessazione, alla riattivazione, alla localizzazione e alla rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie. Le richieste di installazione relative a nuovi impianti per telefonia mobile e di emittenza radiotelevisiva, nonché quelle di modifica di quelli esistenti, dovranno essere presentate allo SUAP, utilizzando la modulistica da questo predisposta, peraltro disponibile sul sito [www.suapassociatoca6.it](http://www.suapassociatoca6.it) e in particolare:
  - a) la DUAAP;
  - b) la check list;
  - c) la dichiarazione di conformità dell'impianto alle vigenti norme in materia di impianti ricetrasmittenti per teleradiocomunicazioni (allegato A-13);
  - d) gli ulteriori modelli che si rendessero necessari in relazione alle opere connesse: edili, scavi ecc...(modelli A1, A2 ecc.)
  
2. ~~L'installazione, l'esercizio e la modifica degli impianti di telecomunicazione e radiotelevisione di cui all'articolo 178 comma 1 sono soggetti a concessione edilizia, che viene rilasciata acquisito il parere dell'ARPA Sardegna.~~ Nei casi di installazione di impianti, con tecnologia UMTS od altre, con potenza in singola antenna uguale od inferiore ai 20 Watt, fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità", così come previsto nell'art. 87 del d.lgs. 259/2003 il richiedente dovrà presentare allo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) apposita dichiarazione (DUAAP) corredata dalla documentazione tecnica (modello A13 gli ulteriori modelli eventualmente necessari) il quale rilascerà al richiedente (imprenditore) una ricevuta. Decorso 20 giorni dalla data di rilascio della ricevuta dallo SUAP, senza ricevere osservazioni, la ricevuta costituisce titolo autorizzatorio per l'avvio dell'intervento e il richiedente (imprenditore) potrà dare inizio all'attività;
  
3. ~~L'installazione, l'ampliamento e/o la modifica dei manufatti afferenti tutte le stazioni radio base sia fisse che mobili, con collocazione a terra o su edifici, e strutture per la radiotelevisione, è soggetta al rilascio di concessione edilizia o provvedimento abilitativo equipollente.~~ Nei casi di installazione di impianti, con tecnologia UMTS od altre, con potenza in singola antenna maggiore ai 20 Watt, fermo restando il rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità", così come previsto nell'art. 87 del d.lgs. 259/2003 il richiedente dovrà presentare allo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)



apposita dichiarazione (DUAAP) corredata dalla documentazione tecnica (modello A13 gli ulteriori modelli eventualmente necessari) il quale rilascerà al richiedente (imprenditore) una ricevuta. Lo SUAP procederà, entro i successivi 7 giorni, alla convocazione di una conferenza di servizi, così come previsto nell'art. 87 del d.lgs. 259/2003, da svolgersi entro i successivi 15 giorni. L'imprenditore, in questo caso, per poter avviare l'attività dovrà attendere l'esito della conferenza di servizi;

~~4. Il presupposto per l'installazione dei nuovi impianti è l'individuazione del sito nelle aree consentite dal Piano di Localizzazione Comunale. L'attività istruttoria del SUAP e degli altri Enti competenti riguarderà, oltre la completezza formale della documentazione presentata, la verifica dei seguenti aspetti:~~

- a) l'appartenenza del sito e dell'impianto al "Programma annuale di installazione" ovvero acquisizione dell'accordo con il Comune interessato;
- b) il rispetto dei limiti di esposizione e dei valori di attenzione al campo elettromagnetico generato dall'impianto come rilevato dai documenti tecnici, con particolare riferimento ai recettori presenti nell'intorno dello stesso e come attestato dal parere dell'ARPAS in merito alla "verifica di conformità" ai limiti di esposizione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003;
- c) la rispondenza dei dati contenuti nelle dichiarazioni con i dati presenti nel "Catasto regionale degli impianti fissi che generano campi elettromagnetici";
- d) la verifica delle caratteristiche tecniche degli impianti in relazione all'emissione di rumore (esame del modello A10 riguardante l'impatto acustico, nel caso in cui l'impianto preveda l'uso di macchine rumorose);
- e) la presenza della dichiarazione con cui il gestore dell'impianto si impegna, in caso di dismissione dello stesso, a provvedere allo smantellamento dell'impianto e al ripristino dello stato dei luoghi.

~~5. Se l'impianto è richiesto dal gestore autorizzato dal Ministero, per l'espletamento del servizio pubblico radiomobile, il provvedimento concessorio soggiace al regime di gratuità ex art. 9 lett. F della L. 10/1977 e s.m. (art. 17 lett. C DPR 380/2001 e s.m.). L'organismo competente ad effettuare i controlli in sede di istruttoria, ovvero l'ARPAS, dovranno effettuare la "verifica di conformità" del progetto ai limiti di esposizione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003, le cui risultanze, vincolanti ai fini del rilascio dell'autorizzazione, devono esser presentate allo SUAP, prima dell'inizio dell'attività nei casi di immediato avvio relativo agli impianti, con tecnologia UMTS od altre, con potenza in singola antenna uguale o inferiore ai 20 Watt o entro la data della conferenza di servizi per impianti di potenza superiore ai 20 W~~

~~6. Il titolare dell'impianto presenta istanza di concessione edilizia per l'installazione e l'esercizio dell'impianto, corredata da: Ad avvenuta ultimazione dei lavori, il richiedente (imprenditore), è tenuto a comunicare allo SUAP l'ultimazione dei lavori, utilizzando apposita dichiarazione corredata di un certificato del direttore dei lavori con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e dal certificato di collaudo effettuato da un professionista terzo o da un ente tecnico abilitato e la sua agibilità~~

- ~~a) estremi della concessione governativa;~~
- ~~b) progetto dell'impianto, informazioni, documentazione tecnica, nonché valutazioni e misure preventive;~~
- ~~c) dichiarazione di conformità ai limiti di esposizione fissati dalla normativa statale vigente;~~
- ~~d) copia dell'istanza presentata all'ARPA Sardegna e alla ASL al fine del rilascio del~~



~~parere di competenza;~~

~~e) eventuali pareri o autorizzazioni, propedeutici alla realizzazione dell'impianto, previsti dalla normativa statale e regionale vigente, anche in relazione a vincoli ambientali, architettonici e territoriali, o vincoli d'uso e accesso al manufatto e all'area ove è prevista l'installazione dell'impianto;~~

~~f) atto di impegno, sottoscritto dal titolare dell'impianto o da suo legale rappresentante, ad una corretta manutenzione dell'impianto ove, ai fini della protezione della popolazione, devono essere rispettate le indicazioni specificamente fornite dall'esperto di cui al comma 6 dell'art. 180. Il titolare dell'impianto o il suo legale rappresentante si impegnano altresì ad eseguire, nel caso di disattivazione, i relativi interventi sull'impianto fino alla completa demolizione, ripristinando il sito in armonia con il contesto territoriale;~~

~~g) certificato fideiussorio relativo agli oneri di smantellamento e ripristino ambientale.~~

~~7. Nell'ambito del procedimento di cui al presente articolo il titolare dell'impianto invia all'ARPA Sardegna richiesta di parere sul rispetto dei limiti previsti dalla vigente normativa, assumendosi gli oneri relativi all'attività istruttoria.~~

~~8. La richiesta deve essere accompagnata dal progetto dell'impianto, da informazioni, documentazione tecnica, nonché valutazioni e misure preventive.~~

~~9. L'Amministrazione Comunale conclude il procedimento autorizzativo entro sessanta giorni dal ricevimento dell'istanza completa dei pareri ARPA Sardegna e ASL, comunicandone l'esito al titolare e all'ARPA Sardegna; nelle comunicazioni al titolare ed all'ARPA Sardegna sono indicate le eventuali prescrizioni.~~

~~10. Il titolare dell'impianto può conseguentemente provvedere alla sua installazione e messa in esercizio, nel rispetto:~~

~~h) delle disposizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del PUC;~~

~~i) degli adempimenti di natura urbanistica, edilizia, paesaggistica, ambientale;~~

~~j) dei vincoli di uso di immobili o manufatti previsti dalla normativa vigente.~~

~~k) Entro dieci giorni dall'entrata in esercizio dell'impianto il titolare invia apposita comunicazione alla Amministrazione Comunale ed all'ARPA Sardegna dichiarando sotto la propria responsabilità la conformità dell'impianto realizzato al progetto presentato e l'osservanza delle prescrizioni del presente Titolo.~~

~~11. Il titolare è tenuto a modificare le modalità di esercizio dell'impianto in modo tale da rispettare i limiti indicati dalla normativa vigente e le condizioni previste dall'autorizzazione, nel caso in cui l'ARPA Sardegna ne verifichi il mancato rispetto. In caso di inottemperanza, l'ARPA Sardegna ne dà comunicazione immediata alla Amministrazione Comunale e all'ASL. L'Amministrazione Comunale può disporre il divieto di utilizzazione dell'impianto e, in caso di reiterata inadempienza, revocare l'autorizzazione.~~

#### **Art. 179 – Obbligo di comunicazione per particolari tipologie di impianti**

1. È soggetto ad obbligo di comunicazione, da parte del titolare, l'Amministrazione Comunale ed all'ARPA - Sardegna, trenta giorni prima dell'attivazione:

- a. l'esercizio di impianti di potenza al connettore di antenna non superiore a 7 W;
- b. l'esercizio di impianti ad uso radioamatoriale in concessione;
- c. l'esercizio di reti microcellulari di telecomunicazione.

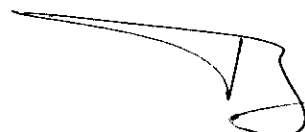
2. La variazione della titolarità dell'impianto, delle sue caratteristiche tecniche, nonché la sua chiusura ovvero messa fuori esercizio devono essere comunicati all'Amministrazione Comunale ed all'ARPA - Sardegna entro dieci giorni.

3. Qualora la potenza dell'impianto asseoggettato a comunicazione ai sensi della lettera a) del comma 1 del presente articolo , sia aumentata oltre il valore di 7 W al connettore di antenna, il titolare è chiamato a soddisfare gli adempimenti di cui all'articolo 181 del presente Titolo.

