

COMUNE DI MOGORO  
PROVINCIA DI ORISTANO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

UFFICIO TECNICO COMUNALE VIA LEOPARDI, 8 - 09095 MOGORO

Piano Urbanistico Comunale

I COLLABORATORI

Geom. Giuseppe Concu  
Geom. Agostino Pitzalis  
Geom. Cristian Perseu

OGGETTO:

REGOLAMENTO EDILIZIO

DATA:

MARZO 2012

IL PROGETTISTA

Ing. Paolo Frau  
(n. 281 ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA  
PROV. DI ORISTANO)

Timbro Ufficio Tecnico

IL SINDACO

Sandro Broccia

ALLEGATO

8

## SOMMARIO

<b><u>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<u>CAPO I - IL REGOLAMENTO EDILIZIO CONTENUTI E DEROGHE.....</u>	<u>8</u>
<u>CAPO I - IL REGOLAMENTO EDILIZIO CONTENUTI E DEROGHE.....</u>	<u>8</u>
<u>Art.1 - Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio.....</u>	<u>8</u>
<u>Art.2 - Deroghe e Compatibilità ambientale.....</u>	<u>8</u>
<u>CAPO II - ORGANI ISTRUTTORI.....</u>	<u>10</u>
<u>CAPO II – organi istruttori.....</u>	<u>10</u>
<u>Art.3 - Commissione Edilizia.....</u>	<u>10</u>
<u>Art.4 - Composizione della Commissione Edilizia.....</u>	<u>10</u>
<u>Art.5 - Funzionamento della Commissione Edilizia.....</u>	<u>11</u>
<u>Art.6 - Attribuzioni della Commissione Edilizia.....</u>	<u>12</u>
<u>Art.7 - Ufficio Tecnico e sue attribuzioni.....</u>	<u>13</u>
<u>Art.8 - Sportello Unico per l’Edilizia.....</u>	<u>13</u>
<u>Art.8 bis - Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.).....</u>	<u>14</u>
<u>CAPO III - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....</u>	<u>16</u>
<u>Art.9 - Limiti alle Concessioni ed Autorizzazioni.....</u>	<u>16</u>
<u>Art.10 - Tipi degli interventi.....</u>	<u>17</u>
<u>Art.11 - Opere soggette a concessione.....</u>	<u>21</u>
<u>Art.12 - Opere soggette a Concessione con atto d'obbligo.....</u>	<u>22</u>
<u>Art.13 - Opere soggette ad Autorizzazione.....</u>	<u>22</u>
<u>Art.14 - Opere e lavori eseguibili senza Concessione o esenti da Autorizzazione.....</u>	<u>23</u>
<u>CAPO III - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....</u>	<u>18</u>
<u>Art.15 - Denuncia inizio attività (D.I.A.).....</u>	<u>24</u>
<u>CAPO IV - PROCEDURE PER CONCESSIONI EDILIZIE, AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E</u>	
<u>D.I.A.....</u>	<u>25</u>
<u>Art.16 - Domanda di Concessione.....</u>	<u>25</u>
<u>Art.17 - Documentazione allegata alla domanda di Concessione.....</u>	<u>25</u>
<u>Art.18 - Domanda di Autorizzazione.....</u>	<u>29</u>
<u>Art.19 - Documentazione allegata alla domanda di Autorizzazione.....</u>	<u>30</u>
<u>Art.20 - Procedimento per il rilascio della concessione edilizia.....</u>	<u>34</u>
<u>Art.21 - Procedimento per il rilascio della autorizzazione edilizia.....</u>	<u>35</u>
<u>Art.22 - Procedimento per il rilascio della autorizzazione a lottizzare.....</u>	<u>36</u>

<a href="#"><u>Art.23 - Procedimento per la Denuncia Inizio Attività (DIA)</u></a>	<a href="#"><u>36</u></a>
<a href="#"><u>Art.24 - Visti, pareri e nullaosta di altri Enti</u></a>	<a href="#"><u>37</u></a>
<a href="#"><u>Art.25 - Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione edilizia</u></a>	<a href="#"><u>39</u></a>
<a href="#"><u>Art.26 - Documenti per il ritiro delle Concessione</u></a>	<a href="#"><u>39</u></a>
<a href="#"><u>Art.27 - Documenti per il ritiro dell'Autorizzazione</u></a>	<a href="#"><u>39</u></a>
<a href="#"><u>Art.28 - Pubblicità</u></a>	<a href="#"><u>40</u></a>
<a href="#"><u>Art.29 - Effetti e validità della Concessione</u></a>	<a href="#"><u>40</u></a>
<a href="#"><u>Art.30 - Durata, rinnovo e decadenza della Concessione e dell'Autorizzazione</u></a>	<a href="#"><u>40</u></a>
<b>CAPO IV - PROCEDURE PER CONCESSIONI EDILIZIE, AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E</b>	
<b>D.I.A.</b>	<b>29</b>
<b>CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE</b>	<b>42</b>
<a href="#"><u>Art.31 - Formalità da espletare per l'inizio dei lavori</u></a>	<a href="#"><u>42</u></a>
<a href="#"><u>Art.32 - Controllo sui lavori</u></a>	<a href="#"><u>43</u></a>
<a href="#"><u>Art.33 - Responsabilità</u></a>	<a href="#"><u>43</u></a>
<a href="#"><u>Art.34 - Ultimazione dei lavori</u></a>	<a href="#"><u>43</u></a>
<b>CAPO V – ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE</b>	<b>45</b>
<a href="#"><u>Art.35 – Agibilità</u></a>	<a href="#"><u>44</u></a>
<b>CAPO VI - GARANZIE PER LA PUBBLICA INCOLUMITÀ</b>	<b>46</b>
<a href="#"><u>Art.36 - Occupazione ed uso del suolo pubblico</u></a>	<a href="#"><u>46</u></a>
<a href="#"><u>Art.37 - Segnalazioni, recinzioni ed illuminazione</u></a>	<a href="#"><u>46</u></a>
<a href="#"><u>Art.38 - Ponti e scale di servizio</u></a>	<a href="#"><u>46</u></a>
<b>CAPO VI - GARANZIE PER LA PUBBLICA INCOLUMITÀ</b>	<b>47</b>
<a href="#"><u>Art.39 - Scarico dei materiali. Demolizioni. Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri</u></a>	<a href="#"><u>47</u></a>
<a href="#"><u>Art.40 - Uso di scarichi e di acque pubbliche</u></a>	<a href="#"><u>47</u></a>
<a href="#"><u>Art.41 - Rinvenimenti e scoperte</u></a>	<a href="#"><u>47</u></a>
<b><i>TITOLO II - DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE</i></b>	<b><i>48</i></b>
<b>CAPO I - REQUISITI DEGLI SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI</b>	<b>48</b>
<a href="#"><u>Art.42 - Criteri generali di progettazione</u></a>	<a href="#"><u>48</u></a>
<a href="#"><u>Art.43 - Piani interrati</u></a>	<a href="#"><u>48</u></a>
<a href="#"><u>Art.44 - Piani seminterrati</u></a>	<a href="#"><u>48</u></a>
<a href="#"><u>Art.45 - Piani terreni</u></a>	<a href="#"><u>49</u></a>
<a href="#"><u>Art.46 - Piani sottotetto</u></a>	<a href="#"><u>49</u></a>
<a href="#"><u>Art.47 - Altezza minima dei locali</u></a>	<a href="#"><u>49</u></a>
<a href="#"><u>Art.48 - Dimensioni minime dei vani</u></a>	<a href="#"><u>49</u></a>

<a href="#">Art.49 - Superficie minima dei mini alloggi-----</a>	<a href="#">49</a>
<a href="#">CAPO I – REQUISITI DEGLI SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.....</a>	<a href="#">52</a>
<a href="#">Art.50 - Locali igienici-----</a>	<a href="#">50</a>
<a href="#">Art.51 - Fabbricati ad uso collettivo a destinazione non abitativa-----</a>	<a href="#">50</a>
<a href="#">Art.52 - Fabbricati accessori e pertinenze-----</a>	<a href="#">51</a>
<a href="#">Art.53 - Scale-----</a>	<a href="#">51</a>
<a href="#">Art.54 - Illuminazione dei locali abitabili-----</a>	<a href="#">51</a>
<a href="#">Art.55 - Ventilazione dei locali abitabili-----</a>	<a href="#">51</a>
<a href="#">CAPO II – EDIFICI RURALI.....</a>	<a href="#">55</a>
<a href="#">Art.56 - Fabbricati rurali (capanne – baracche)-----</a>	<a href="#">53</a>
<a href="#">Art.57 - Edifici ad uso agro zootecnico-----</a>	<a href="#">53</a>
<a href="#">Art.58 - Annessi rustici, allevamenti zootecnici industriali e altri insediamenti produttivi agricoli -----</a>	<a href="#">54</a>
<a href="#">Art.59 - Agriturismo-----</a>	<a href="#">54</a>
<a href="#">Art.60 - Punti di ristoro-----</a>	<a href="#">55</a>
<a href="#">CAPO III - REQUISITI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ESTERNI.....</a>	<a href="#">56</a>
<a href="#">Art.61 - Barriere architettoniche-----</a>	<a href="#">56</a>
<a href="#">Art.62 - Materiali, intonaci e coloriture-----</a>	<a href="#">56</a>
<a href="#">Art.63 - Aspetto e manutenzione degli edifici-----</a>	<a href="#">57</a>
<a href="#">Art.64 - Recinzioni ed infissi-----</a>	<a href="#">57</a>
<a href="#">Art.65 - Parcheggi-----</a>	<a href="#">58</a>
<a href="#">Art.66 - Passi carrabili-----</a>	<a href="#">58</a>
<a href="#">Art.67 - Aree scoperte-----</a>	<a href="#">59</a>
<a href="#">Art.68 - Aggetti, sporgenze e serramenti-----</a>	<a href="#">59</a>
<a href="#">Art.69 - Arredo urbano-----</a>	<a href="#">60</a>
<a href="#">CAPO III – REQUISITI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ESTERNI.....</a>	<a href="#">62</a>
<a href="#">Art.70 - Distanza minima tra gli edifici-----</a>	<a href="#">61</a>
<a href="#">Art.71 - Tabelle stradali e numeri civici-----</a>	<a href="#">61</a>
<a href="#">CAPO IV - REQUISITI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI.....</a>	<a href="#">63</a>
<a href="#">Art.72 - Stabilità, sicurezza statica e requisiti tecnologici degli edifici-----</a>	<a href="#">63</a>
<a href="#">Art.73 - Smaltimento acque superficiali e reflue-----</a>	<a href="#">63</a>
<a href="#">Art.74 - Forni, focolai, condotti di calore e canne fumarie-----</a>	<a href="#">63</a>
<a href="#">CAPO IV – REQUISITI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI.....</a>	<a href="#">64</a>
<a href="#">Art.75 - Pozzi e cisterne e bacini all’aperto-----</a>	<a href="#">64</a>

<u>CAPO V - CAVE E ASSETTO IDROGEOLOGICO.....</u>	<u>65</u>
<u>CAPO V - CAVE E ASSETTO IDROGEOLOGICO.....</u>	<u>66</u>
<u>Art.76 - Attività di cava-----</u>	<u>65</u>
<u>76.1 – Cava in località “Conca Menga”-----</u>	<u>65</u>
<u>Art.77 - ASSETTO IDROGEOLOGICO-----</u>	<u>66</u>
<b><u>TITOLO III – DISCIPLINA URBANISTICO COMMERCIALE E SISTEMA DISTRIBUZIONE CARBURANTI.....</u></b>	<b><u>67</u></b>
<u>CAPO I – DISCIPLINA URBANISTICO COMMERCIALE.....</u>	<u>67</u>
<u>Art.78 - Legislazione-----</u>	<u>67</u>
<u>Art.79 - Definizioni-----</u>	<u>67</u>
<u>CAPO I – DISCIPLINA URBANISTICO COMMERCIALE.....</u>	<u>68</u>
<u>Art.80 - Concessioni per esercizi commerciali-----</u>	<u>68</u>
<u>Art.81 - Norme di riferimento-----</u>	<u>68</u>
<u>CAPO II SISTEMA DISTRIBUZIONE CARBURANTI.....</u>	<u>69</u>
<u>CAPO II – SISTEMA DISTRIBUZIONE CARBURANTI.....</u>	<u>69</u>
<u>Art.82 - Legislazione-----</u>	<u>69</u>
<u>Art.83 - Installazione-----</u>	<u>69</u>
<u>Art.84 - Domanda di autorizzazione-----</u>	<u>69</u>
<u>Art.85 - Requisiti degli impianti-----</u>	<u>69</u>
<u>Art.86 - Norme di riferimento-----</u>	<u>69</u>
<b><u>TITOLO IV - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI.....</u></b>	<b><u>70</u></b>
<u>CAPO I - DEFINIZIONI.....</u>	<u>70</u>
<u>Art.87 - Definizioni convenzionali ricorrenti, interpretazioni, modi di misurazione-----</u>	<u>70</u>
<u>Altezza degli edifici.....</u>	<u>70</u>
<u>Altri vani.....</u>	<u>70</u>
<u>Area coperta.....</u>	<u>70</u>
<u>Aree interne agli edifici.....</u>	<u>71</u>
<u>Area pedonale.....</u>	<u>71</u>
<u>Area scoperta.....</u>	<u>72</u>
<u>CAPO IV - PROCEDURE PER CONCESSIONI EDILIZIE, AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E</u>	
<u>D.I.A.....</u>	<u>79</u>
<u>Arretramento.....</u>	<u>72</u>
<u>Centro abitato.....</u>	<u>72</u>
<u>Ciglio della strada.....</u>	<u>72</u>
<u>Comparto di intervento.....</u>	<u>72</u>

<a href="#">Data di inizio dei lavori.....</a>	<a href="#">72</a>
<a href="#">Data di ultimazione dei lavori.....</a>	<a href="#">73</a>
<a href="#">Destinazione d'uso: modifiche.....</a>	<a href="#">73</a>
<a href="#">Distacco fra fabbricati.....</a>	<a href="#">73</a>
<a href="#">Distacco dal confine.....</a>	<a href="#">73</a>
<a href="#">Edificazione.....</a>	<a href="#">73</a>
<a href="#">Edificio o fabbricato.....</a>	<a href="#">73</a>
<a href="#">Fabbricato accessorio.....</a>	<a href="#">74</a>
<a href="#">Fascia di protezione stradale e fascia di rispetto .....</a>	<a href="#">74</a>
<a href="#">Fronte di un edificio.....</a>	<a href="#">74</a>
<a href="#">Indice di fabbricabilità fondiario.....</a>	<a href="#">74</a>
<a href="#">Indice di fabbricabilità territoriale.....</a>	<a href="#">74</a>
<a href="#">Indice di piantumazione.....</a>	<a href="#">75</a>
<a href="#">Lotto .....</a>	<a href="#">75</a>
<a href="#">Lotto intercluso.....</a>	<a href="#">75</a>
<a href="#">Manutenzione ordinaria.....</a>	<a href="#">76</a>
<a href="#">Manutenzione straordinaria.....</a>	<a href="#">76</a>
<a href="#">Opere interne .....</a>	<a href="#">77</a>
<a href="#">Opere di urbanizzazione primaria.....</a>	<a href="#">77</a>
<a href="#">Opere di urbanizzazione secondaria.....</a>	<a href="#">77</a>
<a href="#">Opere temporanee e precarie.....</a>	<a href="#">77</a>
<a href="#">Passo Carrabile.....</a>	<a href="#">78</a>
<a href="#">Pertinenze.....</a>	<a href="#">78</a>
<a href="#">Rapporto di copertura.....</a>	<a href="#">78</a>
<a href="#">Restauro o risanamento conservativo.....</a>	<a href="#">78</a>
<a href="#">Ristrutturazione edilizie.....</a>	<a href="#">78</a>
<a href="#">Ristrutturazione urbanistica.....</a>	<a href="#">78</a>
<a href="#">Stanza o vano utile.....</a>	<a href="#">79</a>
<a href="#">Strade private.....</a>	<a href="#">79</a>
<a href="#">Spessore del corpo di fabbrica.....</a>	<a href="#">79</a>
<a href="#">Superficie territoriale.....</a>	<a href="#">79</a>
<a href="#">Superficie fondiaria.....</a>	<a href="#">79</a>
<a href="#">Terreno sistemato.....</a>	<a href="#">80</a>
<a href="#">Territorio o ambito territoriale.....</a>	<a href="#">80</a>

## SOMMARIO

---

<u>Titolo ad edificare.....</u>	<u>80</u>
<u>Tipi di strade.....</u>	<u>80</u>
<u>Vano accessorio.....</u>	<u>81</u>
<u>Voltura.....</u>	<u>81</u>
<u>Volume tecnico.....</u>	<u>81</u>
<u>Volumi deducibili.....</u>	<u>81</u>
<u>Volume, o superficie, costruibile.....</u>	<u>82</u>
<u>Volume, o superficie, di un edificio.....</u>	<u>82</u>
<u>Zona omogenea territoriale.....</u>	<u>83</u>

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I - IL REGOLAMENTO EDILIZIO CONTENUTI E DEROGHE**

#### **Art.1 - Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio.**

(Art.33 L. 17.08.1942 n°1150)  
(Art.19 comma 1° lett. B) L.R. 22.10.1989 n°45)  
(Art.8 L.R. 01.07.1991 n°20)  
(Art.4 DPR 06.06.2001 N°380)

Il Regolamento Edilizio detta norme in armonia con le disposizioni di legge e con i regolamenti emanati dal Governo e disciplina tutte le attività esercitate nell'ambito del territorio comunale, direttamente o indirettamente connesse con l'edilizia e l'urbanistica. Fanno parte integrante di questo regolamento le norme e le cartografie costituenti lo strumento urbanistico. Per quanto non specificato nel presente Regolamento Edilizio si intendono applicabili le norme statali, regionali o comunali nonché norme attinenti ad altri regolamenti comunali purché non in contrasto.