4. I sistemi di telecomunicazioni a protocollo DECT ad uso aziendale, costituiscono una "rete microcellulare di telecomunicazioni", e pertanto rientrano nella tipologia di impianti di cui al comma 1 lettera c) del presente articolo.

#### **Art. 180 Procedure di autorizzazione per impianti temporanei di telefonia mobile**

1. ~~Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo le stazioni radio di terra del servizio di telefonia mobile (stazioni radio base), destinate ad operare per un periodo di tempo limitato per esigenze funzionali temporanee o in attesa della realizzazione di un impianto fisso, e che comunque, non siano in attività per un periodo di tempo superiore a 180 giorni.~~ **Si definiscono impianti temporanei le stazioni radio di terra del servizio di telefonia mobile (stazioni radio base), collocate su supporto carrellato mobile, o comunque facilmente rimovibili, destinate ad operare per un periodo di tempo limitato. L'attività è consentita per un periodo di tempo commisurato al tipo di esigenza per cui l'impianto è destinato. Non sono considerati impianti temporanei quelli che necessitano di ancoraggi al suolo, se non per motivi di sicurezza.**
2. ~~Gli impianti temporanei di cui al comma 1 con potenza totale al connettore d'antenna non superiore a 7 watt, hanno i medesimi obblighi previsti per gli impianti indicati al comma 6 dell'art. 181 del presente regolamento.~~ **L'installazione di impianti temporanei potrà essere prevista esclusivamente in casi di emergenza o eccezionalità, ad esempio:**
  - **A servizio di manifestazioni temporanee. In tale ipotesi lo stazionamento sarà consentito solo per il periodo dello svolgimento della manifestazione medesima, fermi restando i tempi tecnici di allestimento e smontaggio;**
  - **Per garantire il servizio in caso di gravi emergenze ambientali;**
  - **Per sopperire all'aumento del traffico telefonico che si registra in determinati periodo dell'anno e comunque non oltre tre mesi.**
3. ~~Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 7 watt, ma non superiore a 20 watt, in deroga a quanto stabilito all'art. 181, non necessitano di autorizzazione all'installazione ma sono soggetti all'obbligo di comunicazione di cui all'articolo precedente. L'Amministrazione Comunale, in coerenza con le disposizioni contenute all'art. 185 , può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.~~ **La documentazione da presentare allo SUAP per l'ottenimento dell'autorizzazione all'installazione di impianto temporaneo dovrà essere la seguente:**
  - **I modelli necessari per l'installazione di nuovi impianti (DUAAP, allegati A0, A1, A13, ecc.), come descritto nell'articolo 178;**
  - **Descrizione del tipo di iniziativa e delle motivazioni che richiedono l'installazione, corredata dei tempi durante i quali l'impianto sarà attivo e dei tempi di montaggio e smontaggio;**
  - **Atto di impegno, sottoscritto dal titolare dell'impianto, a ripristinare a sue spese lo stato dei luoghi, in armonia con il contesto territoriale, a conclusione dei lavori di dismissione dell'impianto corredata di polizza fideiussoria a garanzia di importo non inferiore a Euro 15.000,00.****Il procedimento autorizzatorio si svolgerà con le stesse modalità e tempi definiti nell'articolo 178 previsti per gli impianti fissi di pari potenza.**
4. ~~Scaduti i termini temporali di esercizio specificati nella comunicazione, inviata ai sensi~~



~~dei commi precedenti, l'impianto non potrà essere mantenuto attivo a copertura della stessa area. Scaduti i termini temporali di esercizio specificati nell'autorizzazione, il titolare dell'impianto dovrà provvedere alla disattivazione, dismissione e al ripristino dello stato dei luoghi, salvo diverso accordo con il comune~~

#### **Art. 181- Modifiche e disattivazioni**

1. ~~Nel caso di variazione di titolarità dell'impianto, il nuovo titolare presenta, entro trenta giorni dalla variazione, apposita comunicazione all'Amministrazione Comunale ed all'ARPA Sardegna. Nel caso di variazione di titolarità dell'impianto, il nuovo titolare dovrà presentare, entro trenta giorni dalla variazione, apposita dichiarazione allo SUAP dell'Amministrazione comunale interessata. Lo SUAP provvederà a trasmettere copia della succitata variazione agli enti interessati, ovvero alla Regione Sardegna per quanto attiene il Catasto delle fonti elettromagnetiche e all'ARPAS.~~

2. Nel caso di disattivazione dell'impianto, il titolare presenta, entro trenta giorni dalla disattivazione, apposita comunicazione allo SUAP dell'Amministrazione comunale interessata. Lo SUAP provvederà a trasmettere copia della succitata variazione agli enti interessati, ovvero alla Regione Sardegna per quanto attiene il Catasto delle fonti elettromagnetiche e all'ARPAS.

3. In caso di variazione delle caratteristiche tecniche o delle modalità d'impiego degli impianti, determinanti ai fini del rilascio delle autorizzazioni di cui al presente articolo, il titolare dà apposita comunicazione al SUAP dell'Amministrazione comunale interessata utilizzando la modulistica da questo predisposta, peraltro disponibile sul sito [www.suapassociatoca6.it](http://www.suapassociatoca6.it), che provvederà alla trasmissione della documentazione agli uffici comunali competenti e all'ARPAS Sindaco ed all'ARPA. Il titolare deve contestualmente presentare valutazioni effettuate da un esperto avente i requisiti specificati all'articolo 180 comma 6, sulle conseguenze che le variazioni determinano in relazione all'esposizione ai campi elettromagnetici. Nel caso che, a causa delle modifiche da apportarsi, sia prevedibile un significativo aumento delle esposizioni o qualora si preveda l'aumento della potenza di emissione dell'impianto, rispetto a quanto previsto nel provvedimento di autorizzazione, l'impianto deve essere assoggettato ad un nuovo procedimento autorizzativo secondo le procedure di cui all'articolo 178.

4. ~~Nel caso in cui si riscontrino difformità rispetto alla dichiarazione di cui all'articolo 181 comma 6 o inadempienza alle disposizioni di cui al comma precedente, l'Amministrazione Comunale, sentita l'ARPA Sardegna, può disporre con proprio atto il ripristino delle condizioni previste dall'autorizzazione, il divieto di utilizzazione dell'impianto o la revoca dell'autorizzazione.~~

**CAPO III**  
**LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI SUL TERRITORIO E LORO**  
**PROGRAMMAZIONE**

**Art. 182- Localizzazione degli impianti**

~~1. Le aree di possibile installazione degli impianti vengono individuati previa redazione del Piano di localizzazione comunale da predisporre entro 180 giorni dall'adozione del presente regolamento edilizio. Con apposito regolamento verrà disciplinata la localizzazione degli impianti definiti all'articolo 175, così come previsto all'articolo 8, comma 6, della L. n. 36 del 22 febbraio 2001 e all'articolo 55, comma 4 della L.R. n.9 del 12 giugno 2006, allo scopo di assicurare il razionale insediamento urbanistico e territoriale degli impianti oggetto del presente documento e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, i cui contenuti saranno conformi a quanto definito nelle direttive regionali di cui alla DGR 12/24 del 25.03.2010.~~

**Art. 183- Norme progettuali per le installazioni**

~~1. L'installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato a quote inferiori a quelle di edifici circostanti.~~

~~2. L'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici.~~

~~3. Gli impianti possono essere collocati su edifici aventi particolare valore storico artistico solo a condizione che, per la loro collocazione e visibilità siano compatibili con tali valori.~~

~~4. Sotto il profilo esecutivo, in mancanza di disposizioni per la sicurezza, si dovranno privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano che riducano l'impatto visivo dei manufatti evitando superfici metalliche riflettenti. In particolare essi non devono produrre forte impatto visivo e devono, ove possibile, mimetizzarsi mediante adozioni di idonei accorgimenti tecnico-strutturali.~~

~~5. La cabina costituente la stazione (centralina, quadri elettrici, accessori ecc deve essere di dimensioni contenute e, se realizzata in soprassuolo, è computata planivolumetricamente sul relativo lotte di pertinenza nel rispetto degli indici urbanistici delle specifiche zone del PUC (PRG) vigente. Le cabine ed i pali di sostegno, sono inoltre soggetti a verifica delle distanze previste per i manufatti prescritti dalla normativa vigente.~~

~~6. Le strutture dovranno essere realizzate con tecnologie e sistemi di comprovata solidità ai fini di garantire l'incolumità delle persone.~~

~~7. E' obbligo degli operatori conservare e mantenere con cura gli impianti di propria competenza, sia per finalità estetiche e di decoro, sia per garantire nel tempo l'efficacia delle misure di protezione adottate per il contenimento delle emissioni. La carenza e/o l'assenza degli interventi manutentivi comporterà la revoca del provvedimento autorizzativi per l'esercizio dell'impianto.~~

~~8. Tutte le installazioni devono risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale.~~

**Art. 184- Installazioni sulle aree di proprietà comunale**

~~1. L'Amministrazione Comunale ritiene di promuovere la localizzazione degli impianti di telecomunicazioni e radiotelevisione, in primo luogo nelle aree di proprietà comunale. L'installazione in aree pubbliche consente di prevedere forme dirette di concertazione tra il Comune ed i gestori al fine del controllo dei siti del proprio territorio.~~

~~Per gli impianti localizzati su area pubblica il titolo abilitativo è subordinato quindi alla stipula di una convenzione /contratto volta a regolamentare termini e durata della~~

~~concessione d'uso dell'area o dell'immobile oggetto dell'installazione, definendo corrispettivo dovuto, prescrizioni~~

~~2. particolari, modalità di controllo delle emissioni, modalità manutentiva degli impianti, forme di garanzia finanziaria per gli obblighi sottoscritti, modalità di revoca o di risoluzione anticipata del contratto e quant'altro necessario a definire fra le parti i reciproci impegni, sulla base delle caratteristiche del singolo sito individuato.~~

~~3. Ai fini della programmazione verranno incentivate soluzioni progettuali atte a razionalizzare, tra i diversi operatori, le strutture ed i manufatti oggetto di impianto. Verranno favorite le operazioni di sinergico accordo tra i diversi gestori al fine di promuovere anche il "roaming" degli impianti, evitando che ogni singolo operatore disponga a titolo esclusivo di tutte le aree individuate sul territorio, dando precedenza alle eventuali rilocalizzazioni.~~

#### CAPO IV

### MISURE DI VIGILANZA, CONTROLLO E DISPOSIZIONI FINALI

#### **Art. 185- Misure di vigilanza e controllo**

~~1. Il Comune esercita le funzioni di vigilanza sulle esposizioni ai campi elettromagnetici e sullo stato dell'ambiente nell'ambito di applicazione del presente Titolo, avvalendosi dell'ARPA Sardegna e della AUSL ASL. L'Amministrazione Comunale si riserva in ogni caso di effettuare forme di controllo integrative atte a verificare lo stato manutentivo dei luoghi e degli impianti. L'attività di vigilanza e di controllo è di competenza della Amministrazione comunale che si avvarrà del supporto dell'ARPAS per le verifiche tecniche e i necessari controlli. L'ARPAS provvederà a comunicare i risultati delle verifiche e controlli al Comune, alla Provincia, alla ASL e agli uffici competenti della Regione~~

~~2. Salvo che il fatto costituisca reato in caso di superamento dei limiti di esposizione dovuto alle emissioni di impianti di telecomunicazione e di radiotelevisione, il titolare è soggetto alla sanzione pecuniaria prevista dalla legge 22 febbraio 2001 n. 36 (Legge-quadro sulla protezione dall'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).~~

#### **Art. 186 - Risanamenti**

~~1. Per quanto concerne il risanamento elettromagnetico degli impianti esistenti l'iniziativa è a carico dei titolari degli stessi e le funzioni amministrative di controllo dell'attuazione dei piani di risanamento, sono poste in capo al Comune. Il Comune interviene in caso di inerzia disponendo la sospensione dell'attività degli impianti o la revoca dell'autorizzazione dell'esercizio. Nel caso in cui le verifiche tecniche evidenzino una situazione di superamento dei valori limite di esposizione o di attenzione dei campi elettromagnetici, sarà necessario effettuare, a carico del gestore e sotto il controllo tecnico dell'ARPAS, la riduzione a conformità ai valori di legge, secondo quanto disciplinato dalle direttive regionali (DGR 12/24 del 25.03.2010);~~

~~2. Nell'ipotesi di superamento dei valori di attenzione o degli obiettivi di qualità e contestualmente non sia possibile attuare la procedura di riduzione a conformità, di cui al comma precedente, in quanto non verrebbe garantito il mantenimento della qualità del servizio, il gestore dovrà procedere a suo carico alla redazione del "Piano di risanamento" ai sensi dell'art. 9, della L. 36/2001, secondo quanto disciplinato dalle direttive regionali (DGR 12/24 del 25.03.2010) ed entro un tempo congruo e comunque non oltre 6 mesi.~~

### **Art. 187- Regime transitorio**

1. Gli impianti esistenti sono sottoposti al regime transitorio e dovranno essere adeguati alla prescrizioni edilizio urbanistiche nonché alle prescrizioni di cui al presente Titolo.

3. In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazioni, ove questa non venga rinnovata alla data di scadenza o qualora l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante, onde scongiurare l'abbandono incontrollato degli impianti tecnologici dei manufatti, i titolari sono obbligati alla sistemazione e/o ripristino dello stato dei luoghi originari, a propria cura e spese entro i 120 giorni dalla scadenza della concessione ministeriale.

### **Art. 188- Revoche**

1. Nel caso di abusi, inosservanza o inadempienza sia delle prescrizioni edilizio/urbanistiche, sia dei limiti di esposizione previsti dalla normativa, nonché dei disposti del presente Titolo e/o delle pattuizioni convenzionali/contrattuali ~~di cui al precedente art. 11,~~ l'autorizzazione all'esercizio dell'impianto ~~di cui al precedente art. 187 comma 2~~ verrà revocata dall'Amministrazione Comunale.

2. La revoca comporterà l'obbligo di immediata disattivazione dell'impianto a cura e spese dei titolari, che dovranno contestualmente darne comunicazione alle autorità competenti.

3. L'impianto potrà essere riattivato solo a seguito di accertato ripristino delle condizioni di regolarità e di conformità del medesimo alla normativa di riferimento.

### **Art. 189 – Modifiche**

1. Il presente Titolo potrà essere soggetto a modificazioni e/o integrazione per adeguamento dei disposti dello stesso alla normativa eventualmente intervenuta dopo la sua entrata in vigore.

### **Art. 190 - Norme di rinvio**

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente Titolo si rinvia alle leggi, circolari, linee di indirizzo, citate in calce, come eventualmente modificate o integrate da successive norme emanate in materia.

## **TITOLO XX** **SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE (S.U.A.P.)**

### **Art. 191 - Ambito di applicazione**

#### **1. Funzioni**

Lo SUAP gestisce il procedimento unico sia con riferimento alle strutture operative locali (altri uffici comunali), sia con riferimento agli enti esterni, o enti terzi (acquisizione di pareri, convocazione di eventuali conferenze dei servizi ecc.), ponendosi quale unico referente nei confronti dell'imprenditore.

Le funzioni di carattere amministrativo, riferite al procedimento di cui all'art. 1, commi 16-32 della L.R. 3/2008, sono svolte relativamente alle attività economiche produttive di beni e servizi e a tutte le procedure amministrative inerenti le seguenti fattispecie:

- a) procedimenti volti all'ottenimento di un atto abilitativo, quando l'interessato è il titolare di un'impresa o intenda avviare un'attività produttiva di beni e servizi;
- b) procedimenti, avviati da imprenditori, che riguardano interventi su immobili ed impianti la cui destinazione d'uso sia volta all'esercizio di un'attività d'impresa;
- c) tutti gli interventi di cui al punto B) in forma mista, relativi cioè a fabbricati in cui sia presente anche parzialmente una destinazione d'uso produttiva prevalente (è considerata tale qualora la percentuale di superficie destinata all'uso produttivo sia almeno del 70%).



## **2. Struttura Organizzativa Responsabile S.U.A.P.**

La struttura organizzativa cui competono le funzioni descritte all'articolo 4 del regolamento S.U.A.P., approvato con D.G.C. n. 143 del 20.11.2008, è l'Area 3 "Entrate tributarie e tariffarie, Attività produttive ed Economato" e viene denominata "Servizio SUAP".

## **3. Documentazione progettuale da predisporre**

La documentazione tecnico progettuale da allegare alla pratica DUAAP, risulta quella richiesta per l'emissione del corrispondente provvedimento amministrativo previsto per una procedura ordinaria e disciplinata dal presente R.E.



TITOLO XXI  
NORME FINALI E SANZIONI

**Art. 192 - Sanzioni e norme finali**

1. Le sanzioni pecuniarie per le violazioni del presente Regolamento saranno stabilite e quantificate in apposita tabella allegata da approvarsi nelle forme di legge;
2. Nelle more dell'approvazione si applicheranno le sanzioni previste dalla normativa nazionale e regionale in materia edilizia e urbanistica;
3. Per quanto riguarda le sanzioni per le violazioni al presente regolamento, ove non espressamente previsto si fa riferimento alle sanzioni di cui all'articolo 7 bis del D.Lgs 267/2000 (Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali).

73

# COMUNE DI SELARGIUS

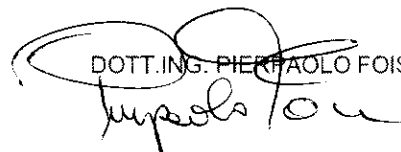
PROVINCIA DI CAGLIARI

## ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

### ABACO SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI CALCOLO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

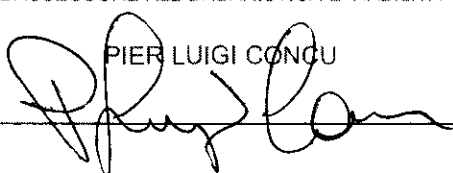
DIRETTORE AREA 5 - PROGRAMMAZIONE TUTELA E CONTROLLO DEL TERRITORIO - EDILIZIA PRIVATA

DOTT. ING. PIERPAOLO FOIS



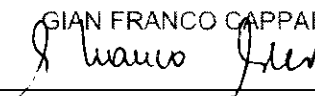
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA E VIABILITA'