#### **Art.2 - Deroghe e Compatibilità ambientale**

(Art.41 quater L. 17.08.1942 n°1150)  
(Art.6 L. 06.08.1967 n°765)  
(Art.3 L. 21.12.1955 n°1357)  
(Art.136 bis comma 1° lett. b DPR 06.06.01 n°380)

Il Responsabile o il Dirigente dell'ufficio tecnico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni ad edificare in deroga alle norme del Regolamento Edilizio per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ai sensi e nei limiti fissati dall'Art.41 quater L. 1150/42.

Negli altri casi le deroghe possono essere concesse nell'osservanza delle specifiche disposizioni di legge; in particolare:

- a) Modifiche di destinazione d'uso che contrastano con le destinazioni di zona prescritte dallo strumento urbanistico sono autorizzabili secondo le procedure dell'articolo 11 della LR 11.10.1985 n° 23.
- b) I proprietari di immobili possono realizzare, nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle Regioni e ai Ministeri dell'Ambiente e per i Beni Culturali ed Ambientali, da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni ed ai Comuni. Sono fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 18.08.1998 n° 28.
- c) Le opere necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal regolamento edilizio secondo il DPR 27.04.1978 n° 384 e la L. 09.01.1989 n° 13.
- d) Le autorizzazioni per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo e le concessioni per ristrutturazione edilizia che abbiano il fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, possono essere eccezionalmente e motivatamente rilasciate ai sensi dell'Art.41 quater della L. 1150/42 in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. La deroga è concessa



esclusivamente per garantire la fruibilità e l'accessibilità di quelle strutture o di quegli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile intervenire secondo le prescrizioni della presente legge a causa dei vincoli e delle limitazioni previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Chiunque intenda realizzare un'opera per la quale sia richiesta da parte dell'Amministrazione uno studio d'impatto ambientale, secondo quanto previsto nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico, ed in particolare per gli strumenti attuativi in zona F, nella zona D4 e per le opere edilizie connesse con rilevanti opere di bonifica agraria, prima della domanda di Concessione e degli elaborati di progetto oppure contestualmente, è tenuto a presentare uno studio di impatto ambientale da sottoporre al parere della commissione edilizia.

Lo studio dovrà comprendere:

- 1) la descrizione dello stato di fatto dell'ambiente iniziale;
- 2) la descrizione dell'opera proposta, illustrando con particolare dettaglio le sue finalità e i riflessi sull'economia locale;
- 3) una valutazione sulla compatibilità dell'opera con le componenti umane, sociali ed economiche interessate dall'esecuzione dell'opera stessa;
- 4) la descrizione delle misure previste per eliminare e compensare eventuali effetti sfavorevoli dell'opera;
- 5) la compatibilità con le caratteristiche idrogeologiche e geotecniche del sito.

La presentazione di varianti sostanziali, su iniziativa del promotore o su richiesta del Sindaco, impone l'aggiornamento dello studio.

La Commissione Edilizia valuta positivamente lo studio qualora il progetto, che deve comunque essere conforme agli strumenti pianificatori, risulti globalmente compatibile con le finalità di prevenzione e tutela igienico-sanitarie, di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, di salvaguardia delle aree che presentano particolari fragilità geologica e idrogeologica, di assoluta tutela delle risorse naturalistiche, storiche, culturali, paesistiche.

## **CAPO II - ORGANI ISTRUTTORI**

**Art.3 - Commissione Edilizia**  
(Art.33 comma 1° L. n°1150/1942)  
(Art.41 L. 27.12.1997 n° 49)  
(Art.4 comma 2° DPR 06.06.01 n°380)  
(C.C. 28.07.2005 n° 35)

La Commissione Edilizia affianca il Responsabile o il Dirigente dell'ufficio tecnico nella disciplina dell'attività edilizia esprimendo un parere a carattere non vincolante sugli interventi di cui al successivo art. 6.

I progetti esaminati dalla Commissione saranno preventivamente sottoposti ad istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico e saranno accompagnati da una relazione predisposta dal responsabile del procedimento.

La Commissione Edilizia dovrà, nel rispetto della libertà della composizione architettonica del progettista, curare che gli edifici risultino esteticamente intonati al contesto urbanistico in cui sono inseriti conciliando la libertà di scelta ed utilità del proprietario con il decoro dell'aggregato urbano con il rispetto del pubblico interesse.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio della Concessione.

Qualora il Responsabile o il Dirigente dell'ufficio tecnico adotti una risoluzione in contrasto con il parere espresso dalla commissione edilizia, il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato e fatta menzione nel verbale.

**Art.4 - Composizione della Commissione Edilizia**  
(C.C. 28.07.2005 n° 35)

La Commissione, individuata ai sensi dell'art. 41 della L. 27.12.1997 n° 449, è composta da:

- 1)- il Responsabile o il Dirigente dell'ufficio tecnico, Presidente;
- 2)- l'Ufficiale Sanitario;
- 3)- un tecnico laureato (ingegnere o architetto);
- 4)- un tecnico agricolo (Laureato o diplomato);
- 5)-6)- due cittadini competenti in materia edilizia;
- 7)- un tecnico laureato esperto in materia di paesaggio tutela o pianificazione urbanistica, secondo quanto previsto dal comma 5° dell'art. 4 della L.R. 12.08.1998 n° 28.
- 8)- un tecnico con diploma di perito industriale elettrotecnico;
- 9)- un tecnico con diploma di geometra o perito edile.

I componenti di cui ai nn. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, nominati direttamente dalla Giunta Municipale, durano in carica per l'intera legislatura dell'Amministrazione che li ha nominati, e continuano a svolgere le loro funzioni fino all'insediamento della nuova Commissione.

Al Responsabile o il Dirigente dell'ufficio tecnico sono attribuiti tutti i compiti di attuazione degli obiettivi dei programmi definiti con gli atti di indirizzo adottati dall'organo politico.

Il Responsabile o il Dirigente dell'ufficio tecnico comunale o un suo delegato, funge da segretario.

Per opere di particolare importanza, il Responsabile o il Dirigente dell'ufficio tecnico può invitare ad assistere alle adunanze per chiarimenti, i progettisti dell'opera da esaminare oltre che altre persone esperte nei problemi trattati senza diritto di voto.

Per l'esame di opere di speciale complessità, il Responsabile o il Dirigente dell'ufficio tecnico può interpellare un esperto in materia di abolizione di barriere architettoniche scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni di disabili.

Per i pareri sui progetti di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della regione, o comunque fruente di contributo statale o regionale, come previsto all'articolo 11 del DL 02.05.1974 n° 115, convertito in legge e modificato con la L. 27.06.1974 n° 247, il Sindaco trasmette l'istanza di concessione edilizia entro quindici giorni dalla presentazione della stessa alla Commissione Edilizia, ai competenti Sovrintendenti ai Monumenti ed alle Antichità, nei casi in cui le norme vigenti prescrivano il loro parere, nonché dal competente Comandante dei VV.F.

La Commissione Edilizia, integrata dai competenti Sovrintendenti ai Monumenti ed alle antichità, o da loro rappresentanti, nei casi in cui le norme prescrivano il loro parere, nonché dal competente Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo rappresentante, esprime il proprio parere entro trenta giorni dalla trasmissione della domanda.

Il parere della Commissione così integrata sostituisce tutti i pareri ed i nulla osta richiesti ai fini del rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione.

Il Responsabile dell'Ufficio decide sulla domanda nei quindici giorni successivi.

I membri elettivi della Commissione Edilizia decadono dall'incarico qualora, senza giustificato motivo, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive. La decadenza viene pronunciata dal Sindaco ed in sostituzione dei decaduti, la Giunta Municipale nomina nuovi componenti che rimangano in carica per il periodo rimanente sino alla decadenza della Commissione.

Non possono far parte contemporaneamente della Commissione membri che siano parenti entro il 4° grado ed affini entro il 2°.

#### **Art.5 - Funzionamento della Commissione Edilizia** (C.C. 28.07.2005 n° 35)

La Commissione si riunisce, in seduta ordinaria, almeno una volta al mese per undici mesi dell'anno. Il Responsabile o il Dirigente dell'ufficio tecnico può convocare riunioni straordinarie, in accordo con la stessa Commissione ogni qualvolta lo ritenga necessario.

Ai sensi e per gli effetti di cui alla variante al Regolamento Edilizio adottata con delibera C.C. 18.07.2000 n° 57 ed approvata definitivamente con delibera C.C. 29.12.2000 n° 114, per la validità delle sedute è sempre necessario l'intervento

- di almeno la metà più uno (n° 5) dei componenti, qualora la pratica edilizia non sia ancora corredata del parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica Urbanistica Edilizia della A.S.L.,
- di almeno la metà (n° 4) qualora la pratica sia già corredata del parere sopraindicato, dei quali uno deve essere il Presidente.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame, alla discussione ed alle decisioni su progetti da loro elaborati o nella esecuzione dei quali siano comunque interessati, eccetto che siano interpellati per fornire chiarimenti. Della osservanza di tale regola viene dato conto nel verbale. I Commissari possono prendere visione del verbale in qualunque momento.

Prima di formulare il parere, la Commissione può richiedere tutte le indicazioni ritenute occorrenti e sentire, se utile allo scopo, gli autori del progetto in esame. Può, inoltre, svolgere accertamenti sul luogo interessato.

I pareri della Commissione devono riportare la maggioranza assoluta dei voti, con votazione sempre palese. I voti contrari all'approvazione, anche parzialmente, e le astensioni devono essere motivati. Nel caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

I processi verbali delle riunioni della Commissione Edilizia devono essere scritti dal Segretario in un apposito registro e sono firmati dai componenti e dal Presidente della Commissione.

Per ogni pratica esaminata viene compilata la relativa scheda, contenente il parere della Commissione anche con eventuali dichiarazioni di voto, a firma del Presidente e del Segretario.

Su ogni progetto esaminato, al momento del rilascio della Concessione Edilizia, viene apposto il timbro indicante il parere della Commissione con la data della seduta di esame.

La Concessione, o l'Autorizzazione, è rilasciata dopo i pareri, i visti, i nulla osta, i collaudi e i certificati forniti dal concessionario, quando occorrenti e nei rispettivi casi di competenza, da altri Enti, Uffici e professionisti preposti e abilitati alle istruttorie e ai controlli delle leggi e dei regolamenti.

Devono essere sottoposti a preventivo nullaosta delle competenti Soprintendenze i progetti per immobili vincolati ai sensi della L. 01.06.1989 n° 1089 e L. 29.06.1939 n° 1497, nonché per immobili immediatamente attigui o comunque in rapporto visuale o di prospicenza con quelli vincolati con le eccezioni sulle competenze in materia di tutela paesistica previste dalla L.R. 23.06.1998 n° 28.

Debbono essere approvati dall'ANAS o dall'Amministrazione Provinciale i progetti per gli accessi ai terreni dalle strade di questi Enti o di proprietà di questi enti, per quanto riguarda la posizione e le caratteristiche delle opere stesse devono essere sottoposti all'approvazione del comando dei VV.FF. i progetti relativi alle attività di cui al DMI del 16/02/82.

**Art.6 - Attribuzioni della Commissione Edilizia**  
(C.C. 28.07.2005 n° 35)

La Commissione Edilizia è istituita per il controllo e la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi in qualità di organo di consulenza tecnica dell'amministrazione comunale, relativa ai progetti ed agli interventi di interesse architettonico, edilizia, urbanistica ed ambiente.

Il parere della C.E. rifletterà il rispetto delle disposizioni regolamentari, il valore artistico, il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo soprattutto di evitare deturpazioni architettoniche, discordanze ambientali, decorazioni che scempino il pregio degli edifici, in specie quando rivelino assoluta deficienza di studio sia nel loro complesso e sia nelle loro parti. Per questi elementi, pur non essendo determinanti per il diniego, la Commissione può impartire direttive volta per volta.

La Commissione rispetterà negli autori libertà nella scelta dello stile architettonico; dovrà però curare che gli edifici risultino esteticamente adatti alla località in cui dovranno sorgere, cercando di conciliare la libertà e l'utilità del concessionario con l'abbellimento del paese, col rispetto delle sue peculiari caratteristiche e col pubblico vantaggio.

Previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico, la Commissione esprime pareri:

- sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici
- sui progetti di rilevante trasformazione urbanistica
- sugli strumenti urbanistici generali ed attuativi, comprese le loro varianti
- sulla interpretazione delle norme del Regolamento Edilizio e delle Norme di Attuazione del P.U.C.,
- ogni qualvolta il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ne ravvisi l'esigenza

La Commissione può sentire, di propria iniziativa o su loro richiesta, i progettisti e/o i concessionari delle opere in esame, al fine di illustrare i progetti presentati.

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

#### **Art.7 - Ufficio Tecnico e sue attribuzioni**

L'Ufficio Tecnico dovrà esaminare tutte le domande presentate all'Amministrazione Comunale.

L'Ufficio dovrà richiedere, se necessario, il completamento delle domande dei progetti e dei disegni a norma del presente regolamento e verificherà quindi se tutte le disposizioni dello strumento urbanistico generale, o eventuale strumento attuativo vigente, siano state osservate nella redazione del progetto.

Ove necessario l'Ufficio ha la facoltà di effettuare con il progettista uno o più sopralluoghi nelle aree oggetto dell'intervento previsto.

L'Ufficio redigerà un parere in forma scritta sul progetto per trasmetterlo con la domanda al presidente della Commissione Edilizia, preventivamente al rilascio della Concessione.

Il dirigente dell'Ufficio predisporre per il rilascio della Concessione.

#### **Art.8 - Sportello Unico per l'Edilizia**

(Art.5 DPR 06.06.2001 N°380)

(Art.8 L.R. 22.04.2002 n°7)

L'Amministrazione Comunale provvede, in forma autonoma od associata, a costituire un ufficio denominato Sportello Unico per l'Edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di Concessione Edilizia, di Autorizzazione Edilizia o di Denuncia di Inizio Attività.

Tale Ufficio provvede in particolare

- a)- alla ricezione delle DIA, delle domande per il rilascio di concessioni e autorizzazioni, e di ogni altro assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
- b)- a fornire informazioni sulle materie di cui al precedente punto a)
- c)- all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in materia di accesso ai documenti amministrativi;
- d)- al rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico edilizio, paesaggistico e ambientale;
- e)- alla cura dei rapporti tra l'A.C., il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o della denuncia.
- F)- alla acquisizione, anche mediante conferenza di servizi, degli atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

Ai fini del rilascio della concessione e autorizzazione edilizia, o del certificato di agibilità, l'Ufficio acquisisce

- a)- il parere dell'ASL, nel caso in cui non possa essere sostituito dalla autodichiarazione;
- b)- il parere dei VV.F., ove necessario.
- c)- eventuali altri pareri, ove necessario.

**Art.8 bis - Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)**

(D.Lgs 31.03.1998 n° 112)

(D.P.R. 20.10.1998 n° 447)

(D.P.R. 07.12.2000 n° 440)

(G.M. 18.09.2003 n° 143)

Ai sensi e per gli effetti di cui alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, l'A. C. ha istituito un ufficio denominato Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) che cura i rapporti tra le Attività Produttive (artigianali, industriali, commerciali, direzionali, servizi, agro/pastorali per gli imprenditori a titolo principale, ), l'Amministrazione Comunale e quelle altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto di Concessione Edilizia, di Autorizzazione Edilizia, di Denuncia Inizio Attività.

Tale Ufficio provvede in particolare

- a fornire le informazioni per l'avvio dei procedimenti relative alle imprese
- alla ricezione della D.I.A. (Denuncia Inizio Attività)
- fornisce la modulistica e le indicazioni sulla documentazione da allegare alle domande
- accetta le domande inerenti ai procedimenti
- trasmette le pratiche agli Enti competenti e ne acquisisce il parere (A.S.L., VV.F., etc.)
- fornisce informazioni sullo stato delle pratiche
- rilascia il provvedimento finale relativi ai procedimenti

- all'adozione, nelle medesime pratiche, dei provvedimenti in materia di accesso ai documenti amministrativi.

Per le modalità esecutive si rimanda al “**Regolamento** di organizzazione e di funzionamento dello Sportello Unico per le Attività Produttive” approvato con delibera G.M. 18.09.2003 n° 143.

### **CAPO III - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**

#### **Art.9 - Limiti alle Concessioni ed Autorizzazioni**

Il rilascio della Concessione è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di realizzare le medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto di Concessione.

In assenza di strumento urbanistico generale non sono consentite neppure le opere di ristrutturazione edilizia, fatti salvi gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria;
- c) di restauro e risanamento conservativo;
- d) di ristrutturazione edilizia, riguardanti singole unità immobiliari, consentiti ai sensi dell'art.14 della L. 179/92 del 17/02/92 nelle zone destinate a servizi i cui vincoli sono scaduti.

Nelle zone omogenee C, D, F e G non sono consentite nuove costruzioni in assenza di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata. In tali zone, in assenza di piano attuativo, non è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale possono subordinare le nuove costruzioni, anche nelle altre zone omogenee, alla redazione di uno strumento attuativo.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1 della L.R. 31.07.1996 n° 32, agli atti di approvazione dei progetti di opere pubbliche si applicano le disposizioni contenute nell'art. 1 della L. 03.01.1978 n° 1, così come modificato dalla L. 18.11.1998 n° 415 portante modifiche alla L. 11.02.1994 n° 109, con esclusione di commi 5° e 6°:

- nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione di progetti preliminari di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, e dei conseguenti progetti definitivi/esecutivi da parte della G.M., anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1 comma 1° della L.R. 31.07.96 n° 32, e all'art. 14, comma 13 della L. n° 415/1998 portante modifiche alla L. n° 109/1994, l'approvazione del progetto definitivo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza dei lavori.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 lettera c) del DPR 06.06.2001 N° 380, le opere pubbliche deliberate dal C.C. ovvero dalla G.M., purchè assistite dalla validazione del progetto edilizia ai sensi dell'art. 47 del DPR 21.12.1999 n° 554, non sono soggette a rilascio di concessione/autorizzazione edilizia.

L'approvazione dei progetti edilizi presentati da soggetti pubblici o privati concernenti immobili da destinare alle comunità alloggio e ai centri socio-riabilitativi per persone con handicap in situazione di gravità, con vincolo di destinazione almeno ventennale all'uso effettivo dell'immobile per gli scopi di cui alla L. 05.02.1992 N° 104, ove localizzati in aree vincolate o a diversa specifica destinazione, costituisce variante al piano regolatore, fatte salve le norme previste nella L. 1497/39 e dalla L. 08.08.1985 n° 435.



Il venire meno dell'uso effettivo per gli scopi di cui alla citata legge prima del ventesimo anno comporta il ripristino della originaria destinazione urbanistica dell'area.

Al fine di riqualificare il tessuto urbano, edilizio ed ambientale, i soggetti pubblici e privati, singoli o riuniti in consorzio o associati fra loro, possono presentare al comune programmi integrati di intervento, relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla 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, anche finanziario, di più operatori.

Il programma integrato, così come definito all'Art.16 della L. 179/92 e dall'Art.3 della LR 16/94, è approvato, previo parere della Commissione Edilizia comunale, dal Consiglio Comunale. La deliberazione è soggetta al controllo di legittimità da parte degli organi di controllo ai sensi della LR45/89.

Qualora il rilascio della Concessione sia subordinato all'approvazione di piani urbanistici attuativi, in attesa di questi sono consentite, oltre a quelle eseguibili con Autorizzazione, le opere di ristrutturazione edilizia, soggette alle seguenti condizioni:

- devono riguardare singole unità immobiliari o parti di esse;
- possono riguardare globalmente uno o più edifici, anche se modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cure e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune e a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

**Art.10 - Tipi degli interventi**  
(Art.31 L. 05.08.1978 n°457)  
(L.R. 11.10.1985 n°23)

Ai fini procedurali e disciplinari si distinguono gli interventi appresso indicati:

**1) Opere di manutenzione ordinaria:** sono quelle 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.

Tali opere non sono soggette a concessione né ad autorizzazione.

A titolo di chiarimento si definiscono opere di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- apertura o chiusura di porte interne, o loro sostituzione, purché non compromettano la regolare funzionalità distributiva degli ambienti;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni e di soffitti non portanti;
- la manutenzione di coperture, come la piccola orditura dei tetti a falda e l'impermeabilizzazione e pavimentazione dei tetti piani;
- la riparazione dei parapetti e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti idrico, fognario, sanitario, elettrico, riscaldamento, e simili.

**2) Opere interne:** 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 delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dal D.A. di cui all'art. 4 della L.R. 19.05.1981 n° 17, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Tali opere non sono soggette a concessione né ad autorizzazione.

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

Il mancato invio della relazione di cui sopra comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da Euro 103,30 ad Euro 516,46.

**3) Opere di manutenzione straordinaria:** sono quelle necessarie per rinnovare e sostituire anche qualche parte strutturale degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino variazioni sulla composizione delle unità edilizie, del loro aspetto esterno o modifiche di destinazione d'uso.

Tali opere sono soggette ad autorizzazione edilizia.

A titolo di chiarimento si definiscono opere di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio come piccoli tratti di murature, pilastri, architravi, parti di solette, mensole, balconi e simili;
- il rifacimento della copertura, purché non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio;
- la sostituzione di infissi esterni;
- il rifacimento di intonaci e tinteggiature esterne;
- varianti relative a servizi igienici;
- la costruzione di verande aperte che non creino volumi.

**4) Opere di restauro e di risanamento conservativo:** sono quelle rivolte 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 opere sono soggette ad autorizzazione edilizia.

Tali interventi comprendono

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

In ogni caso, le opere debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico ed architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di agibilità dell'edificio.

**5) Opere di ristrutturazione edilizia:** sono quelle rivolte 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, nonché l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Tali opere sono soggette a concessione edilizia.

La demolizione e la successiva fedele ricostruzione è soggetta ad autorizzazione edilizia.

In genere essi tendono:

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

**6)- Mutamenti di destinazione d'uso:** sono quelle opere atte a variare la destinazione d'uso di un edificio.

E' soggetta ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della L. 29.06.1939 n° 1497, o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale.

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

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

Nei casi non previsti in precedenza, i mutamenti di destinazione d'uso possono avvenire con l'invio al Responsabile dell'Ufficio di una relazione predisposta come per le opere interne.

La variante di destinazione d'uso non accompagnata da opere edili non è soggetta ad autorizzazione, salve le prescrizioni di competenza del SUAP.

**7) Opere di ristrutturazione urbanistica:** sono quelle rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica della configurazione del lotto, degli isolati e della rete stradale.

Questi interventi sono soggetti a concessione edilizia.

**8) Opere di urbanizzazione:** sono quelle opere, eseguite da privati o da enti pubblici, indispensabili per rendere agibili gli edifici e rendere possibile la vita associata nel territorio.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle elencate nell'art. 4 della Legge 29.04.1964 n° 847, così come modificato dall'art. 17 della L. 11.03.1988 n° 67 e dalla L. 22.10.1971 n° 865.

Queste opere sono soggette a concessione edilizia.

**9) Opere di demolizione:** sono quelle opere rivolte alla demolizione di manufatti finalizzati e non alla ricostruzione.

Questi interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

I fabbricati che vengono demoliti potranno essere ricostruiti nel rispetto delle norme del PUC vigenti al momento della richiesta di concessione.

**10) Ricostruzioni:** sono quelle opere che consistono nel rifacimento parziale o totale di un edificio ove rimangono inalterate le principali caratteristiche architettoniche e dimensionali, con particolare riferimento a quello estetico.

E' invece da considerarsi nuova costruzione se nella riedificazione si opera con nuovi sistemi costruttivi ed architettonici ottenendo così un edificio ove in comune ha solo l'area occupata.

Questi interventi sono soggetti a concessione edilizia.

**11) Ampliamenti:** sono quelle opere che tengono ad ingrandire un fabbricato, creando volumi aggiuntivi sia in senso verticale (sopraelevazioni) che orizzontale, anche mediante la chiusura di spazi aperti quali balconi verande tettoie e simili.

Questi interventi sono soggetti a concessione.

**12) Nuove costruzioni:** sono nuove costruzioni tutti quei volumi che siano saldamente ancorati al suolo in modo fisso e che usufruiscono stabilmente di pubblici servizi, o che usino stabilmente uno di questi servizi in modo autonomo.

**13) Interventi di immediata esecuzione:** sono quelle opere necessarie per tutelare la pubblica incolumità o evitare danni irreparabili all'immobile stesso o a quelli vicini.

Il proprietario è tenuto a fare domanda all'Amministrazione Comunale e a dare immediato inizio a quelle opere strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo o di danno emergente.

Entro i successivi 6 (sei) giorni egli deve presentare la necessaria documentazione che giustifichi le opere eseguite.

Sono escluse dall'intervento tutte quelle opere non strettamente necessarie e non richieste dallo stato di emergenza, la cui realizzazione può effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

**14) Abbattimento di alberi:** gli interventi di disboscamento e abbattimento di alberi, in particolare quelli caratteristici della tipica flora locale (lecci, querce e simili) nonché gli alberi da frutto come olivi e mandorli, sono soggetti ad autorizzazione sia da parte dell'Amministrazione Comunale che da parte degli altri organismi preposti al controllo (Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, Servizio Vigilanza Ambientale e simili), nonché all'osservanza delle disposizioni di cui alle Leggi n° 1089/1939 e 1497/1939 e alla Circolare Ministero LL.PP. 11.08.1966 n° 8321.

**15) Piantumazioni:** le piantumazioni per alberi d'alto fusto, con esclusione dei lecci e querce nonché di alberi da frutto, sono soggette ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale previo parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, Servizio Vigilanza Ambientale e simili.

Le piantumazioni debbono distare non meno di 3 metri dai confini delle proprietà private, se entro il perimetro dell'agglomerato urbano.

Esse debbono inoltre distare non meno di 6 metri dai confini delle proprietà private, se fuori dell'agglomerato urbano, nonché dalle strade con o senza sottoservizi, in difetto, e comunque, in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, dovranno avere un fosso scolmatore della larghezza di cm. 100 ed una profondità di cm. 90.

### **Art.11 - Opere soggette a concessione**

(L. 28.01.1977 n°10)

(L.R. 11.10.1985 n°23)

Tutte le opere che comportano modifica edilizia ed urbanistica del territorio, nei casi in cui tale esecuzione sia assentibile nel rispetto delle leggi e in conformità agli strumenti urbanistici, sono soggette, per l'esecuzione, al rilascio della Concessione Edilizia da parte del Responsabile dell'Ufficio che la rilascia dietro corresponsione degli oneri ad essa relativi, salvi i casi di concessione gratuita e salvi i casi di richiesta di esonero mediante stipula dell'atto unilaterale d'obbligo secondo le norme di legge.

*Opere soggette a Concessione con corresponsione di contributo:*

- a) nuove costruzioni con qualsiasi tecnica costruttiva eseguite compresi i prefabbricati;
- b) nuove costruzioni destinate per gli impianti delle cave e delle discariche;
- c) opere di ristrutturazione edilizia in edifici non residenziali nonché in edifici residenziali anche unifamiliari privi di requisiti per la Concessione gratuita;
- d) ristrutturazioni con ampliamenti per le quali non è prevista la Concessione gratuita;
- e) opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze ed i "vani appoggio", intesi questi come vani destinati alla residenza, connesse con le attività agro-zootecniche ed in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo non a titolo principale

*Opere soggette a Concessione gratuita:*

- a) interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che comportino ampliamenti in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- b) opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze e "i vani appoggio", intesi come vani destinati alla residenza connessi con le attività agricole e zootecniche del fondo, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Qualora la destinazione d'uso delle opere realizzate in zone agricole venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, compatibilmente alle destinazioni di zona ed al rispetto degli indici di Piano relativi alla nuova destinazione, il titolare della Concessione dovrà versare al Comune un contributo corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento della intervenuta variazione. Nei casi previsti dall'Art.4 DRAEL 2266/83 e dal DPGR 228/94 il rilascio della Concessione è subordinato ad un'apposita deliberazione favorevole del Consiglio Comunale;
- c) interventi di ristrutturazione senza aumento di superfici utili di calpestio e mutamento di destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni mediante convenzione o atto

d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, fermo restando che gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti ad Autorizzazione;

- d) impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione quali strade residenziali e vicinali soggette al transito pubblico, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e gas, impianti di illuminazione pubblica, installazione di impianti di depurazione delle acque luride, spazi di verde attrezzato, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- e) opere e interventi per la realizzazione dei parcheggi che costituiscono opere di urbanizzazione;
- f) opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- g) nuovi impianti, lavori, opere, ed installazioni relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale di energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela storica, artistica e ambientale;
- h) opere a finalità culturale, di spettacolo e sport, nonché altre opere di interesse generale realizzate dagli enti o associazioni istituzionalmente competenti che non perseguono fine di lucro;

#### **Art.12 - Opere soggette a Concessione con atto d'obbligo**

L'Amministrazione Comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto della Concessione con atto d'obbligo per tutte le opere che necessitano di Concessione.

Quando richiesto, oltre a quanto disposto a riguardo dalla vigente normativa regionale e nazionale, la Concessione deve essere integrata da specifico atto unilaterale d'obbligo regolarmente trascritto.

#### **Art.13 - Opere soggette ad Autorizzazione**

(art.13 L.R. 11.10.1985 n°23, così come modificato con  
l'art.1 della L.R. 16.05.2003 n°5)

Sono soggette ad Autorizzazione comunale i seguenti interventi, previo parere del solo Ufficio Tecnico comunale:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) le pertinenze di cui all'art. 817 del Codice Civile, ivi comprese le costruzioni accessorie;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino le destinazioni d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- l) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- m) le opere oggettivamente precarie e temporanee
- n) i pergolati ed i grigliati;
- o) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
- p) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;
- q) le costruzioni di verande e simili che non creino volumi;
- r) l'installazione di impianti solari e pompe di calore.

Sono altresì soggette ad autorizzazione le serre orticole (circolare assessoriale 10.05.1984 n° 1)

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

L'autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie e della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal consiglio comunale.

Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Responsabile dall'Ufficio al richiedente e salvo che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n° 42 inerente il "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (Codice Urbani).

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Responsabile dell'Ufficio e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

Previa deliberazione del consiglio comunale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico autorizza possibili mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tali casi il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'amministrazione comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

Non è ammessa la modifica di destinazione d'uso:

- 1) prima che siano decorsi vent'anni dall'ultimazione dei lavori nel caso degli immobili destinati alle comunità alloggio e ai centri socio-riabilitativi, quando l'approvazione dei relativi progetti abbia costituito variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 10 della L. 104/92;
- 2) di locali o spazi costituenti pertinenze obbligatorie di edifici esistenti o alla realizzazione dei quali sia stato subordinato il rilascio di un precedente atto d'assenso, e neppure di edifici, o di loro parti, edificati ricorrendo a procedura di deroga.