PIER LUIGI CONCU



IL SINDACO

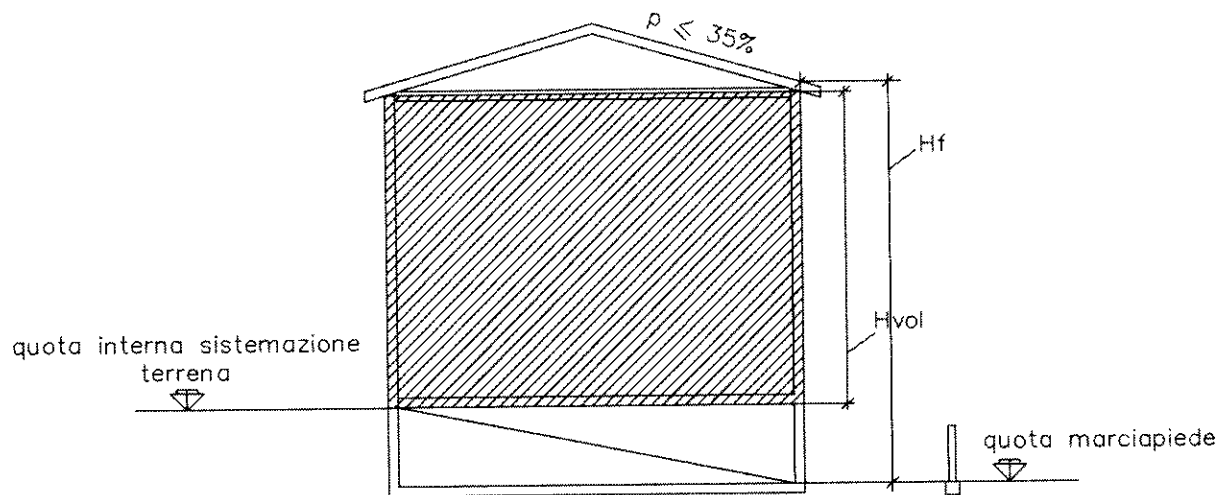
GIAN FRANCO CAPPAI



23

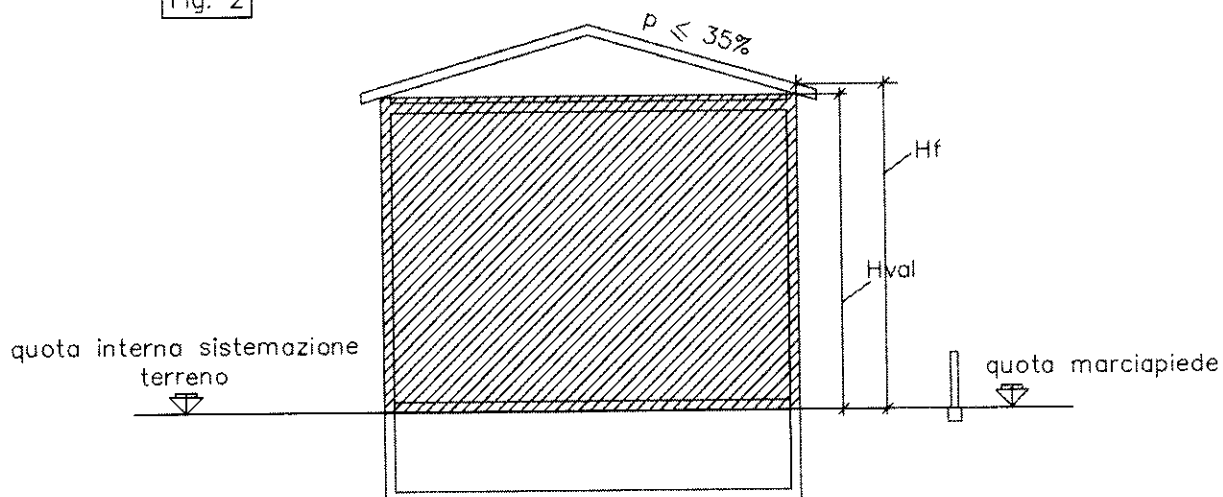
# ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SELARGIUS

Fig. 1



Piano interrato o seminterrato destinato a locali accessori  
completamente interrato su un lato.

Fig. 2



Piano interrato o seminterrato destinato a locali accessori



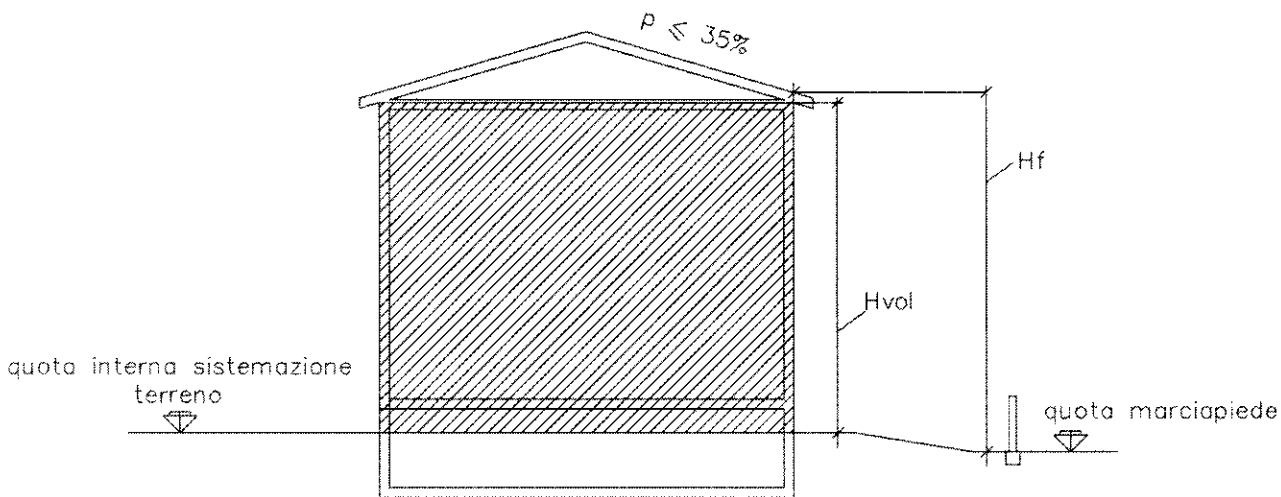
DA COMPUTARE IN CUBATURA

Hf : Altezza del fabbricato

Hval : Altezza di calcolo volumetrico

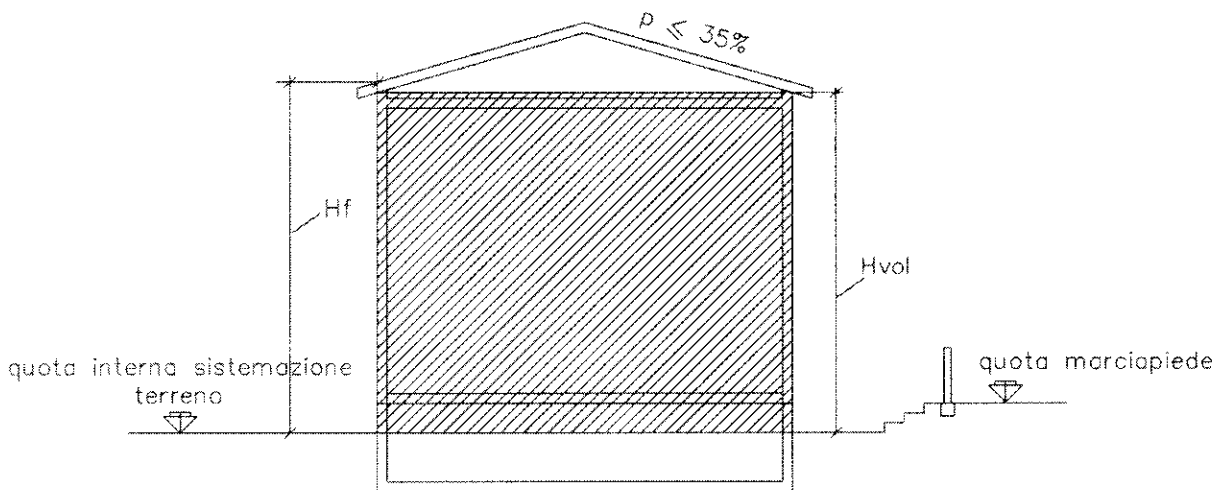
# ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SELARGIUS

Fig. 3



Piano interrato o seminterrato destinato a locali accessori

Fig. 4



Piano interrato o seminterrato destinato a locali accessori



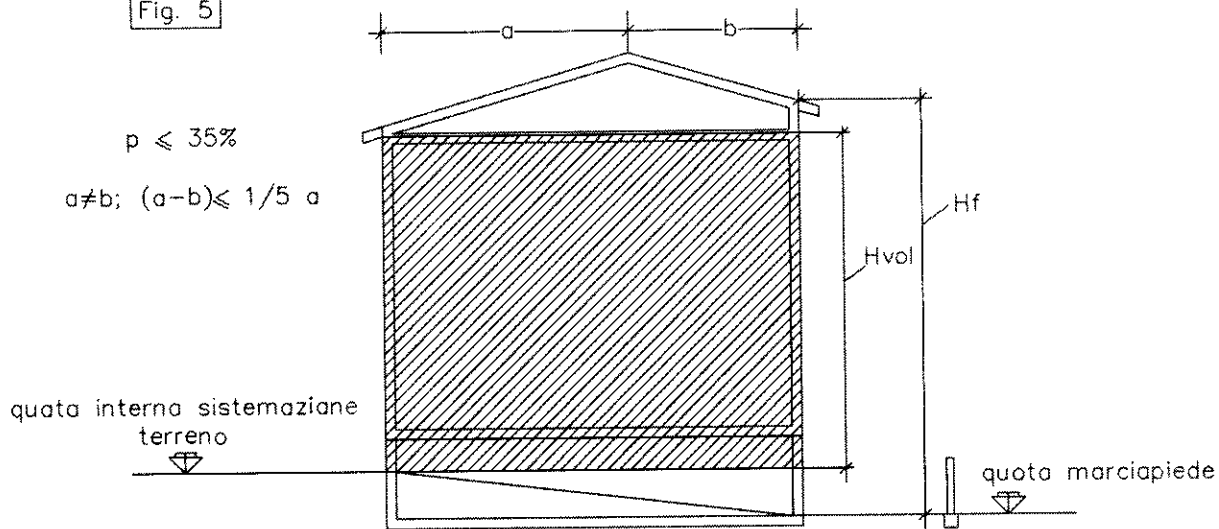
DA COMPUTARE IN CUBATURA

Hf : Altezza del fabbricato

Hvol : Altezza di calcolo volumetrico

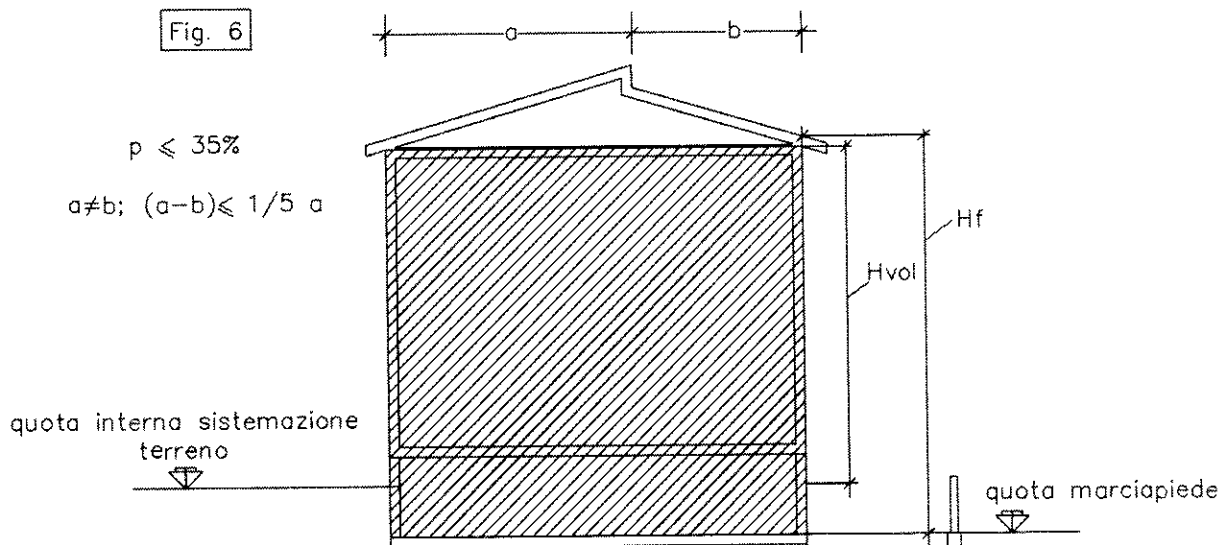
# ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SELARGIUS

Fig. 5



Piano interrato o seminterrato destinato a locali accessori

Fig. 6



Piano seminterrato destinato ad uso artigianale, terziario e S.S.C.R. in genere



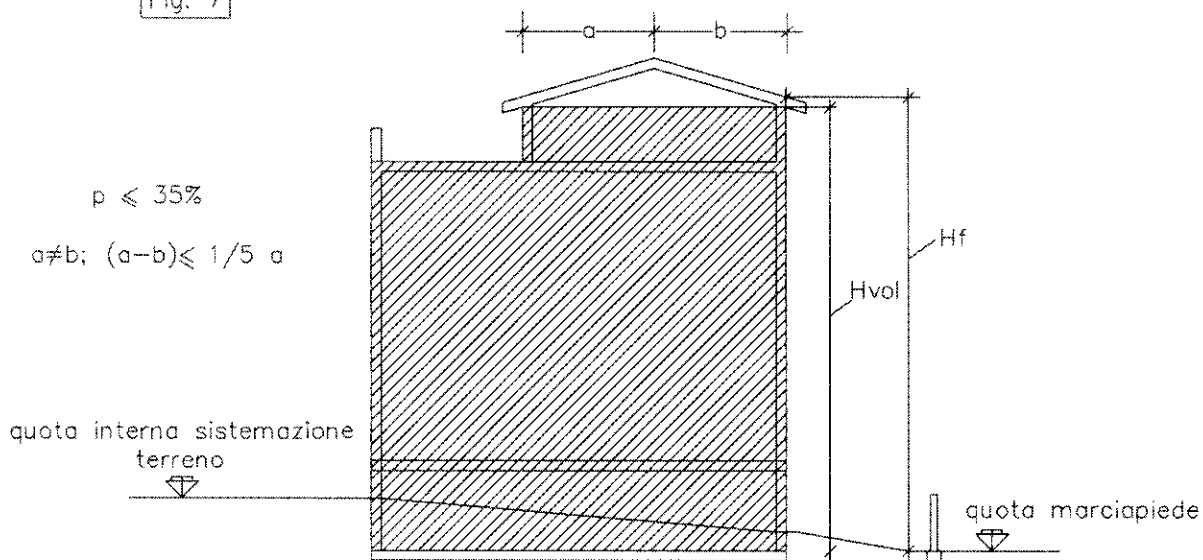
DA COMPUTARE IN CUBATURA

Hf : Altezza del fabbricato

Hvol : Altezza di calcolo volumetrico

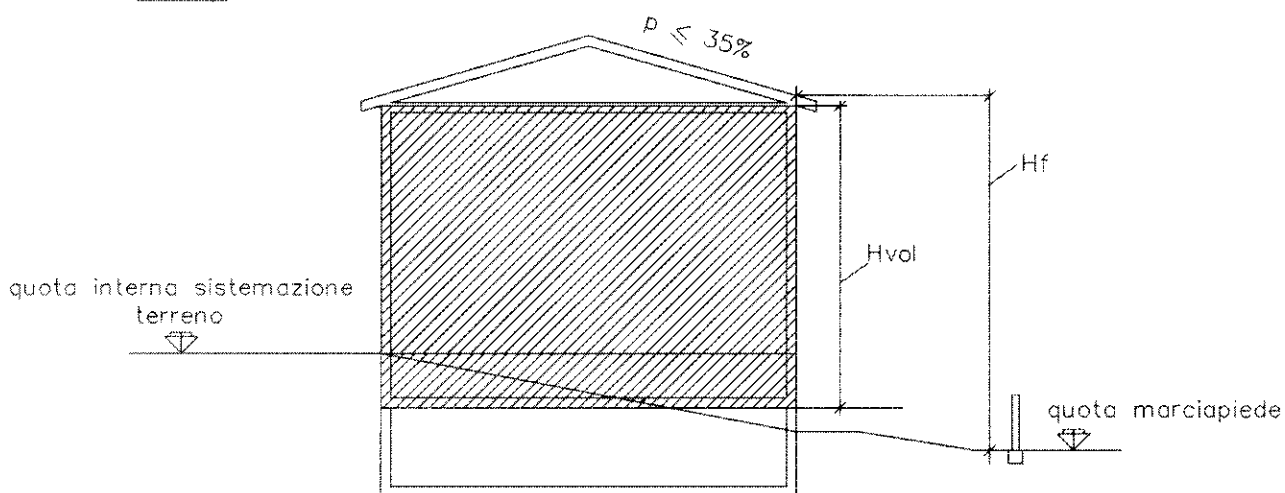
# ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SELARGIUS

Fig. 7



Piano interrato o seminterrato destinato ad uso abitativo

Fig. 8



Piano interrato o seminterrato destinato a locali accessori



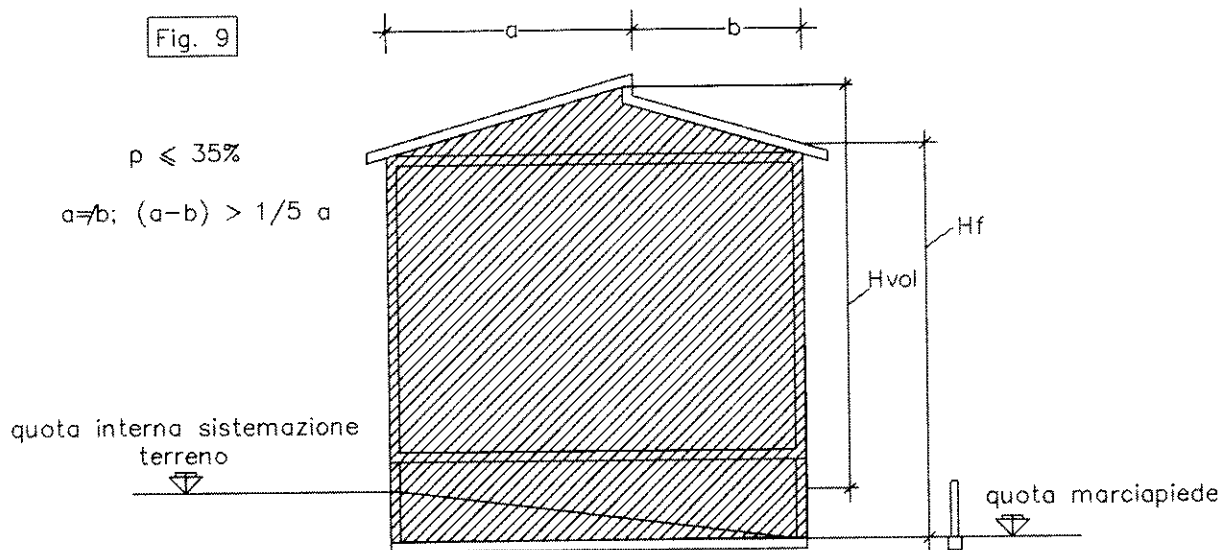
DA COMPUTARE IN CUBATURA

Hf : Altezza del fabbricato

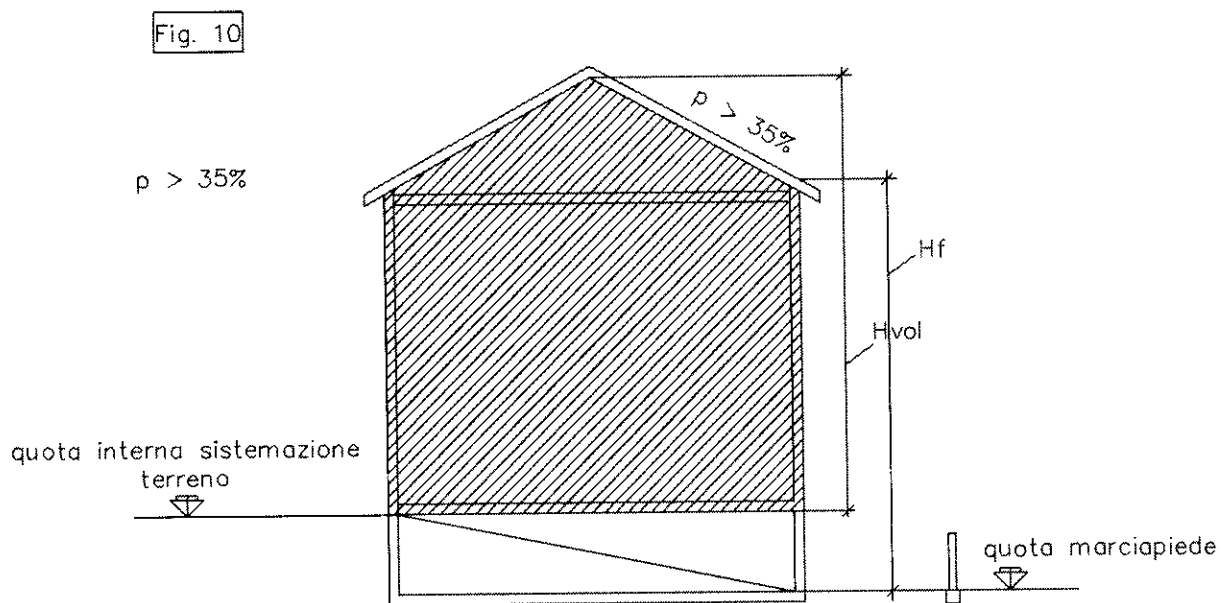
Hvol : Altezza di calcolo volumetrico



# ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SELARGIUS



Piano seminterrato destinato ad uso, artigianale, terziario e S.S.C.R. in genere



Piano interrato o seminterrato destinato a locali accessori  
completamente interrato su un lato.