#### **Art.14 - Opere e lavori eseguibili senza Concessione o esenti da Autorizzazione**

Non sono soggette a Concessione o ad Autorizzazione le opere e gli usi seguenti:

- a) opere di manutenzione ordinaria riferite a:

- sostituzione e/o collocamento di porte interne, demolizione e costruzione di pavimenti interni o di rivestimenti; coloriture e decorazioni interne; rimozione e sostituzione di apparecchiature igienico sanitarie o, in genere opere di manutenzione interna che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali; spurgo, sostituzione e restauro di doccionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche esistenti, impianti elettrici; rifacimento o ripristino di manti di copertura esistenti, senza modifiche strutturali o di volume;
- b) Opere e modifiche di destinazione d'uso riferite a:
- opere per l'adattamento e l'arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti; apposizione di tende su edifici esistenti; manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri; opere interne connesse con l'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - modifiche di destinazione d'uso senza esecuzione di opere edili

Le opere di cui sopra sono soggette a semplice comunicazione di inizio lavori.

**Art.15 - Denuncia inizio attività (D.I.A.)**

(Art.2 L.R. 16.05.2003 n°5)  
(Art.23 DPR 06.06.2001 n°380)

E' data facoltà di attivare gli interventi di cui al precedente art. 13, con esclusione degli interventi di cui alle lettere i) o) p), anche con denuncia di inizio attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, salvo quanto appresso stabilito.

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

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.



**CAPO IV - PROCEDURE PER CONCESSIONI EDILIZIE, AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E D.I.A.**

**Art.16 - Domanda di Concessione**

La domanda di Concessione per eseguire i lavori, redatta in duplice copia, di cui una in bollo, su moduli stampati del Comune, è indirizzata al Sindaco ed è firmata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla.

La domanda di Concessione deve contenere:

- le generalità complete (luogo e data di nascita, codice fiscale e domicilio del richiedente e del progettista;
- l'impegno ad osservare le norme del Regolamento edilizio e quelle dello strumento urbanistico vigente;
  - l'impegno a comunicare, prima del ritiro della Concessione, i nomi: del Direttore dei Lavori, indicando l'Albo professionale in cui è iscritto; del Costruttore; del Capo cantiere, nel caso di lavori in "diretta economia " senza l'ausilio di un'impresa costruttrice occorre indicare il responsabile del cantiere che dovrà avere qualifica professionale o artigianale per eseguire i lavori; se previsto dal DL 494/96, del Coordinatore per la progettazione e del Responsabile dei lavori per la sicurezza del cantiere; qualora l'edificio contenga impianti per i quali è obbligatorio il progetto, il richiedente si impegna a comunicare il nome del progettista di tali impianti e l'organo professionale d'appartenenza, il nome dell'Installatore degli impianti, ai sensi del DPR 447/ 91. In relazione a quanto sopra, il richiedente dichiara che eventuali cambiamenti saranno comunicati entro otto giorni successivi;
- l'impegno, qualora l'oggetto della richiesta rientri nelle prescrizioni della L. 46/90 del DPR 447/91 e della LR 17/89, a depositare presso gli uffici comunali, prima del rilascio della Concessione due copie del progetto degli impianti.

**Art.17 - Documentazione allegata alla domanda di Concessione**

Gli elaborati di progetto devono essere presentati in triplice copia, di cui una munita del visto e del parere dell'A.S.L., con l'indicazione dei nomi del richiedente la Concessione e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero totale e il numero progressivo delle tavole.

Tutti gli elaborati, compresa la relazione, sono firmati dallo stesso richiedente e dal progettista, che deve essere un professionista abilitato e competente in materia, secondo i limiti dei rispettivi ordini e/o collegi professionali.

I disegni devono essere piegati nelle dimensioni UNI A4, di mm 210x297 ed avere tutti lo stesso orientamento.

L'Amministrazione, per il tramite del proprio Ufficio Tecnico, si riserva la facoltà di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi, fotografie, disegni, plastici, quando li ritenga necessari per la esauriente valutazione dell'opera progettata.

Alla domanda di Concessione debbono essere allegate le relazioni, i documenti e gli elaborati di progetto seguenti:

- un estratto di mappa del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, atta ad identificare la costruzione da eseguire, confini della proprietà interessata. Nell'estratto, completo di

orientamento, di curve di livello con relative quote e di indicazione della località, sono riportate tutte le costruzioni esistenti nella zona per un raggio di 100 metri, nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo;

- una planimetria, estesa e orientata come l'estratto, con lo stralcio dello strumento urbanistico generale, ove sia esattamente individuata l'area interessata;
- una planimetria, in scala 1:500 oppure 1:200, indicante l'orientamento, le curve di livello quotate, la lunghezza dei lati e della superficie del terreno che si intende vincolare per l'edificio progettato, le distanze di questo dai confini del terreno e dalle costruzioni finitime, di cui deve essere riportata l'altezza ed, inoltre, il volume realizzabile e quello complessivo in progetto, distinguendo quello esistente, eventuale, da quello nuovo da realizzare, nonché quello fuori terra e quello totale. In tale planimetria sono riportati, anche, le larghezze delle strade o degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta l'edificio progettato o che lo interessano per qualsiasi ragione, le distanze degli immediati incroci stradali, gli spazi liberi, i cortili e i cavedi di ragione di terzi e gli eventuali spazi privati, soggetti a servitù di pubblico passaggio, esistenti lungo i confini del terreno interessato;
- una planimetria del lotto, in scala 1:200, da cui risulti la sistemazione prevista per le opere di giardinaggio, le recinzioni, le aree di parcheggio, anche al coperto, e le eventuali rampe di accesso ai locali interrati, con indicazione dettagliata, in scala 1:20, dei particolari costruttivi;
- schema planovolumetrico in scala, 1:200 rispondente alle indicazioni della C.A.E.L.F.U. del 20/03/78 n.2A, delle opere da realizzare, con il computo relativo delle superfici coperte, dei volumi fuori terra e totale e delle superfici interne utili di ciascuna unità immobiliare, completi di tutte le piante e le sezioni quotate occorrenti per la dimostrazione esauriente dei conteggi e per il controllo rapido dell'elaborato e la determinazione del costo di costruzione;
- piante quotate dei singoli piani, in scala 1:100, compresi lo scantinato, la copertura e i volumi tecnici, con l'indicazione della superficie utile di ciascun locale e della sua destinazione;
- sezioni, in scala 1:100 quotate con le altezze dei singoli piani da pavimento a soffitto, lo spessore finito dei solai, le altezze dei prospetti rispetto alle sistemazioni esterne sia verso spazi pubblici che privati, in numero adeguato per la completa illustrazione e rapida comprensione del progetto;
- prospetti, in scala 1:100, di tutte le pareti esterne dell'edificio, con le quote riferite ai piani stradali e a quelli dei cortili o dei giardini, completi di volumi tecnici e con tutti i dati occorrenti per illustrare compiutamente i rapporti altimetrici e architettonici dell'edificio con le aree e con gli edifici vicini;
- relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dello stato dei luoghi, delle scelte progettuali, delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche e nere con la descrizione delle membrature portanti, dei materiali previsti, delle finiture esterne dell'edificio;
- grafici e relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico strutturali e impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, nonché del grado di accessibilità e delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio. La relazione deve essere accompagnata dalla dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni di detta legge.

I progetti di ristrutturazione e ampliamento, dovranno illustrare in modo esauriente lo stato di fatto, con le piante, le sezioni, i prospetti e le fotografie occorrenti. Dovranno essere indicate le parti da demolire e da trasformare, gli scavi e le nuove opere. Se richiesto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ai sensi dell'articolo 18 del DPR 1052/77, la documentazione inerente l'isolamento termico e il miglioramento della tenuta dei serramenti.

Ai progetti finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche deve essere allegato un certificato medico in carta libera attestante l'handicap e la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione e le difficoltà di accesso

Ai progetti che prevedono l'installazione di un nuovo impianto termico o la modifica di uno esistente, deve essere allegato il progetto dell'impianto e la relazione, sottoscritta dal progettista, che attesti la rispondenza alle prescrizioni sul contenimento del consumo di energia negli edifici.

Ai progetti di edifici industriali e artigianali ai sensi dell'art.5 del DM 23/11/82 oltre agli elaborati sopra descritti dovrà essere allegato il calcolo sommario della caratteristica Cg (caratteristica di isolamento termico) da rispettare, redatto da un progettista e firmato anche dal Committente in conformità al regolamento di attuazione della legge 09.01.1991 n° 10 DPR n° 412 del 2/08/93. La documentazione tecnica idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di consumo termico a quanto previsto dalla legge dovrà essere depositata prima dell'inizio dei lavori in duplice presso l'Ufficio Tecnico che ne rilascia una copia con il visto di avvenuto deposito da esibire in sede di collaudo o di controllo. Dovrà essere inoltre allegata la descrizione delle lavorazioni e il diagramma a blocchi del ciclo produttivo; la descrizione degli impianti e dei macchinari con indicazioni dettagliate sulla quantità e natura delle emissioni che si liberano nella lavorazione, la quantità e qualità dei residui di lavorazione ed il loro recapito finale; il dimensionamento e le caratteristiche tecniche dei sistemi per l'abbattimento degli inquinanti.

Per i progetti riguardanti insediamenti zootecnici la relazione deve illustrare il tipo e la modalità di allevamento e il numero di capi di bestiame previsti; eventuali lavorazioni ed il loro ciclo produttivo; gli eventuali trattamenti adottati per i liquami di scarico ed il loro recapito finale.

Per i progetti di impianti, attrezzature e opere pubbliche e d'interesse generale, la relazione e gli elaborati grafici, oltre a quanto sopra prescritto, dovranno illustrare compiutamente la consistenza, la qualità e la rispondenza alle norme edilizie ed urbanistiche delle opere da realizzare.

Pr i progetti relativi a residenze, vani appoggio, deposito attrezzi e/o macchinari, con esclusione del vano (mq. 25) di cui all'art. 11.2 delle N.A., connessi con la conduzione del fondo in zona "E" agricola, la relazione tecnica deve essere integrata da una relazione a firma di un tecnico abilitato (agronomo o perito agrario) atta a dimostrare la congruità dell'opera alle esigenze aziendali.

I progetti di programmi integrati di intervento come previsti dalla L 179/92 e dalla LR 16/94, oltre a tutti gli elaborati sopra indicati devono essere anche accompagnati dagli allegati e dalla relazione prescritti per le opere di urbanizzazione, nonché da tutti gli allegati alla domanda di Autorizzazione per la lottizzazione di terreni ed il frazionamento di lotti, compresa la relazione, così come prescritto nel presente Regolamento per le lottizzazioni e i frazionamenti. La proposta di programma deve contenere, inoltre, i computi metrici estimativi degli interventi edilizi di immediata realizzazione e di tutte le opere di urbanizzazione, e una particolare relazione tecnica e urbanistica con la quale si illustri dettagliatamente il programma e le eventuali varianti rispetto alla strumentazione urbanistica vigente. Inoltre, la proposta di programma deve essere accompagnata dalla documentazione catastale e da quella attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati, lo schema di disciplinare con il quale si stabiliscono i rapporti attuativi tra i soggetti proponenti il programma, le garanzie finanziarie, i tempi di realizzazione, e le eventuali sanzioni applicabili in caso di inottemperanza.

I progetti che rientrano nelle prescrizioni della L 46/90, del DPR 447/91, della LR 17/89 e relativo regolamento d'attuazione, e della L 10/91 e relativo regolamento d'attuazione, devono essere accompagnati dal progetto degli impianti redatto secondo le prescrizioni delle stesse leggi.

I progetti di opere pubbliche ed in particolare per opere stradali ed aeroportuali e strutture funzionali al loro esercizio, opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale e depuratori consortili, devono contenere lo studio di compatibilità paesistico - ambientale. Lo studio di compatibilità ambientale si estende, con le modalità previste all'Art.2 del Regolamento, ai progetti per insediamenti turistici, agli strumenti attuativi in zona D4 ed alle opere edilizie connesse con rilevanti opere di bonifica agraria.

I progetti di costruzioni ed impianti al servizio di cave e di discariche, gli allegati di progetto sopra indicati dovranno essere esaurientemente adattati per coordinare in ogni dettaglio le costruzioni e gli impianti occorrenti per la coltivazione della cava, o della discarica.

Per tutti i progetti deve essere unita anche la richiesta di Autorizzazione di allaccio delle reti di fognatura private a quelle pubbliche, completa della documentazione relativa alla domanda di Autorizzazione. L'allaccio è autorizzato dal Responsabile dell'Ufficio con provvedimento distinto.

Le domande di concessione devono essere accompagnate dai moduli d'indagine statistica, predisposti dall'ISTAT, compilati in ogni loro parte.

E' consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima o schemi planovolumetrici, per ottenerne un parere preventivo prima di presentare la domanda di Concessione. La domanda di parere deve essere corredata almeno da un estratto di mappa, da una planimetria con lo stralcio dello strumento urbanistico, una planimetria della zona dell'intervento che individui il lotto con le sue caratteristiche dimensionali, le strade, i fabbricati esistenti e quelli progettati, una planimetria del lotto con le opere in progetto e tutte le sistemazioni previste compresi i particolari costruttivi, schema delle opere da realizzare con i computi delle superfici e dei volumi occorrenti e conteggi di immediata lettura.

Per la realizzazione di **opere di urbanizzazione primaria** la domanda di Concessione deve essere presentata soltanto dopo la stipula della convenzione con il Comune, separatamente per ciascuna opera di urbanizzazione e completa dei seguenti documenti di progetto:

- un estratto di mappa del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, sufficientemente esteso da individuare oltre i confini del comparto di intervento le aree limitrofe. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, sono indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo;
- una planimetria, estesa come l'estratto, con lo stralcio dello strumento urbanistico attuativo;
- una planimetria del terreno, in scala 1:2000 oppure 1:1000, con l'indicazione delle lunghezze dei lati e della superficie del terreno e con una completa ed esauriente rappresentazione dello stato di fatto e della altimetria. Nella planimetria, sono indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali di interesse paesistico o ambientale, gli alberi d'alto fusto, in specie quelli tipici della flora mediterranea, gli ulivi, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata;
- una planimetria dell'opera, in scala 1:2000, quotata compiutamente, così da consentire verifiche immediate, completa di tabelle di computo con le quantità parziali e totali, di distinte relative ai pezzi speciali e alle opere d'arte previsti, così da fornire informazioni immediate sulla consistenza dell'opera;

- profili longitudinali del terreno completi delle sezioni necessarie a illustrare esaurientemente l'opera;
- particolari costruttivi delle opere d'arte, in scala 1:10, con l'indicazione dettagliata dei materiali e delle finiture;
- una relazione sui materiali e sui procedimenti costruttivi utilizzati, contenente anche gli usuali ed esaurienti calcoli di ingegneria e, accompagnata dal progetto degli impianti conforme alle prescrizioni della L 46/90, del DPR 447/91, della LR 17/89 e relativo regolamento d'attuazione, e della L 10/91 e relativo regolamento d'attuazione. Il progetto resta depositato presso gli uffici comunali. Nella relazione riguardante le strade e i parcheggi pubblici, devono essere illustrati i particolari accorgimenti progettuali e costruttivi per ottenere la totale agibilità dei percorsi anche per persone con limitate capacità motorie o sensoriali.

#### **Art.18 - Domanda di Autorizzazione**

La domanda di Autorizzazione per eseguire i lavori, redatta in duplice esemplare, di cui uno in bollo, su eventuali moduli stampati dal Comune, è indirizzata al Sindaco ed è firmata dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla.

La domanda di Autorizzazione deve contenere:

- le generalità complete, codice fiscale e domicilio del richiedente e dell'eventuale progettista;
- l'impegno ad osservare le norme del Regolamento edilizio e quelle dello strumento urbanistico vigente;
- l'impegno a comunicare per le attività descritte nell'Art.12 ai punti a), b), d), e), f), g), h),i), p), prima del ritiro della Autorizzazione, i nomi: del Direttore dei Lavori, indicando l'Albo professionale in cui è iscritto; del Costruttore; del Capo cantiere; nel caso di lavori in "diretta economia" senza l'ausilio di un'impresa costruttrice occorre indicare il Responsabile del cantiere che dovrà avere qualifica professionale o artigianale per eseguire i lavori; se previsto dal DL 494/96, del Coordinatore per la progettazione e del Responsabile dei lavori per la sicurezza del cantiere.

Qualora l'edificio contenga impianti per i quali è obbligatorio il progetto, il richiedente si impegna a comunicare il nome del progettista di tali impianti e l'organo professionale d'appartenenza, il nome dell'Installatore degli impianti, ai sensi del DPR 447/ 91. In relazione a quanto sopra, il richiedente dichiara che eventuali cambiamenti saranno comunicati entro otto giorni successivi. La comunicazione dovrà essere effettuata negli stessi termini anche per il semplice frazionamento dei terreni da lottizzare e per l'apposizione di picchetti inamovibili distintivi; l'impegno, qualora l'oggetto della richiesta rientri nelle prescrizioni della L 46/90 del DPR 447/91 e della LR 17/89, a depositare presso gli uffici comunali, prima del rilascio della Autorizzazione due copie del progetto degli impianti.

Qualora il richiedente intenda ottenere l'Autorizzazione nella forma del silenzio-assenso, secondo le particolari disposizioni della L 241/90 e del DPR 300/92 o di altre leggi, nella domanda, o nelle eventuale successiva denuncia, dovrà precisare le proprie generalità e illustrare le caratteristiche specifiche dell'attività da svolgere.

Alla denuncia o alla domanda deve essere allegata una dichiarazione del richiedente che indichi la sussistenza dei presupposti, ivi compreso il versamento di eventuali tasse e contributi, e dei requisiti prescritti per legge per lo svolgimento dell'attività.

Qualora siano previsti dalla legge particolari requisiti soggettivi, la denuncia e la domanda devono contenere i dati necessari per verificare il possesso o conseguimento dei requisiti stessi.

Qualora la denuncia o la domanda del privato non siano regolari o complete, l'amministrazione ne comunica al richiedente entro dieci giorni, indicando le cause di irregolarità o di incompletezza. In questi casi, il termine per il silenzio assenso decorre dal ricevimento della denuncia o della domanda regolarizzate.

**Art.19 - Documentazione allegata alla domanda di Autorizzazione**

Gli elaborati di progetto devono essere presentati in triplice copia, o in numero superiore se richiesto per pareri visti e nullaosta di altri enti, una delle quali deve essere munita del visto e del parere dell'A.S.L., con l'indicazione dei nomi del richiedente l'Autorizzazione, del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero totale e il numero progressivo delle tavole. Tutti gli elaborati, compresa la relazione, sono firmati dallo stesso richiedente e dal progettista, che deve essere un professionista abilitato e competente.

I disegni devono essere piegati nelle dimensioni UNI A4, di mm 210x297 ed avere tutti lo stesso orientamento.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi, fotografie, disegni, plastici, quando li ritenga necessari per la esauriente valutazione dell'opera progettata.

In relazione alle diverse autorizzazioni richieste le relazioni, i documenti e gli elaborati di progetto da allegare sono i seguenti:

**1) Per le lottizzazioni e per il frazionamento di lotti esistenti o edificati:**

- un estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località e l'estensione. Nel caso di frazionamento di lotto esistente l'estratto sarà accompagnato da ogni utile documento, o in originale o in fotocopia autenticata, dimostrante la legittimità del lotto;
- una planimetria dello stato di fatto, in scala non superiore alla precedente, con indicazione delle proprietà confinanti, dell'altimetria generale con equidistanza di un metro, delle quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, delle alberature, dei manufatti, degli impianti quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc., con tutti i dati necessari a rappresentare compiutamente lo stato di fatto della zona nonché degli eventuali vincoli esistenti. Nella planimetria saranno riportate eventuali situazioni differenti relative alla situazione catastale ed alla situazione reale dei luoghi;
- una planimetria in cui sono riportati tutti i lotti previsti, come nella planimetria della zonizzazione, distinguendone i vertici con gli stessi numeri e lettere che andranno riportati nei riferimenti fissi richiesti;
- planimetrie nella scala 1:200, qualora il progetto di frazionamento o di lottizzazione interessi anche edifici o complessi edilizi esistenti, in stato di degrado, oppure di pregio ambientale, o storico o architettonico; questi edifici e complessi devono essere rappresentati nello stato di fatto con la classificazione in tipi edilizi e funzionali, la segnalazione dei pregi di carattere storico o architettonico. Per la demolizione di edifici esistenti l'assenso può essere concesso soltanto dopo un attento esame da parte della Commissione Edilizia degli aspetti ambientali, storici ed architettonici e con specifica ed esauriente motivazione;
- documenti in originale o in fotocopia autenticata, dimostrante la legittimità dei fabbricati e del lotto;

- uno stralcio dello strumento urbanistico generale vigente con le prescrizioni delle norme di attuazione, la localizzazione dell'area da lottizzare, o del lotto da frazionare, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate;
- una planimetria complessiva, in scala 1:1000, oppure, in casi di particolare estensione, planimetrie in adeguata scala accompagnate da un quadro di unione, comprendente anche le aree limitrofe con edifici, strade, e simili, indicante la zonizzazione, con i lotti destinati agli edifici pubblici e privati, con la loro consistenza e con le caratteristiche planovolumetriche dei fabbricati in essi insediabili, la volumetria, la superficie coperta, l'altezza; le aree destinate agli spazi pubblici attrezzati e al parcheggio, con il relativo computo, e con i particolari degli impianti e degli elementi di arredo; la rete stradale veicolare e pedonale con le relative sezioni, gli spazi di circolazione e sosta, le recinzioni dei lotti, la posizioni delle armature illuminanti;
- una planimetria generale, in scala 1:1000, con indicazione delle proprietà confinanti, con le reti e gli impianti dei pubblici servizi, indicante gli schemi delle reti, idrica, di fognatura bianca e di fognatura nera, di distribuzione dell'energia elettrica e dell'impianto di illuminazione pubblica, tale planimetria comprenderà anche lo schema della rete telefonica;
- profili con l'andamento del terreno in scala idonea ed in numero adeguato a rappresentare la situazione di progetto;
- fotografie in numero sufficiente per illustrare le caratteristiche dell'area da lottizzare o del lotto da frazionare;
- relazione illustrativa dei criteri progettuali, con l'evidenziazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente, con i dati tecnici delle reti e degli impianti, le misure adottate per l'eliminazione delle barriere architettoniche i materiali di finitura e di copertura, le recinzioni, i particolari architettonici e quanto altro occorre per precisare il progetto;
- le particolari norme tecniche di attuazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle recinzioni, delle illuminazioni, degli impianti, delle sistemazioni esterne, l'illustrazione dei tipi edilizi e dei materiali, anche in forma grafica, e quante altre misure si vogliono adottare ad integrazioni dello strumento urbanistico generale e delle norme relative.

Lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed il Lottizzante e che dovrà essere approvato con delibera consiliare prima del ritiro dell'Autorizzazione, con l'indicazione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che verranno cedute subito dopo l'ultimazione dei lavori di frazionamento ed in ogni caso prima del rilascio del certificato di ultimazione del frazionamento da parte del Sindaco e prima del rilascio di concessioni per opere di urbanizzazione o per edificare. Nello schema di convenzione viene anche riportato il programma di ripartizione degli oneri per l'attuazione del piano anche quando uno o più proprietari promotori, in mancanza di assenso degli altri proprietari, propongano un piano di lottizzazione esteso ad un'area maggiore di quella di loro proprietà, con le procedure previste dalla LR 20/91.

## **2) Per la realizzazione di strade private:**

- un estratto di mappa della località, esteso ad una zona sufficientemente ampia attorno ai confini del terreno interessato, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate;
- un estratto dello strumento urbanistico generale vigente, con la localizzazione del terreno interessato dalla strada, e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate;
- una planimetria generale, in scala 1:1000 oppure 1:200 per piccoli lotti di terreno, comprendente anche le aree limitrofe, edifici, strade esistenti e simili, indicante la rete stradale progettata, con assi stradali, raggi di curvatura, particolari costruttivi, canalizzazioni per la raccolta delle acque piovane, lo sbarramento con cancellata all'imboccatura della strada pubblica;

- pianta dell'accesso, in scala 1:100, con evidenziata la sistemazione prevista per il cancello, eventuali rampe di accesso, opere d'arte per lo smaltimento delle acque piovane, e particolari costruttivi in scala 1:20;
- schema di convenzione, da trasciversi a cura del Proprietario, contenente l'assunzione degli obblighi di manutenzione, di pulizia, di illuminazione, se necessaria, nonché il consenso alla esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti. Se i proprietari interessati sono più di cinque, dovrà essere costituito un consorzio per la manutenzione. Un condominio è considerato come unico proprietario.

**3) Per gli interventi di manutenzione straordinaria su edifici esistenti, per gli interventi equiparati di cui al punto e) dell'Art.10:**

- di norma la stessa documentazione specificata all'Art.14 per opere soggette a Concessione. Tali elaborati potranno essere in numero inferiore in relazione al tipo di opera da assentire. Dovranno essere prodotti tutti gli elaborati qualora le opere da eseguire siano su parti o edifici di pregio architettonico, storico o ambientale.

**4) Per l'esecuzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni, installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale, serre orticole, costruzione di vasche d'approvvigionamento idrico, bacini all'aperto, pozzi, forni all'aperto, opere precarie e temporanee e pertinenze, la documentazione minima è data da:**

- un estratto mappale del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, atta ad identificare la costruzione da eseguire, confini della proprietà interessata. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, sono riportate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo;
- una planimetria, estesa e orientata come l'estratto, con lo stralcio dello strumento urbanistico generale;
- una planimetria, in scala 1:500 oppure 1:200, indicante l'orientamento, la lunghezza dei lati e della superficie del terreno che si intende vincolare per l'edificio progettato, le distanze di questo dai confini del terreno e dalle costruzioni finitime, di cui deve essere riportata l'altezza ed, inoltre, il volume realizzabile e quello complessivo in progetto, distinguendo quello esistente, eventuale, da quello nuovo da realizzare. In tale planimetria sono riportati, anche, le larghezze delle strade o degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta l'edificio progettato o che lo interessano per qualsiasi ragione, le distanze degli immediati incroci stradali, gli spazi liberi, i cortili e i cavedi di ragione di terzi e gli eventuali spazi privati, soggetti a servitù di pubblico passaggio, esistenti lungo i confini del terreno interessato;
- una planimetria del lotto, in scala 1:200, da cui risulti la sistemazione prevista per le opere di giardinaggio, le recinzioni, le aree di parcheggio, anche al coperto, e le eventuali rampe di accesso ai locali interrati, con indicazione dettagliata, in scala 1:20, dei particolari costruttivi;
- schemi in scala 1:200, delle opere da realizzare, con il computo relativo delle superfici coperte, dei volumi e delle superfici interne utili di ciascuna unità immobiliare, completi di tutte le piante e le sezioni quotate occorrenti per la dimostrazione esauriente dei conteggi e per il controllo rapido dell'elaborato e la determinazione del costo di costruzione;

**5) Per le recinzioni di terreni nella zona agricola:**

- è sufficiente citare nella domanda i dati catastali del terreno e le caratteristiche tecniche della recinzione con uno schema grafico che mostri la sezione ed una parziale veduta del prospetto e delle opere per l'accesso in scala 1:20.



**6) per fabbricati rurali (ricoveri precari tipici : capanne ,baracche) definiti dall'Art. 56:**

- una planimetria o un estratto mappale del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, atta ad identificare la posizione della costruzione da eseguire, i confini della proprietà interessata, l'indicazione della località, tutte le eventuali costruzioni esistenti nella zona compresi i manufatti dello stesso tipo, nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo;
- un disegno dell'opera da realizzare da dove si possano trarre le dimensioni del manufatto.

**7) per vetrine, tende su suolo pubblico, insegne, cartelli, scritte, pitture, lapidi, e opere simili:**

- i disegni esecutivi dell'opera, in scala 1:20, completi di particolari costruttivi e descrizione dei materiali;
- fotografie necessarie per valutare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

**8) per allaccio alla rete fognari a pubblica:**

- una planimetria generale, indicante la posizione del terreno interessato ed il tracciato delle reti pubbliche di fognatura bianca e nera;

**9) Per gli impianti di uso industriale ed artigianale.**

- dovrà essere precisato il tipo di lavorazione ed i relativi scarichi, indicando gli opportuni impianti di depurazione e di protezione dall'inquinamento.

**10) Per l'apertura di passi carrai:**

- è sufficiente precisare nella domanda l'ubicazione, il civico immediatamente precedente e quello successivo il passo carrabile da realizzarsi, le sue dimensioni nonché la superficie del suolo pubblico occupato.

**11) Per le costruzioni funerarie:**

- una pianta, in scala 1:20, indicante l'ubicazione, la sistemazione prevista, le quote planimetriche ed altimetriche ed i materiali utilizzati;
- tutti i prospetti, in scala 1:20, con l'indicazione delle quote e dei materiali utilizzati.

**12) Per le opere di demolizione in preparazione di attività edilizia, di rinterro e di scavo:**

- un estratto mappale del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, atta ad identificare la costruzione da eseguire, confini della proprietà interessata. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, sono riportate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo;
- una planimetria, estesa e orientata come l'estratto, con lo stralcio dello strumento urbanistico generale;
- una planimetria, in scala 1:500 oppure 1:200, indicante l'orientamento, la lunghezza dei lati e della superficie del terreno che si intende vincolare per l'edificio progettato, le distanze di questo dai confini del terreno e dalle costruzioni finitime, di cui deve essere riportata l'altezza ed, inoltre, il volume realizzabile e quello complessivo in progetto, distinguendo quello esistente, eventuale, da quello nuovo da realizzare. In tale planimetria sono riportati, anche, le larghezze delle strade o degli spazi pubblici o privati sui quali prospetta l'edificio progettato o che lo interessano per qualsiasi ragione, le distanze degli immediati incroci stradali, gli spazi liberi, i cortili e i cavedi di ragione di terzi e gli eventuali spazi privati, soggetti a servitù di pubblico passaggio, esistenti lungo i confini del terreno interessato;

- una relazione che indichi la durata dei lavori, le modalità d'allontanamento o di uso dei materiali scavati o di demolizione, nonché l'indicazione della discarica autorizzata a cui dovranno essere recapitati, gli accorgimenti previsti per sistemare i luoghi prima dell'ultimazione dei lavori.

**13) Per tutti i mutamenti di destinazione d'uso per cui è prevista l'Autorizzazione:**

- tutti i documenti previsti per il rilascio di Concessione con l'esclusione, tra quelli indicati all'Art.14, degli "schemi in scala 1:200" e dei "prospetti in scala 1:200", in modo da illustrare esaurientemente lo stato di fatto, le pertinenze al servizio dell'immobile e gli eventuali spazi da asservire, nonché tutti i documenti prescritti per la domanda all'Abitabilità o all'Agibilità, per dimostrare l'idoneità edilizia al nuovo uso. Per l'Autorizzazione alla modifica d'uso di un piano, o porzione di un piano, di superficie coperta non superiore a 200 metri quadrati, sono sufficienti i documenti indicati ai primi tre punti dell'Art.14 con in più la pianta quotata e le sezioni in scala 1:100 del piano interessato alla modifica.

**14) Per le domande di occupazione del suolo:**

- è sufficiente precisare nella domanda la localizzazione del terreno, la superficie occupata e la durata presumibile dell'occupazione.

E' consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima o schemi planovolumetrici, per ottenere un parere preventivo prima di presentare la domanda di Autorizzazione.

La domanda di parere deve essere corredata almeno da un estratto di mappa, da una planimetria con lo stralcio dello strumento urbanistico, una planimetria della zona dell'intervento che individui il lotto con le sue caratteristiche dimensionali, le strade, i fabbricati esistenti e quelli progettati, una planimetria del lotto con le opere in progetto e tutte le sistemazioni previste compresi i particolari costruttivi, schema delle opere da realizzare con i computi delle superfici e dei volumi occorrenti e conteggi di immediata lettura.

**Art.20 - Procedimento per il rilascio della concessione edilizia**

(Art. 20 D.P.R. 06.06.2001 n° 380)

(Art. 4 L.R. 01.07.1991 n° 20)

La domanda per il rilascio della concessione, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati (proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per richiederla), va presentata allo sportello unico per l'edilizia corredata da una attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento e, quando ne ricorrano i presupposti, dai pareri e/o nulla-osta di enti vari, nonché da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nei caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Lo sportello unico comunica entro 10(dieci) giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 07.08.1990 n° 241 e successive modificazioni e integrazioni.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali nonché i pareri A.S.L. e -ove necessario in ordine al rispetto della normativa antincendio- VV.F.,

sempre che gli stessi non siano stati già allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula e trasmette alla Commissione Edilizia una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio della concessione sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine dei 60 giorni, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni.

L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 (quindici) giorni.

La richiesta di cui sopra sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine dei 60 giorni.