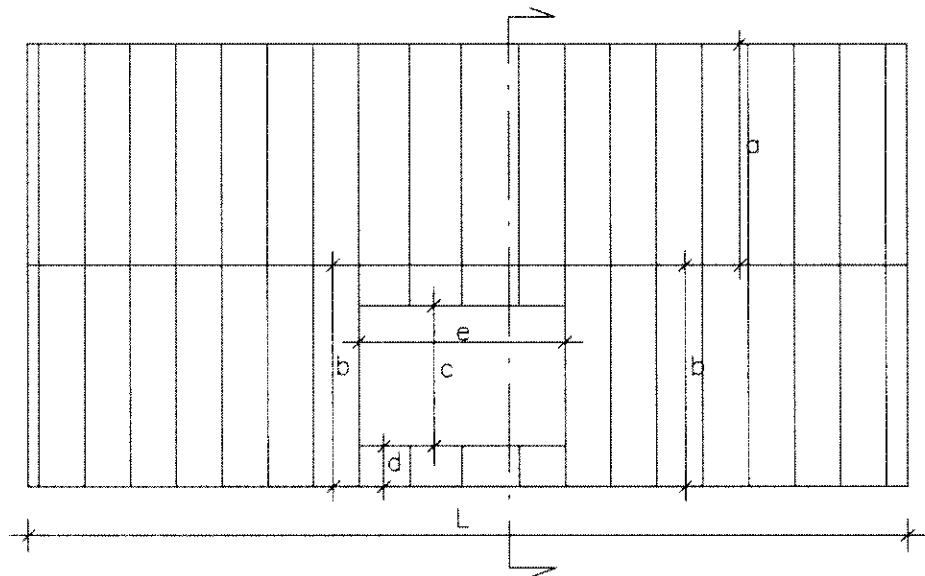
DA COMPUTARE IN CUBATURA

Hf : Altezza del fabbricato

Hvol : Altezza di calcolo volumetrico

# ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SELARGIUS

Fig. 11

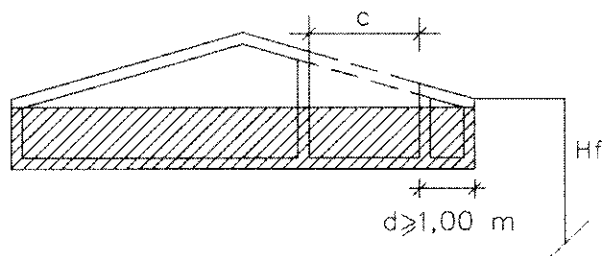
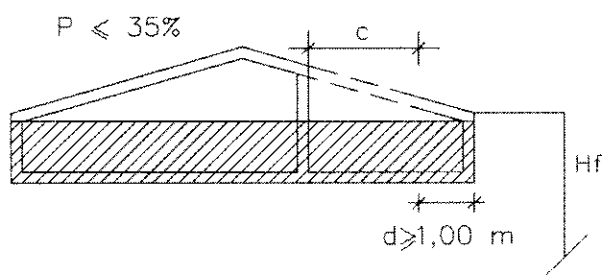


$$a-b \leq 1/5 a$$

$$e \leq 1,50 c$$

$$e \leq 1/4 L$$

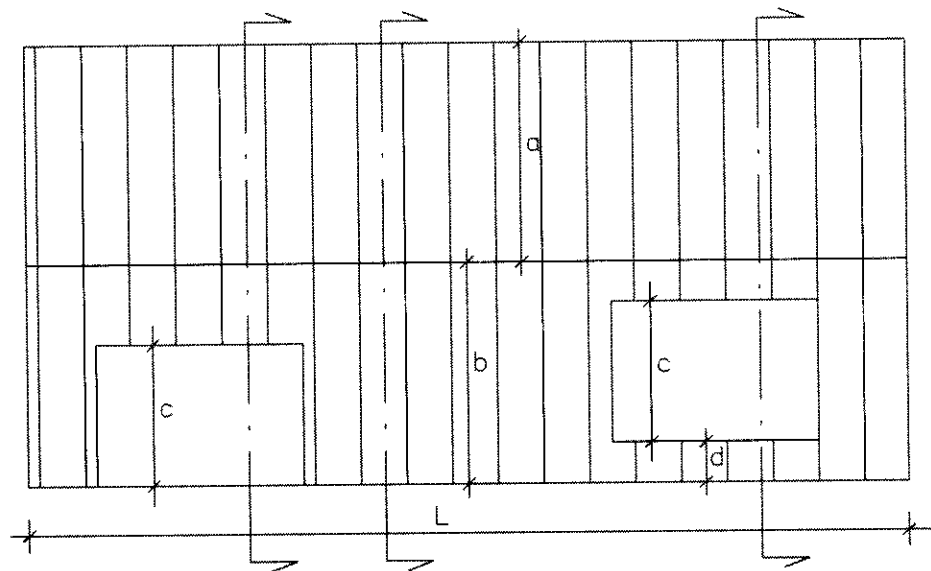
$$c \leq 1/3 b$$



3

# ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SELARGIUS

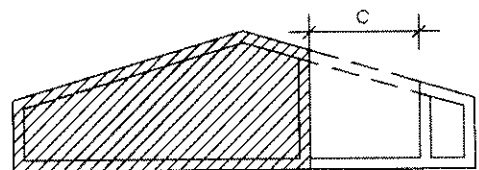
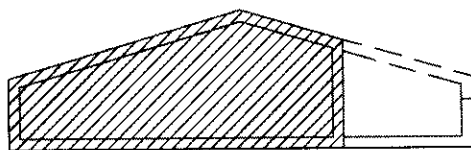
Fig. 12



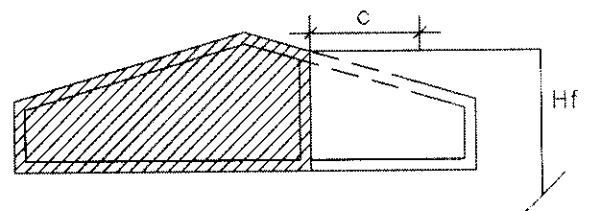
$$0 \leq d \leq 1,00 \text{ m}$$

$$c > 1/3 b$$

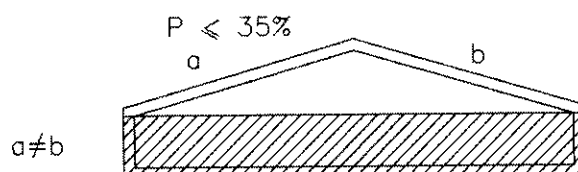
$$a - b \leq 1/5 a$$



DA COMPUTARE IN CUBATURA



$$a - b \leq 1/5 a$$



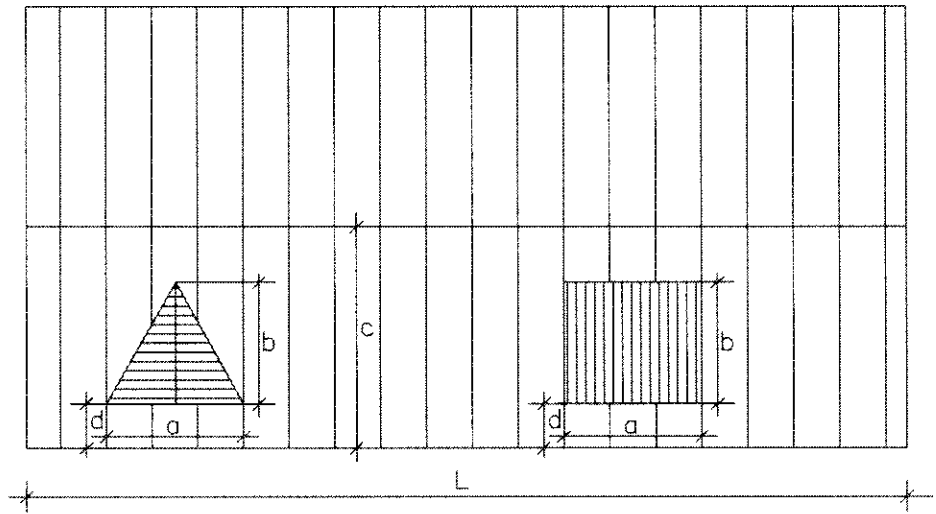
$$a \neq b$$



# ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SELARGIUS

Fig. 13

- ABBAINI
- $a \leq 1,20 \text{ m}$
  - $b \leq 1/3 c$
  - $d \geq 1,00 \text{ m}$
  - $\sum a_i \leq 1/4 L$



In caso di violazione delle prescrizioni di cui sopra gli abbaini devono essere computabili in volume e per il calcolo dell'altezza del fabbricato.

# ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SELARGIUS

Fig. 14

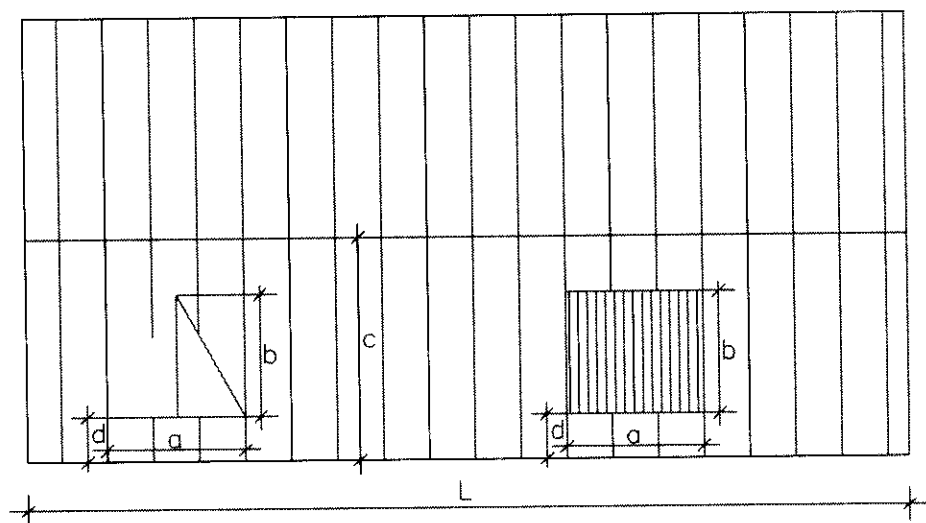
## ABBAINI

$$a \leq 1,20 \text{ m}$$

$$d \geq 1,00 \text{ m}$$

$$b \leq 1/3 c$$

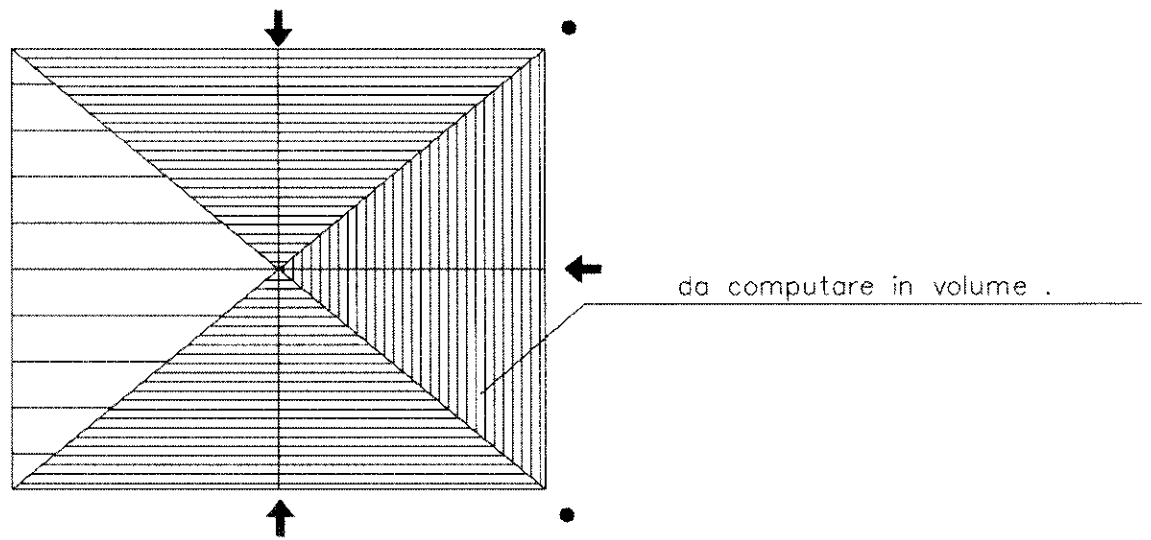
$$\sum a_i \leq 1/4 L$$



In caso di violazione delle prescrizioni di cui sopra gli abbaini devono essere computabili in volume e per il calcolo dell'altezza del fabbricato.

# ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SELARGIUS

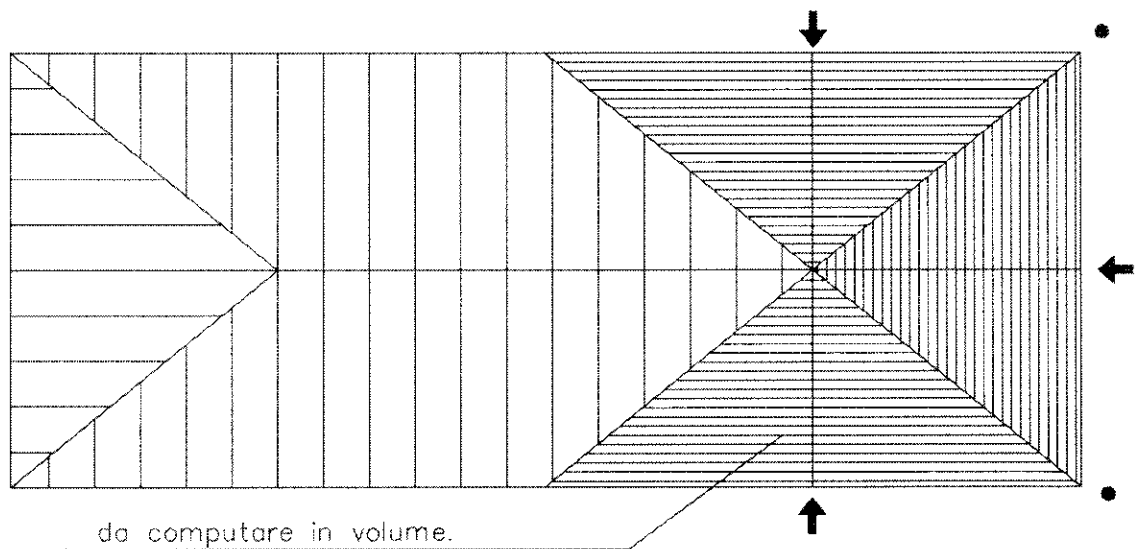
Fig. 15



• linea di compluvio.

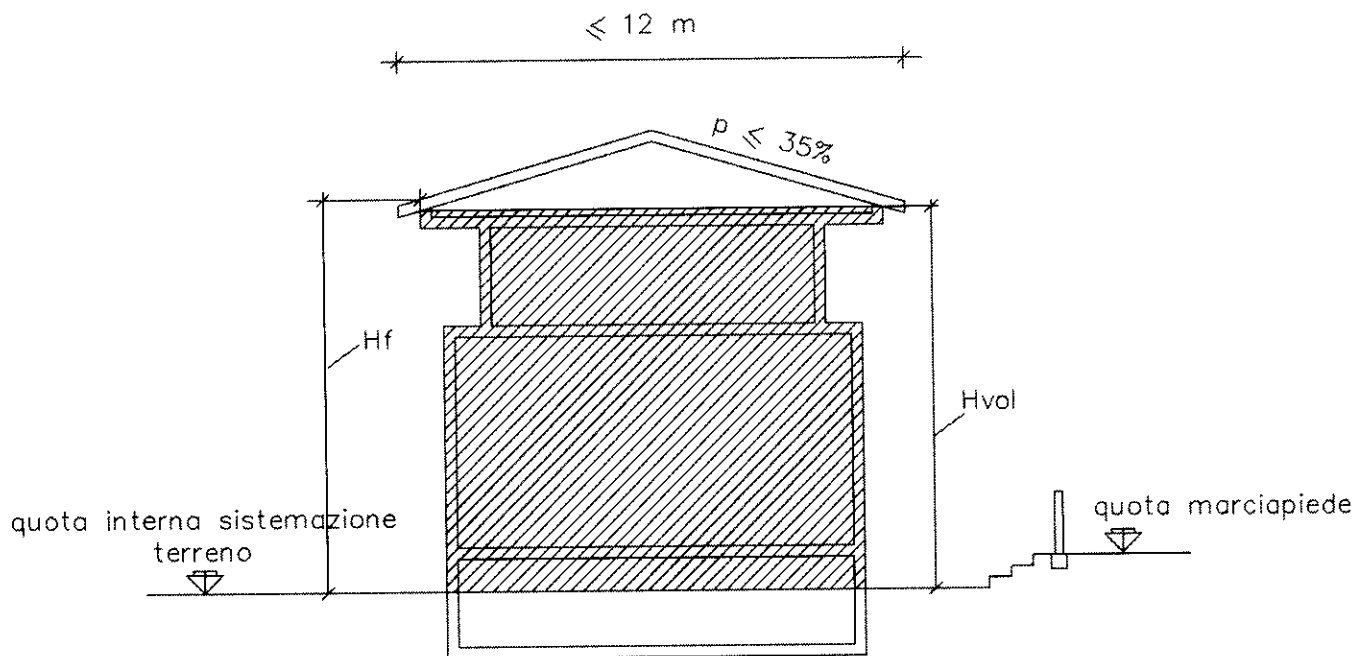
➔ linea di colmo.

Fig. 16



# ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SELARGIUS

Fig. 17



Piano interrato o seminterrato destinato a locali accessori

La Sc. del solaio di sottotetto deve rispettare l'indice di copertura del lotto



DA COMPUTARE IN CUBATURA

$H_f$  : Altezza del fabbricato

$H_{vol}$  : Altezza di calcolo volumetrico

# ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SELARGIUS

Fig. 18

BALCONE; (art. 24 1° comma lett. d.)

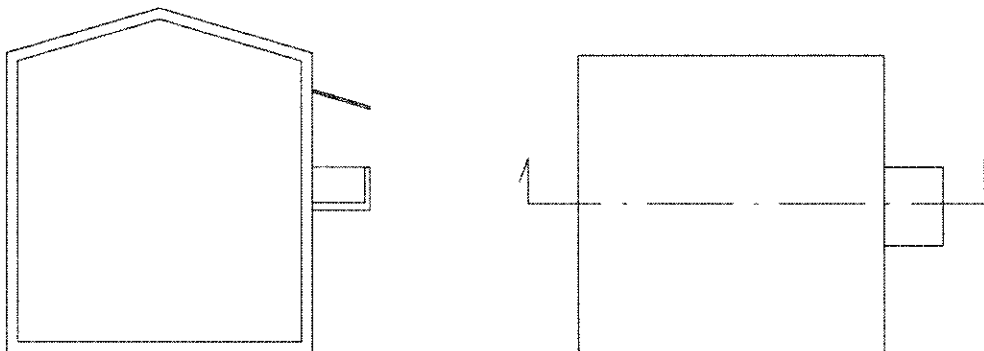


Fig. 19

VERANDA; (art. 24 1° comma lett. e.)