Il termine dei 60 giorni può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento, entro 15 (quindici) giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente.

In tal caso, il termine ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre Amministrazioni, diverse da quelle di cui sopra (ASL e VVF), il competente Ufficio Comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della L. 07.08.1990 n° 241 e successive modificazioni.

Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su Beni Culturali, si applica l'art. 25 del D.Lgs 29.10.1999 n° 490.

Il provvedimento finale, che lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Responsabile dell'Ufficio entro 15 (quindici) giorni dall'acquisizione del parere della Commissione Edilizia ovvero dall'esito della Conferenza dei Servizi.

Gli estremi della concessione edilizia sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento.

Nel caso in cui, trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di concessione o dalla presentazione dei documenti integrativi, il Responsabile dell'Ufficio non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore Regionale degli EE.LL. Finanze e Urbanistica, per l'intervento sostitutivo.

Entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento dell'istanza, l'Assessore Regionale invita il Responsabile dell'Ufficio a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.

Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore Regionale procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione entro 30 giorni dalla data di ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione Edilizia.

#### **Art.21 - Procedimento per il rilascio della autorizzazione edilizia**

(Art.7 L. 25.03.1982 n°94)

(Art.48 L. 05.08.1978 n°457)

La domanda per il rilascio dell'autorizzazione va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, corredata dai prescritti elaborati progettuali e, se necessario, dai visti e nulla-osta di legge.

Lo Sportello Unico comunica entro 15 giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda o dal ricevimento della documentazione integrativa, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, redige e trasmette alla commissione edilizia comunale la relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine di 60 giorni può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, un'integrazione della documentazione da allegare alla domanda; anche in questo caso il termine di 60 giorni decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della documentazione integrativa.

Il termine di 60 giorni è portato a 90 giorni per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti.

L'autorizzazione edilizia è rilasciata entro i 15 giorni successivi da quest'ultima scadenza e viene comunicata immediata notizia all'interessato della disponibilità per il ritiro qualora sia completa la documentazione.

**Art.22 - Procedimento per il rilascio della autorizzazione a lottizzare**  
(Art.5 L.R. 01.07.1991 n°20)

La domanda per il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare, sottoscritta dai soggetti legittimati, va presentata allo Sportello Unico corredata dagli elaborati progettuali, nonché da tutti quei documenti richiesti dal presente Regolamento, atti a valutare il Piano proposto.

Nel caso in cui, trascorsi 180 giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione, o di documenti aggiuntivi richiesti, il Consiglio Comunale non abbia deliberato sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore Regionale degli EE.LL. Finanze ed Urbanistica per l'intervento sostitutivo.

Entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore invita l'Amministrazione Comunale a pronunciarsi nei successivi 30 giorni.

Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore Regionale, procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto alla nomina di un Commissario ad acta che provvede a convocare, entro 60 giorni dal ricevimento dell'incarico, il Consiglio Comunale per l'esame del Piano e ad adottare gli ulteriori provvedimenti sostitutivi che si rendessero necessari.

Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, il Responsabile o il Dirigente dell'ufficio tecnico non abbia provveduto alla stipula della relativa convenzione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore, il quale, previo invito al Responsabile dell'Ufficio ad adempiere entro un termine di 30 giorni e scaduto infruttuosamente detto termine, procede nei 10 giorni successivi alla nomina del Commissario ad acta che provvede, entro 60 giorni dal ricevimento dell'incarico, alla stipula della convenzione, avvalendosi, ove necessario, dell'opera di un Notaio libero professionista.

**Art.23 - Procedimento per la Denuncia Inizio Attività (DIA)**

(Art.23 DPR 06.06.2001 n°380)

Il proprietario dell'immobile, o chi ne abbia titolo, almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico adottato o approvato ed al Regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La D.I.A. è corredata dalla indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori, ovvero con l'indicazione di lavori in economia diretta, ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a 3 anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello Unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla Amministrazione Comunale, il termine di 30 giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente Ufficio Comunale convoca una conferenza di servizi. Il termine di 30 giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

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

Il Responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine dei 30 giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare l'intervento previsto, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'Autorità Giudiziaria e il Consiglio dell'Ordine di appartenenza. E' comunque fatta salva la facoltà di ripresentare la D.I.A., con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

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

#### **Art.24 - Visti, pareri e nullaosta di altri Enti**

La Concessione, o l'Autorizzazione, è rilasciata dopo i pareri, i visti, i nulla osta, i collaudi e i certificati forniti, quando occorrenti e nei rispettivi casi di competenza, da altri Enti, Uffici e professionisti preposti e abilitati alle istruttorie ed ai controlli dalle leggi e dei regolamenti:

#### **A)- per la costruzione o la modifica di opere quando si rientri nei casi previsti dalla legislazione:**

- 1)- il visto ai soli fini antincendio e i pareri favorevoli del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco;
- 2)- il parere favorevole del Servizio di Igiene Pubblica Edilizia Urbanistica dell'A.S.L. , nonché da tutti quei documenti.

*Al fine dell'acquisizione del parere, il richiedente deve inoltrare al Servizio il progetto in n° 2 copie, unitamente all'attestato del versamento dei diritti sanitari vigenti al momento.*

*Copia del progetto munito del visto unitamente al parere dell'ASL, deve essere allegato all'istanza di concessione/autorizzazione edilizia.*

- 3)- l'Autorizzazione sulla protezione delle bellezze naturali come previsto dall'Art.7 L1497/38, rilasciata dall'Assessorato regionale competente;
- 4)- l'approvazione sulla tutela delle cose di interesse artistico, storico ed archeologico, come previsto dagli articoli 11 e 18 della L 1089/39, rilasciata dalle competenti Soprintendenze.
- 5)- Parere dell'ANAS o dell'Amministrazione Provinciale per gli accessi e per gli immobili confinanti con strade pubbliche non comunali.

**B)- per i terreni vincolati per scopi idrogeologici:**

- 1)- l'Autorizzazione o l'esclusione dal vincolo, concessa dalla Direzione Generale del Corpo Forestale e di Vigilanza ambientale, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 17 dell'art. 14 della L.R. 22.04.2002 n° 7.

Restano ferme le disposizioni del R.D.Lgs. n° 3267/1923 e dal R.D. 15.05.1926 n° 1126, inerenti le procedure per la richiesta ed il rilascio delle autorizzazioni.

**C)- per gli interventi in zona E con indici superiori a quelli assentibili, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi d'altra specie):**

- 1)- il parere favorevole dell'Assessore Regionale degli Enti Locali Finanze e Urbanistica, oltre che la conforme deliberazione del Consiglio Comunale.

**D)- per le opere pubbliche ricadenti su aree che negli strumenti urbanistici non sono destinate a pubblici servizi, oltre che la deliberazione del Consiglio**

- 1)- l'approvazione da parte della Regione. La Regione emana il decreto di approvazione entro 60 giorni dal ricevimento degli atti.

**E)- per i programmi integrati:**

- 1)- l'approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale ed il controllo di legittimità ai sensi degli articoli 20 e 30 della LR 45/89.

**F)- per il taglio di ulivi o sughere o altre specie vincolate:**

- 1)- il parere favorevole, rilasciato dall'Assessorato regionale competente.

**G)- per l'uso, la modifica di destinazione d'uso, l'agibilità:**

- 1)- il collaudo statico, con attestazione dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito, ove dovuto;
- 2)- il certificato di prevenzione incendi del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, ove dovuto;
- 3)- il parere favorevole all'agibilità del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, ove dovuto;
- 4)- il parere favorevole all'agibilità del Medico d'Igiene dell'Azienda Sanitaria Locale, ovvero

5)- una dichiarazione del Direttore dei Lavori (art. 4 DPR n° 425 del 22.04.94) che attesti, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

6)- la dichiarazione di conformità e il certificato di collaudo degli impianti installati. Copia della dichiarazione di conformità è inviata dal committente alla Commissione Provinciale per l'Artigianato o a quella insediata presso la Camera di Commercio.

**H)- Per la certificazione e il collaudo delle opere previste nella L 10/91, sull'uso razionale dell'energia, il risparmio energetico e sullo sviluppo delle fonti di energia rinnovabili, si applicano le disposizioni della L 46/90.**

#### **Art.25 - Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione edilizia**

La domanda viene approvata o respinta dal Responsabile dell'ufficio tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia, e ne viene data comunicazione al richiedente con la motivazione dell'eventuale diniego.

Il progetto approvato può essere condizionato all'osservanza di particolari modalità che verranno specificate nella Concessione o Autorizzazione.

L'eventuale assenso del Responsabile dell'ufficio tecnico ad una domanda che abbia il parere contrario della Commissione deve essere motivato; se rilasciato, sulla Concessione, o sull'Autorizzazione, o su un parere preliminare, dovrà essere annotato il parere contrario della Commissione.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo con varianti sostanziali o di adeguamento al precedente parere della Commissione.

Prima del rilascio della Concessione, o dell'Autorizzazione, la domanda deve essere sottoposta all'esame degli altri eventuali organi competenti e devono essere depositati nel Comune tutti gli elaborati previsti nel presente Regolamento, secondo le necessità.

#### **Art.26 - Documenti per il ritiro delle Concessione**

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

- a) tutti i visti, i pareri e i nulla osta occorrenti;
- b) l'eventuale atto di impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- c) il documento attestante il titolo di proprietà dell'area, o titolo equipollente; la Concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo o del manufatto, purché comprovi con atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari;
- d) le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale, delle quote dei contributi del costo di costruzione di urbanizzazione.

Alla Concessione è allegata copia dei documenti di progetto, completi di relazione, firmati, timbrati e vistati dal Comune.

#### **Art.27 - Documenti per il ritiro dell'Autorizzazione**

Per il ritiro dell'Autorizzazione, l'interessato, a seconda dei casi appresso indicati, dovrà presentare i documenti che seguono:

**a)- nel caso di lottizzazione:** i prescritti nulla osta e pareri; lo schema di convenzione approvato con deliberazione consiliare; ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale, delle quote di contributi relativi alla opere di urbanizzazione secondaria, fermo restando l'impegno per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria. Alla Autorizzazione è allegata copia del progetto, completo di relazione, con i visti ed eventuali annotazioni;

**b)- nel caso di frazionamento di lotti esistenti:** il documento attestante il titolo di proprietà dell'area, o un titolo equipollente;

**c)- nel caso di apertura di strade private:** i prescritti nulla osta e pareri; il documento attestante il titolo di proprietà; lo schema di convenzione; le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento;

**d)- nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo di edifici:** gli stessi documenti previsti per il ritiro della Concessione;

**e)- nel caso di opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, per l'installazione di cupole pressostatiche a carattere stagionale, la costruzione di vasche di approvvigionamento idrico, bacini all'aperto, di pozzi, di serre, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee, per le costruzioni funerarie:** i prescritti nulla osta e pareri; le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento dei contributi di costruzione; il documento attestante il titolo di proprietà;

**f)- per opere di demolizione, di rinterro e di scavo:** i prescritti nulla osta e pareri;

**g)- per i mutamenti di destinazione d'uso:** i prescritti nulla osta e pareri; le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento dei contributi di costruzione; il documento attestante il titolo di proprietà.

#### **Art.28 - Pubblicità**

Dell'avvenuto rilascio della Concessione, o dell'Autorizzazione, viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio del Comune, per 15 giorni consecutivi, con l'indicazione del titolare e della località.

Chiunque può prendere visione della Concessione e dei relativi atti.

#### **Art.29 - Effetti e validità della Concessione**

La Concessione è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico al richiedente che sarà considerato l'unico beneficiario. Gli interessati possono richiedere la volturazione della Concessione prima dell'ultimazione dei lavori.

La Giunta Regionale può deliberare provvedimenti idonei ad inibire o a sospendere, per comprovati motivi d'urgenza, per un periodo non superiore a tre mesi, trasformazioni di destinazione d'uso e costruzioni su aree pubbliche o private, anche se consentite dagli strumenti urbanistici vigenti.

#### **Art.30 - Durata, rinnovo e decadenza della Concessione e dell'Autorizzazione**

Nell'atto di Concessione sono indicati la data ultima di inizio dei lavori, che non può essere superiore ad un anno dal rilascio, nonché la data di ultimazione dei lavori entro la quale l'opera deve essere abitabile o agibile, che non può essere superiore a tre anni dal rilascio. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere



pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari ovvero quando si tratti di motivi estranei alla volontà del concessionario.

Il termine di fine lavori indicato può essere prorogato, con istanza da presentare prima della scadenza, con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione concernente la parte non ultimata.

La Concessione decade qualora risulti ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto di inizio lavori o sia stata rilasciata in violazione a disposizioni di leggi del regolamento edilizio o dei regolamenti degli strumenti attuativi.

Il Responsabile dell'ufficio tecnico sospende l'efficacia della Concessione qualora:

- il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella Concessione ed esegua varianti di progetto sostanziali non preventivamente autorizzate;
- il direttore dei lavori indicato non abbia assunto o abbia abbandonato o sia stato sostituito nella direzione dei lavori senza che ne sia stata data comunicazione nei termini al Comune;
- l'attività intrapresa risulti pericolosa per cause non valutate o sopravvenute al momento del rilascio.

Per le autorizzazioni è previsto il termine di scadenza di 3 anni dalla data del rilascio entro i quali i lavori devono essere conclusi; tale data dovrà essere indicata nell'Autorizzazione.

Dovrà essere data comunicazione della data di inizio lavori e della successiva ultimazione.

Il rinnovo dell'Autorizzazione può essere accordato dal Responsabile o il Dirigente dell'ufficio tecnico previa richiesta scritta anche senza la ripresentazione della documentazione prescritta per il rilascio.

Le autorizzazioni possono essere annullate per le stessi motivi previsti per l'annullamento della Concessione.

**CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

**Art.31 - Formalità da espletare per l'inizio dei lavori**

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Sindaco dal titolare della Concessione o dell'Autorizzazione, dal costruttore e dal direttore dei lavori, entro sette giorni con lettera protocollata o raccomandata nei seguenti casi:

- a) per tutte le opere per le quali è stata rilasciata concessione;
- b) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- c) opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- e) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- f) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- g) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della versione o installazione di impianti tecnologici;
- h) 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) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato
- j) opere di demolizione, rinterrì e scavi che non riguardino la coltivazione delle cave e delle torbiere;
- k) l'occupazione del suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero.

Nel cantiere dovrà essere esposto, in posizione visibile a tutti, un cartello nel quale siano indicati l'oggetto della opere, il titolare della Concessione, o dell'Autorizzazione, il committente o il proprietario, il costruttore, il progettista, il direttore dei lavori, il tipo di provvedimento abilitativo (Concessione o Autorizzazione) con data e numero. Nel caso sia previsto devono anche essere riportati il nome dell'installatore degli impianti e del progettista degli impianti, del Coordinatore per la progettazione e del Responsabile dei lavori per la sicurezza del cantiere.

In caso di occupazione di strade pubbliche e vicinali e loro pertinenze, per una durata superiore a sette giorni lavorativi, nel cartello deve essere indicato l'ente proprietario o concessionario della strada, gli estremi dell'ordinanza di occupazione, le date di inizio e termine previste per i lavori, il recapito ed il numero telefonico del responsabile del cantiere, denominazione dell'impresa esecutrice dei lavori.

Le stesse norme si applicano nel caso di occupazione del suolo pubblico.

Sono conservati nel cantiere la Concessione, o l'Autorizzazione con tutti gli allegati che la accompagnano, anche in fotocopia, ciascuno firmato dal proprietario, dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori. Tali atti dovranno essere esibiti in qualsiasi momento ai funzionari ed agli agenti comunali addetti al controllo, a semplice richiesta degli stessi.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il titolare della Concessione, o Autorizzazione, deve provvedere a propria cura e spese a tutte le opere necessarie a prevenire qualsiasi danno a cose o a persone e ad evitare deturpamenti dell'ambiente urbano. In caso di inadempienza, il Responsabile o il Dirigente dell'ufficio tecnico ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere che riterrà necessarie, previa diffida, a spese dell'interessato. Entro quarantotto ore dall'interruzione dei lavori, deve essere dato avviso al Sindaco.

Nei casi di opere interne o di mutamento di destinazione d'uso esenti d'Autorizzazione o di opere esenti da Concessione, contestualmente all'inizio dei lavori, o al mutamento, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, firmata da un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie e delle prescrizioni di cui al secondo comma dell'articolo 15 della LR 23/85.

Nel caso di opere interne o modifica di destinazione d'uso, riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico dovrà essere presentata una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche. Il rilascio del certificato di Agibilità e di Abitabilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

#### **Art.32 - Controllo sui lavori**

Il Responsabile dell'ufficio tecnico esercita la vigilanza sulle costruzioni e sulle opere di qualunque natura che si eseguono nell'ambito del territorio comunale per assicurare la rispondenza dei lavori alle norme dettate dalle leggi vigenti, dal Regolamento Edilizio, nonché ai disegni di progetto.

Il Responsabile dell'ufficio tecnico ha facoltà di verificare il rispetto delle disposizioni sul conferimento dei materiali di risulta alle discariche autorizzate. Per tali fini, tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e a eseguire qualsiasi operazione di controllo.

In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il Responsabile dell'ufficio tecnico ordina la sospensione dei lavori.

Non è consentita l'esecuzione di opere difformi da quelle assentite.

#### **Art.33 - Responsabilità**

Il titolare della Concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa edilizia ed urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della Concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite nella medesima. Essi sono altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

#### **Art.34 - Ultimazione dei lavori**

Entro 7 giorni dal completamento della struttura, compresa la copertura dell'edificio (*ultimazione del rustico*), il Direttore dei Lavori deve dare comunicazione al Comune .

Al fine dell'accertamento della *ultimazione del rustico*, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico fissa l'ora e il giorno della visita del tecnico comunale e ne dà comunicazione scritta al proprietario, che ha diritto di intervenire e di farsi rappresentare.

Immediatamente dopo *l'ultimazione dei lavori* e, comunque, entro 30 giorni dalla installazione degli infissi ai sensi dell'art.3 del DPR 22.04.1994 n° 425, il Direttore dei Lavori ha l'obbligo di presentare in duplice copia la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile.

Entro 7 giorni *dall'ultimazione dei lavori*, il titolare della Concessione, o della Autorizzazione, invia al Sindaco la dichiarazione di fine lavori, precisandone la data, e chiede il rilascio del certificato di ultimazione dei lavori e dell'Autorizzazione di Agibilità.

Nel caso di opere per le quali non è prescritta l'Autorizzazione di Agibilità, è fatto obbligo di dichiarare la fine dei lavori e di chiedere il rilascio del certificato di ultimazione.

Non può essere rilasciato il certificato di ultimazione dei lavori per le opere di urbanizzazione e di frazionamenti relativi a lottizzazioni che non siano state sottoposte a collaudo, con esito positivo, da parte del comune.

### **Art.35 – Agibilità**

(Artt.1 – 4 D.P.R. 22.04.1994 n°425)

(Artt.24, 25 D.P.R. 06.06.2001 n°380)

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza dei requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato viene rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico con riferimento ai seguenti interventi:

- 1) - nuove costruzioni
- 2) - ricostruzione o sopraelevazioni, parziali o totali
- 3)- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al precedente punto n° 1)

Il soggetto titolare della concessione, della autorizzazione o del DIA, ovvero i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il certificato di agibilità

La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 77,47 ad Euro 464,81.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità debbono essere allegati:

- a)- copia della dichiarazione presentata al catasto.
- b)- certificato di collaudo statico, con l'attestazione di avvenuto deposito rilasciata dal Genio Civile;
- c)- certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, ove dovuto;
- d)- dichiarazione congiunta del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori, con la quale ciascuno certifica la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata dal committente presso l'Ufficio Tecnico comunale per dimostrare la conformità dell'isolamento termico a quanto previsto dall'articolo 20 del DPR 1052/1977;
- e)- dichiarazione sostitutiva con la quale il direttore dei lavori attesta sotto la sua responsabilità la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità agli ambienti, e che le opere sono state realizzate nel rispetto delle leggi e dei regolamenti sull'accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata;
- f)- dichiarazione di conformità, o il certificato di collaudo degli impianti installati se prescritto per legge, come disposto nella L 46/90, nel DPR 447/91, nella LR 17/89 e relativo regolamento d'attuazione, e nell'articolo 29 della L 10/91;

I controlli per il rilascio dei certificati di Abitabilità e di Agibilità, estesi all'accertamento della conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, sono eseguiti dagli uffici comunali.

Per il rilascio dell'Autorizzazione di Agibilità, l'Ufficio Tecnico controlla la regolarità dei documenti allegati alla domanda di Autorizzazione e visto il risultato delle verifiche, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascia il certificato di ultimata costruzione e l'Autorizzazione di Agibilità entro 30 giorni dalla data della presentazione della domanda.

Entro questo termine il Responsabile o il Dirigente dell'ufficio tecnico, può disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.

Nel caso in cui dalle verifiche risultassero delle deficienze, è facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico di prescrivere le opportune modifiche.

Il termine di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità della stessa amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente. Il nuovo termine di 30 giorni inizia a decorrere dalla data di presentazione degli stessi.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità s'intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere ASL

In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 giorni.

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

E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico di ordinare, previa diffida e senza pregiudizio per le azioni penali, lo sgombero degli edifici che venissero abitati e utilizzati contro quanto sopra disposto.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso.

## **CAPO VI - GARANZIE PER LA PUBBLICA INCOLUMITÀ**

### **Art.36 - Occupazione ed uso del suolo pubblico**

E vietato occupare anche temporaneamente il suolo o lo spazio pubblico comprese le sedi stradali senza preventiva Autorizzazione specifica del Responsabile dell'Ufficio Attività Produttive, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa con l'igiene e la pubblica incolumità non in contrasto con le norme del nuovo codice della strada DLE 285/92.

L'area pubblica o la strada interessate dall'occupazione devono essere convenientemente recintate, segnalate e illuminate, in conformità alle disposizioni delle leggi sopra citate. Il concessionario 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. Se il recinto racchiude manufatti che interessano servizi o impianti pubblici, deve essere assicurato il pronto e libero accesso degli agenti e funzionari addetti ai servizi stessi.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il tempo assentito, l'interessato deve presentare in tempo utile una nuova domanda, indicando la presunta data d'occupazione.

Nel caso di interruzione dei lavori di durata superiore a due mesi, non dovuta a cause documentate di forza maggiore, il Responsabile dell'Ufficio Attività Produttive ha la facoltà di far cessare l'occupazione di suolo pubblico.

Compiuti i lavori, il suolo pubblico viene restituito sgombro. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare dell'Autorizzazione è eseguito dal comune a spese del titolare stesso; in alternativa il comune potrà demandare l'esecuzione dei lavori stessi al titolare dell'Autorizzazione.

### **Art.37 - Segnalazioni, recinzioni ed illuminazione**

Ogni cantiere deve essere decorosamente recintato e la recinzione deve avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Le recinzioni dovranno rispettare per quanto riguarda le modalità e i mezzi per la delimitazione e la segnalazione dei cantieri, e la visibilità sia di giorno che di notte, quanto previsto dalle disposizioni del DLE 285/92 e dal DL 494/96

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione, sempre nel rispetto delle sopra citate disposizioni, nei casi di breve durata, o per soli lavori interni, per tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura di tetti, quando vi siano motivi legati al transito pubblico.

### **Art.38 - Ponti e scale di servizio**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia agli operai che ai terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare Autorizzazione comunale.

In caso di pericolo per la pubblica incolumità derivanti da cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentita la Direzione Lavori, il Responsabile

dell'Ufficio Tecnico può ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Al di sotto di ponti e scale di servizio devono essere disposte nella strada le prescritte segnalazioni che avvertano i passanti del pericolo; il primo ponte di servizio non può essere costruito ad altezza inferiore a metri 2,50 dal suolo, misurata nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da offrire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

**Art.39 - Scarico dei materiali. Demolizioni. Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri**

E' vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia della via pubblica, per tutta l'estensione della costruzione e per le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali, utili o di rifiuto, dovrà essere sollecitamente eseguito in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale Autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e sempre sotto l'osservanza del presente Regolamento edilizio. I rifiuti derivanti dalle attività di demolizione essendo classificati come "speciali", come specificato nel DL 22/97, devono essere smaltiti nelle discariche di tipologia 2A.

L'Amministrazione comunale trasmette all'Assessorato difesa dell'ambiente della Provincia territorialmente competente, l'elenco delle concessioni edilizie rilasciate per le demolizioni.

Per le operazioni di rimozione e smaltimento di coperture di lastre di cemento amianto prima dell'inizio dei lavori deve essere inoltrato alla A.S.L., ai sensi dell'art. del D. L. 277/1991, il relativo Piano di Lavoro.

**Art.40 - Uso di scarichi e di acque pubbliche**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, e di essi è data indicazione nella Concessione o Autorizzazione.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e in modo da non determinare cavità e ineguaglianze che provochino il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori di acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare, impedire, o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

Coloro che hanno diritto di condurre acque nei fossi delle strade comunali sono tenuti a provvedere alla conservazione del fosso e, in difetto, a corrispondere al comune della strada le spese necessarie per la manutenzione del fosso e per la riparazione degli eventuali danni non causati da terzi.

**Art.41 - Rinvenimenti e scoperte**

Ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti 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 segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti di presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere. Questa disposizione si applica anche al ritrovamento di ossa umane. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può disporre dei provvedimenti cautelari qualora lo ritenesse opportuno in attesa delle determinazioni definitive spettanti alle autorità competenti, l'esecutore dei lavori è tenuto a rispettare i provvedimenti adottati.

## **TITOLO II - DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA FABBRICAZIONE**

### **CAPO I - REQUISITI DEGLI SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI**

#### **Art.42 - Criteri generali di progettazione**

La progettazione degli edifici deve seguire le tutte prescrizioni del regolamento edilizio e delle leggi; devono essere rispettate tutte le prescrizioni sulle altezze e sulle superfici minime previste per i vari ambienti, sull'illuminazione e la ventilazione e tutti i requisiti tecnologici relativi alla sicurezza statica, al risparmio energetico, alla protezione e difesa degli incendi, allo smaltimento delle acque, agli impianti termici, elettrici e di distribuzione idrica. Deve tenere conto delle prescrizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, sia nel caso di edifici pubblici che privati. I progetti dovranno produrre soluzioni esaurienti riguardo l'inserimento coerente con l'ambiente circostante, anche in funzione delle particolari tipologie edilizie dell'insediamento, dei materiali costruttivi caratteristici del posto, dei colori delle facciate, dei materiali di copertura, della cura degli spazi da destinare a verde.

#### **Art.43 - Piani interrati**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, delle persone, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa, impianti di riscaldamento, impianti di aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria anche se eseguita con mezzi meccanici.

L'altezza utile interna deve essere almeno di mt. 2,40.

#### **Art.44 - Piani seminterrati**

Sono i piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato.

Possono essere adibiti ad abitazione, uffici, locali commerciali, artigianali e simili, solo nel caso in cui, o il pavimento di ogni locale è a quota non inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, o almeno il 50% del perimetro sia ad una quota superiore rispetto alla sistemazione esterna del terreno circostante; in tutti i casi l'altezza utile netta interna è almeno di 2,70 metri, salvo le maggiori, o minori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per i piani seminterrati utilizzati ad abitazioni, negozi, uffici ecc. devono essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle dimensioni degli ambienti, all'aerazione, all'illuminazione.

I locali con queste destinazioni devono essere protetti dall'umidità adottando tutti gli accorgimenti di impermeabilizzazione e di isolamento dal terreno sottostante e dalle pareti verticali controterra con l'utilizzo dei materiali e delle tecnologie più idonee, che dovranno essere illustrate nel progetto.

I locali seminterrati adibiti a posto auto, lavanderia, stileria, servizi igienici, magazzino, cantina ad uso privato, debbono avere un'altezza utile interna minima di metri 2,40.



Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella del piano seminterrato, dovrà essere installato un sistema di sollevamento della acque stesse, che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

#### **Art.45 - Piani terreni**

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante piano interrato, devono essere realizzati in modo che il loro pavimento si trovi ad una quota superiore a quella del terreno sistemato circostante il fabbricato. Il pavimento a sistemazione ultimata deve essere protetto con materiali impermeabili e deve essere ventilato con vespaio sottostante, o deve essere un solaio con intercapedine a camera vuota, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo.

#### **Art.46 - Piani sottotetto**

I piani sottotetto non possono essere adibiti ad abitazioni e uffici se l'altezza media utile è inferiore a m 2,70 e l'altezza minima è inferiore a m 2,20. Il sistema di copertura del fabbricato deve risultare idoneo ad assicurare ai locali le necessarie condizioni di salubrit .

#### **Art.47 - Altezza minima dei locali**

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione   fissata in metri 2,70 riducibili a metri 2,40 per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti, ripostigli, magazzini, autorimesse, locali di sgombero e simili.

Fino all'emanazione delle norme tecniche di cui all'art.42 della L 457/78, gli edifici residenziali che comprendano abitazioni fruente di contributo dello stato ai sensi della stessa legge devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili dell'abitazione;
- b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40.

#### **Art.48 - Dimensioni minime dei vani**

Ai sensi del DM 05/07/75 per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di mq. 14, per i primi quattro abitanti e di mq 10, per ciascuno dei successivi.

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

Ogni alloggio deve essere dotato

- di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00
- tinello, con eventuale box cottura di almeno mq. 14,00
- box cottura, o cucinino, minimo mq. 3,00
- bagno, minimo mq. 4,00, con larghezza minima di mt. 1,40
- servizio igienico, minimo mq. 3,00, con larghezza minima di mt. 1,20
- corridoi, larghezza minima di mt. 1,10

Tutti i vani abitabili debbono essere provvisti di finestra apribile.

I sottotetti abitabili con falde inclinate debbono avere un'altezza media utile interna di mt. 2,70 con altezza minima all'imposta di mt. 2,20.

#### **Art.49 - Superficie minima dei mini alloggi**

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 se dotati di un solo posto letto, e non inferiore a mq 38 se per due persone.

### **Art.50 - Locali igienici**

Le stanze da bagno possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno. I soli bagni “padronali” possono avere accesso direttamente dalla camera da letto.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Le dimensioni minime devono essere compatibili con gli accorgimenti necessari per l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera e gli impianti devono essere collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.

### **Art.51 - Fabbricati ad uso collettivo a destinazione non abitativa**

Per tutti i locali pubblici o aperti al pubblico destinati alla riunione, allo spettacolo, alla esposizione, allo sport, al commercio, al culto, alle attività associative, attività ricettivo alberghiera e altre attività assimilabili devono essere rispettati tutte le prescrizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti, specifici per le varie attività svolte. In particolare vanno applicate le norme riguardanti la sicurezza sui luoghi di lavoro, la normativa antincendio, le norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, le norme igienico sanitarie.

Le norme di agibilità debbono seguire le seguenti prescrizioni minime:

- a)- l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale
- b)- l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; in ogni caso deve essere assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale
- c)- tutti i locali debbono avere un'altezza minima interna di mt. 3,20; eventuali mezzanini o soppalchi asserviti e direttamente comunicanti con l'unità sottostante, potranno eccezionalmente avere un'altezza di mt. 2,30 purchè la loro superficie non superi il 30% della superficie totale ad uso collettivo;
- d)- sono consentite altezze inferiori nel limite di mt. 3,00 per quei locali per i quali sia stata rilasciata concessione edilizia entro il 31.12.1992, con esclusione dei locali da destinare ad uso commerciale superiori a 50 mq. di superficie utile interna
- e)- sono consentite altezze di mt. 3,00 per i locali destinati ad attività di limitata entità quali piccole attività artigianali di limitate dimensioni (parrucchiere, saloni di bellezza, eliofotoriproduzioni e fotocomposizioni, camicerie, sartorie, elettroriparazioni radio TV, restauro e produzione di piccoli oggetti, cuoio, vetro, metallo, legno, ceramica e simili)
- f)- per i locali di cui al precedente punto e), per i quali sia stata rilasciata concessione edilizia entro il 31.12.1992, è consentito un ulteriore abbassamento del limite di altezza fino a mt. 2,70
- g)- sono assimilabili a quelle residenziali le altezze dei locali destinati ad uffici e attività direzionali in genere.

Sono fatte salve le attività esistenti.

#### **Art.52 - Fabbricati accessori e pertinenze**

Nelle zone residenziali i fabbricati accessori, quali autorimesse, lavanderie, legnaie, etc. devono essere armoniosamente inseriti in modo da costituire un corpo unico con il fabbricato principale.