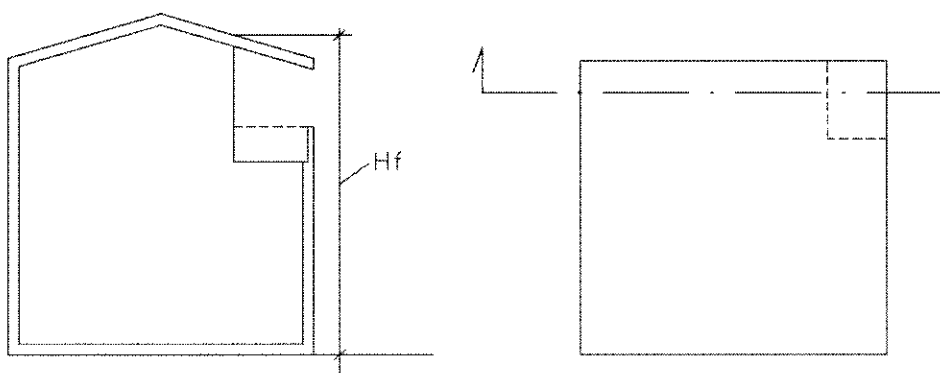
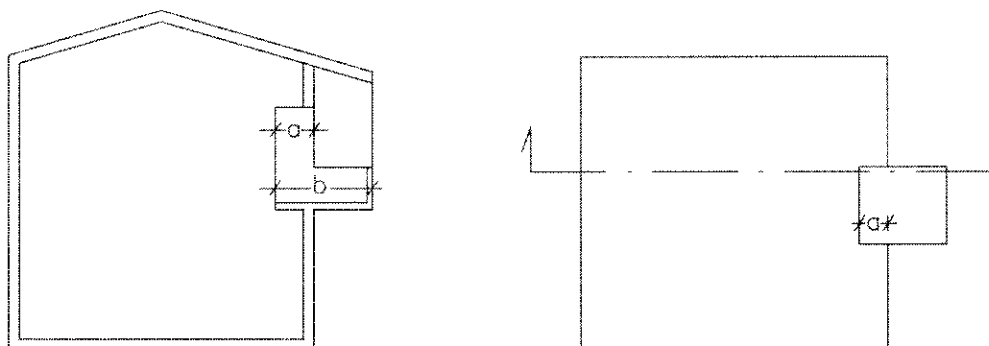


Fig. 20



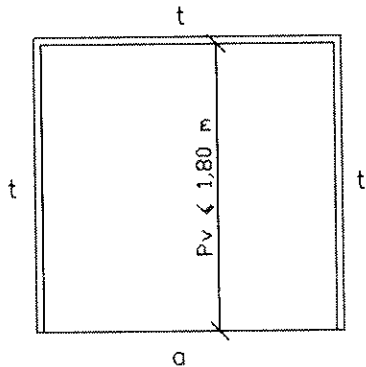
Se  $a$  è maggiore di cm 50 e  $b$  è minore o uguale di 1,80 m tutta la superficie compresa quella a sbalzo non costituisce veranda.

Se  $a$  è maggiore di 50 cm e  $b$  è maggiore di 1,80 m tutta la superficie costituisce veranda.



# ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SELARGIUS

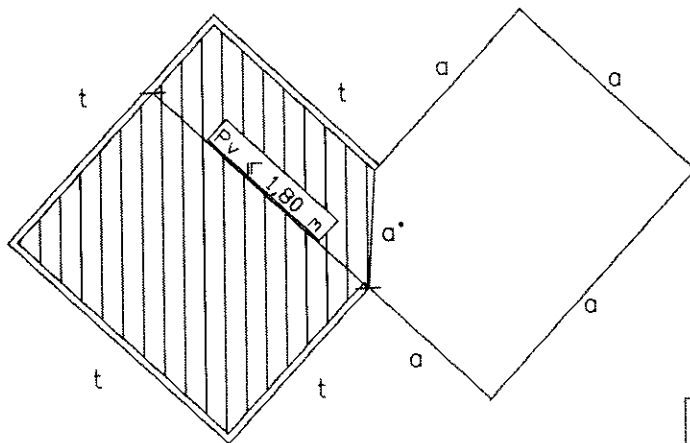
Fig. 21



$$\Sigma t < 3/4 P$$

- t : lato chiuso con tamponatura o infisso
- a : lato aperto
- P : perimetro veranda
- Ppor : perimetro porzione veranda
- Ptot : perimetro totale veranda
- Pv : profondità Veranda

Fig. 22

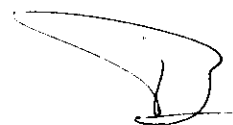


$$\Sigma t < 3/4 P_{tot}$$

$$\Sigma t > 3/4 P_{por} \text{ dove } P_{por} = \Sigma t + a^*$$

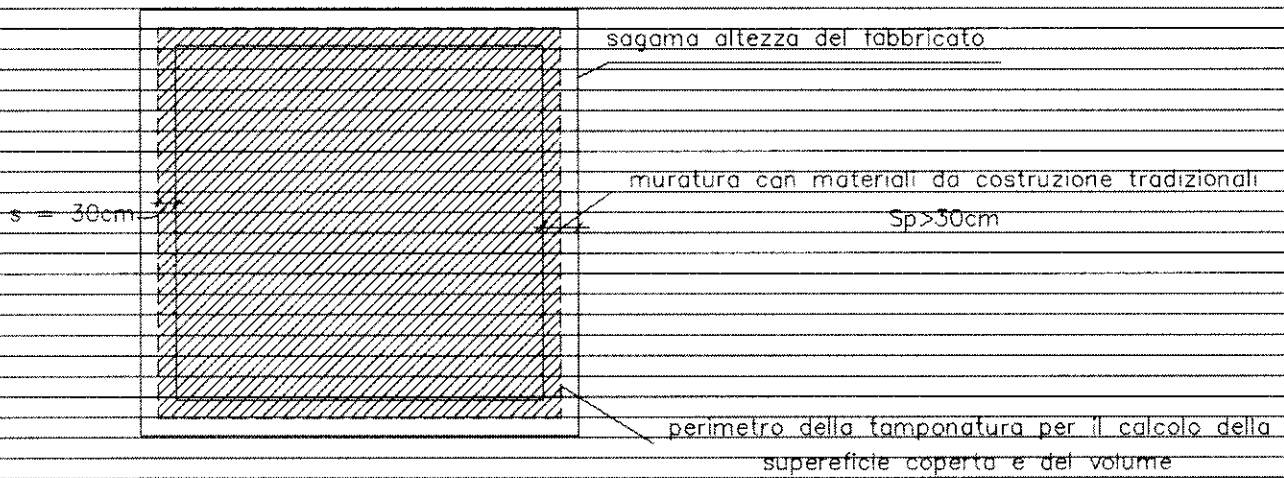
Pv :: profondità Veranda

Qualora la sommatoria dei t sia maggiore dei 3/4 del perimetro totale o della porzione di veranda, la veranda o la sua porzione deve essere computata in volume.



# ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SELARGIUS

Fig. 23

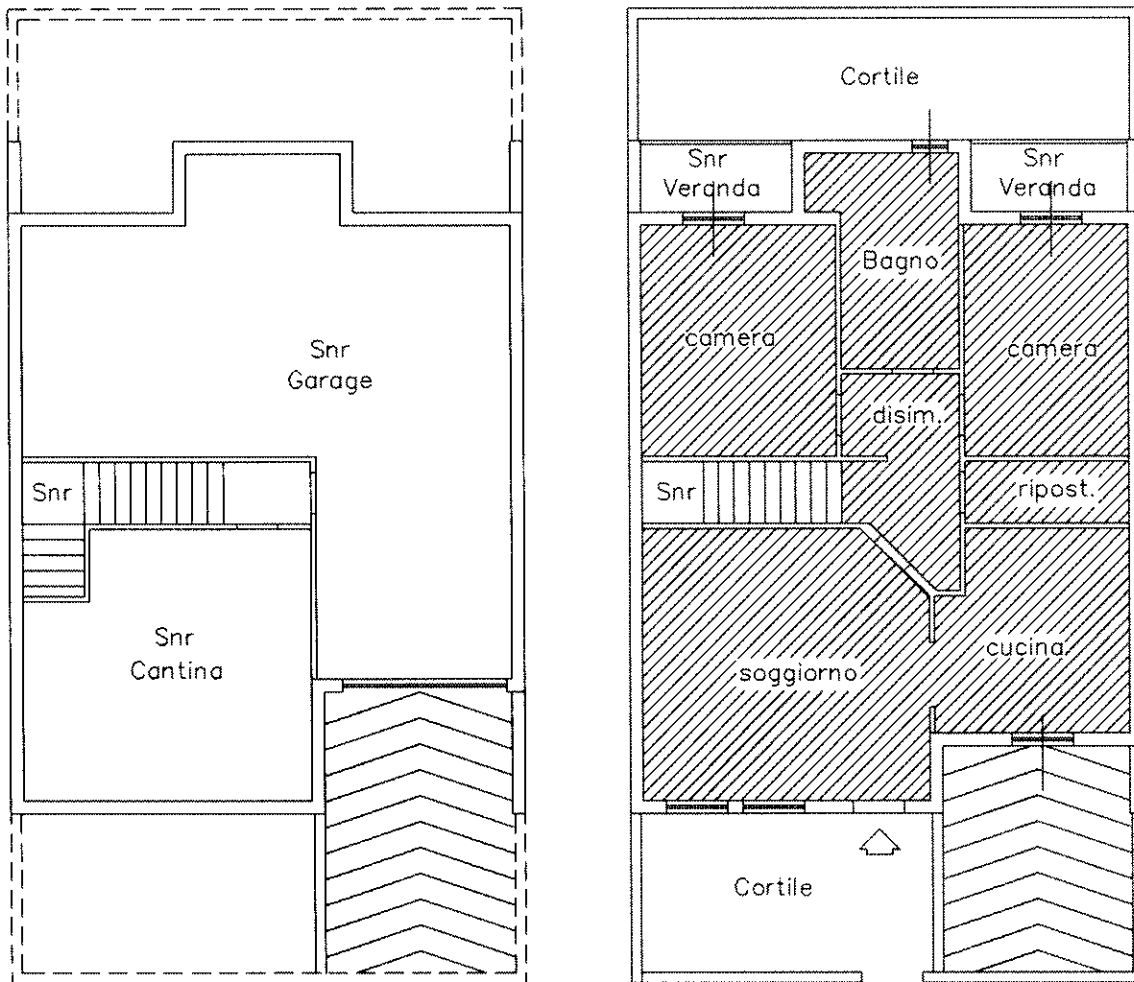



SUPERFICIE COPERTA

3

# ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI SELARGIUS

Fig. 24



 Superficie utile abitabile (Su)



2