Esclusivamente nelle sottozone **B1** e **B2** e per comprovata impossibilità di realizzare tali fabbricati in aderenza al fabbricato principale possono essere sottoposte all'esame della Commissione edilizia soluzioni progettuali che prevedano fabbricati accessori o pertinenze distaccati dal corpo principale.

Quando realizzati sul confine, o anche in aderenza, l'altezza massima di tali fabbricati non può superare i metri 2,50 e la superficie coperta non può superare 1/10 della superficie potenzialmente edificabile e, comunque, nel rispetto degli indici edificabili.

Nelle zone **C** non sono consentite costruzioni separate dal fabbricato principale in quanto i locali ad uso magazzino, cantine e simili sono più opportunamente inseribili nella tipologia del Piano di Lottizzazione e, quindi, facenti corpo unico con il fabbricato principale.

In tale zona sono comunque consentiti i barbecue ed i forni all'aperto.

Nelle altre zone omogenee l'eventuale realizzazione di fabbricati accessori e pertinenze è demandata ai singoli piani attuativi.

#### **Art.53 - Scale**

Le scale e i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto; è comunque consentita l'illuminazione e la ventilazione diretta anche dall'alto.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni.

Per le scale che servono più di una unità immobiliare, ogni rampa dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm 120 ed essere dotate di corrimano di altezza minima di un metro. Per le rampe delle scale interne alle unità immobiliari la larghezza utile non deve essere inferiore a cm 90.

Sono ammesse le scale a chiocciola, purchè adeguate all'uso preposto.

Devono inoltre essere rispettate le norme relative alle disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art.54 - Illuminazione dei locali abitabili**

Tutti i locali abitabili, ad eccezione di quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta, con una o più finestre. L'area delle porzioni vetrate dovrà avere una superficie complessiva proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del vano servito.

Per le stanze da letto, il soggiorno e la cucina le finestre devono essere apribili.

#### **Art.55 - Ventilazione dei locali abitabili**

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentono di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, etc...) prima che si diffondano.

Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianti di aspirazione forzata sui fornelli.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni.

In tutte le zone territoriali omogenee, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, di pregio ambientale e tradizionale, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle stabilite dagli strumenti urbanistici e dalle loro norme tecniche, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile e purché non in contrasto con le norme d'attuazione degli strumenti urbanistici.

## **CAPO II - EDIFICI RURALI**

### **Art.56 - Fabbricati rurali (capanne – baracche)**

Esclusivamente nelle sottozone agricole E1, E2, E3, E4, E5, è assentibile la realizzazione dei ricoveri precari tipici dell'agro locale nel rigoroso rispetto delle seguenti caratteristiche:

- a) essere realizzate in muratura esclusivamente di pietrame a secco per un'altezza non superiore a metri 1,50; avere una copertura con struttura lignea protetta esclusivamente da frasche e rami intrecciati;
- b) essere costituita da un unico vano di superficie massima di 8 metri quadrati, non avere partizioni interne;
- c) non avere servizi igienici ed impianti di qualunque genere,
- d) priva di qualunque tipo di infissi;
- e) avere pavimentazione in terra battuta.

Questo tipo di manufatto deve essere utilizzato esclusivamente come ricovero e l'edificazione è soggetta ad autorizzazione.

### **Art.57 - Edifici ad uso agro zootecnico**

Gli edifici in zona rurale, adibiti a ricovero animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche, etc., debbono rispettare le norme igienico sanitarie, quelle contenute nelle leggi speciali vigenti e quelle appresso indicate.

I ricoveri per gli animali debbono essere areati ed illuminati direttamente dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento, ed essere ventilati con canne che – partendo dal soffitto, si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia ed impermeabile, le quali adducono il liquame all'esterno in appositi pozzetti stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere, gli abbeveratoi, le sale mungitura etc., debbono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte debbono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle debbono distare dalle abitazioni non meno di 10 metri, debbono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di 30 mt dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse.

Debbono distare inoltre non meno di 50 mt. dalle cisterne e prese d'acqua potabile e pozzi.

I pozzi debbono essere posti a monte dalle abitazioni, e le fosse settiche a valle assieme alle concimaie e stalle.

Gli edifici debbono osservare le distanze minime a protezione del nastro stradale, nel rispetto del D.Lgs 30.04.1992 n° 285 e successive modifiche e integrazioni, e delle relative norme di attuazione di cui al DOP 16.12.1992 n° 495.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni debbono essere dotati di canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato destinato a residenza locali ad uso stalla e ricovero animali, fienili e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

**Art.58 - Annessi rustici, allevamenti zootecnici industriali e altri insediamenti produttivi  
agricoli**

(Art.5 D.P.G.R. 03.08.1994 n°228)

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 delle Direttive Regionali per le Zone Agricole, i nuovi fabbricati per **allevamenti zootecnici intensivi** debbono distare almeno 50 mt. dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mt. se trattasi di allevamento per suini, 300 mt. per avicunicoli e 100 mt. per bovini ovicaprini ed equini dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G. I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

Le distanze di cui sopra non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticoltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

I nuovi fabbricati per **allevamenti zootecnici non intensivi** debbono distare almeno 500 metri dai limiti delle zone A,B,C,F,G per suini, e almeno 100 metri dai limiti delle zone A,B,C,F,G, per bovini ed ovicaprini.

I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data del 27.10.1994 (entrata in vigore DPGR 03.08.1994 n° 228 : Direttive per le zone agricole), di cooperative e di associazioni di produttori agricoli.

Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nel limite di un rapporto del fondo su cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Ogni serra, purchè volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla L. 29.06.1937 n° 1497

**Art.59 - Agriturismo**

(L.R. 23.11.79 n° 60, L. 05.12.1985 n° 730, L.R. 14.05.1984 n° 22, L.R. 23.06.1998 n° 18, L.R. 12.08.1998 n° 27)

Fatte salve le norme di cui alla legislazione sopraindicata, è consentita nelle zone "E" l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliaria a quella agricola e/o zootecnica.

Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica.

Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agroturistica dei posti letto.

Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

Il progetto edilizio deve prevedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistono e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

**Art.60 - Punti di ristoro**

Ai sensi dell'art. 10 del citato DPGR n° 228/1994, sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del consiglio comunale fino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro deve essere di ha 3.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

**CAPO III - REQUISITI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ESTERNI**

**Art.61 - Barriere architettoniche**

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dalla L.13/89.

La progettazione deve comunque prevedere:

accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori ivi compresi i servoscala;

idonei accessi alle parti comuni degli edifici ed alle singole unità immobiliari;

almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;

l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

Per gli edifici e gli spazi pubblici di nuova costruzione, ancorché di carattere temporaneo, per quelli esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione, per gli edifici e spazi pubblici sottoposti a qualunque altro tipo di intervento edilizio suscettibile di limitare l'accessibilità e la visitabilità, almeno per la parte oggetto dell'intervento stesso deve essere applicato il DPR503/96 recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli edifici e spazi pubblici esistenti, anche se non soggetti a recupero o riorganizzazione funzionale, devono essere dotati di tutti quegli accorgimenti che possono migliorarne la fruibilità.

In attesa di adeguamento ogni edificio deve essere dotato, a cura dell'Amministrazione pubblica che utilizza l'edificio, di un sistema di chiamata per attivare un servizio di assistenza tale da consentire alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale la fruizione dei servizi espletati.

Nel caso di edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli, qualora le autorizzazioni previste non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi. Nell'elaborazione degli strumenti urbanistici le aree destinate a servizi pubblici sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

**Art.62 - Materiali, intonaci e coloriture**

E' facoltà del Sindaco richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti che si intendono adottare; tali campioni dovranno essere approvati dall'Ufficio Tecnico.

Negli interventi di demolizione parziale o totale di edifici, il Sindaco può richiedere una documentazione fotografica del complesso o delle parti da demolire e sentita la Commissione Edilizia, può prescrivere l'eventuale recupero di elementi di pregio o la loro salvaguardia.

Tutte le facciate devono essere intonacate a meno che non siano in pietra naturale o stilate a faccia vista; gli intonaci, gli infissi ed ogni altro manufatto relativo alle facciate dovrà essere tinteggiato con coloriture che non producano contrasti nell'ambiente, in particolare per gli edifici di pregio ambientale o tradizionale, in caso di lavori assentiti, i colori dovranno essere scelti nel rispetto della gamma cromatica tradizionale ed assentiti dall'Ufficio Tecnico.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, devono essere conservati e valorizzati gli elementi di pregio ambientale e tradizionale, quali, ad esempio, portali e finestre con archivolto, insegne, trabeazioni, fregi, elementi decorativi, manti di copertura, etc...

Chiunque intenda eseguire su pareti esposte alla pubblica vista, “**murales**”, pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, o collocare iscrizioni, stemmi o affissioni pubblicitarie deve richiedere



apposita autorizzazione accompagnata dalla descrizione o dal **bozzetto** dell'opera che si intende eseguire, corredata dal nulla-osta del proprietario della facciata del fabbricato.

In ogni caso non dovranno contenere immagini che offendano il comune senso del pudore, il sentimento religioso e la pubblica morale, né contenere elementi riconducibili a ideologie e movimenti politici.

I "murales" debbono essere rappresentati in forma artistica.

#### **Art.63 - Aspetto e manutenzione degli edifici**

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di mantenere costantemente ogni parte dell'edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente. Quando un edificio o parte di esso non rispetti il decoro e l'estetica dell'ambiente, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico potrà ingiungere la pronta esecuzione dei necessari lavori assegnando un termine per l'esecuzione delle necessarie manutenzioni, decoro il quale gli stessi lavori potranno, essere realizzati a cura del Comune e spese dei proprietari.

Le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti dovranno essere coerenti per linee di gronda, per finiture e, in generale, per soluzione architettonica con gli edifici adiacenti.

Per armonizzare i nuovi edifici con quelli esistenti, nelle zone A, B, F, G, H e nei lotti interclusi nella zona C, gli interessati all'atto di assenso ad edificare hanno facoltà di presentare un progetto planovolumetrico, completo di documentazione adeguata, grafica e fotografica, per ottenere l'approvazione di distanze, altezze e forme dei fronti sulla strada diversi da quelli prescritti; anche la Commissione Edilizia per armonizzare i nuovi edifici con l'ambiente può imporre distanze dai confini e dai fabbricati, arretramenti, altezze, forme di fronti sulla strada diversi da quelli prescritti.

Il progetto di nuove realizzazioni o ristrutturazioni deve prevedere l'inserimento armonico di tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, eventualmente presenti sulle pareti esterne, curando scelte di carattere funzionale ed architettonico.

E' obbligatorio per gli impianti di condizionamento o di riscaldamento che le macchine ad essi collegate siano ubicate in posizioni non visibili dall'esterno posizionandole dietro le ringhiere dei balconi, dietro cornicioni o parapetti o in altri modi simili.

Le siepi e gli alberi che sporgono dal confine, sulla sede stradale o sui marciapiedi devono essere curate in modo da non restringere o danneggiare la strada e non nascondere la segnaletica.

#### **Art.64 - Recinzioni ed infissi**

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale, dalle curve, le norme della sicurezza del traffico ed in genere quelle previste dal nuovo Codice della Strada.

E' severamente vietato dotare le ringhiere di elementi a punta o comunque taglienti che possano, in qualsiasi maniera, tanto all'interno che all'esterno, arrecare danno a persone o cose.

In tutte le zone omogenee, è consentito delimitare aree interne ai lotti, che siano pertinenti ad unità immobiliari di diverse proprietà, con recinzioni a giorno o siepi. L'assenso ad edificare tali recinzioni interne non costituisce in alcun modo assenso al frazionamento del lotto.

**Art.65 - Parcheggi**

Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici nonché nel riattamento di fabbricati non residenziali in disuso da più di dieci anni, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalle leggi, dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

Ogni edificio di nuova costruzione dovrà essere dotato di spazi per il parcheggio privato nella misura minima di mq 1,00 per ogni mc 10,00 di costruzione. Ogni unità immobiliare destinata alla residenza o ad altre attività deve essere dotata mediamente di almeno un posto auto.

Nei disegni di progetto dovranno essere esplicitamente rappresentati i posti auto e gli spazi di disimpegno, evidenziando quelli per la residenza da quelli per attività diverse.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 28.1.1977, le destinazioni d'uso commerciale o ad ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in legittimo svolgimento senza interruzione, nello stesso immobile interessato dal recupero, nei dieci anni precedenti la domanda di Autorizzazione o di Concessione.

Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono essere autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti. In ogni caso tali parcheggi e spazi devono essere assicurati perché possano essere assentiti sia la formazione che l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi.

Le aree di parcheggio, qualora i parcheggi non siano reperibili del lotto di pertinenza dell'edificio interessato dalla modifica di destinazione d'uso, possono essere ubicate anche all'esterno. L'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta di autoveicoli può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici. L'adempimento dell'obbligo è registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il corrispettivo monetario di cui sopra è determinato dal Consiglio Comunale con apposita delibera, ed è aggiornato ogni anno con deliberazione Consiliare. In mancanza di tale aggiornamento, si intende incrementato automaticamente il primo gennaio successivo, in misura corrispondente alla variazione dell'indice generale dei prezzi stabilito dall'ISTAT nel tempo trascorso dalla data della deliberazione. Dopo tale primo adeguamento, il corrispettivo monetario è aggiornato automaticamente nello stesso modo il primo gennaio di ogni anno

Nei parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto, l'estradosso della copertura deve essere sistemato e coltivato a giardino e non deve superare il livello del piano di sistemazione definitiva assunto, per il calcolo del volume, o della superficie, dell'edificio da realizzare o da recuperare.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo dei fabbricati ovvero nei locali siti al piano terreno, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti. Tali realizzazioni sono regolate dalla L 122/89

**Art.66 - Passi carrabili**

I passi carrabili devono essere realizzati in conformità alle disposizioni del nuovo Codice Stradale D.LE 285/92 e del Regolamento di Esecuzione 495/92 modificato dal DPR 610/96.

Ai sensi dell'Art.46 del sopra detto regolamento il passo carrabile deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima.

Deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento dei veicoli; qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello – ove possibile - dovrà essere arretrato, ovvero dotato di comando di apertura automatica.

E' consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei, quali l'apertura di cantieri o simili; in tali casi devono essere osservate, per quanto possibile, le condizioni sopra riportate.

Deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo allorquando non possono essere osservate le distanze dall'intersezione.

Ogni accesso carrabile coperto, come i portali, deve essere conteggiato come area coperta; non rientra nel calcolo dei volumi se la sua superficie è inferiore a 16 metri quadri ed è aperta per almeno due lati di cui uno con il portone.

#### **Art.67 - Aree scoperte**

Tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica, e devono essere dotate di recinzioni a giorno o con muro cieco secondo le disposizioni indicate per le diverse zone dalle norme di attuazione.

Per le superfici pavimentate deve essere assicurato lo smaltimento delle acque piovane con le necessarie pendenze e con fognoli sifonati.

Il Sindaco emanerà i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di queste condizioni, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **Art.68 - Aggetti, sporgenze e serramenti**

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) elementi costruttivi di edifici e infissi di qualunque genere che sporgano non più di centimetri 10 sull'area pubblica qualora siano ad un'altezza inferiore a metri 2,70 dal suolo, misurata dal marciapiede alla faccia inferiore della sporgenza. Per un'altezza compresa tra i metri 2,70 ed i metri 5,10 sono vietate sporgenze superiori a 20 centimetri; per altezze oltre i metri 5,10 la sporgenza massima deve essere inferiore ai cm 60;
- b) l'apertura verso l'esterno a meno che richiama per motivi di sicurezza, di porte per qualsiasi uso; nel caso di aperture verso l'esterno i serramenti devono essere costruiti con accorgimenti atti ad eliminare ogni molestia o pericolo per il transito pedonale, e ad evitare ingombri, anche minimi, nello spazio pubblico;
- c) finestre a piano terra munite di serramenti che si aprono all'esterno verso la strada, se non si trovano ad un'altezza di almeno metri 2,50 sul marciapiede, oppure, se manca il marciapiede, di almeno metri 5,10 sulla sede veicolare;
- d) all'interno dei centri abitati balconi o terrazzini pensili, con sporgenze sullo spazio pubblico o su strade, maggiore di metri 1,20 quando ad una altezza inferiore a metri 5,10, misurata dal piano stradale all'intradosso del solaio, o delle mensole per quelli che ne sono

- provvisi. In ogni caso, la sporgenza massima non potrà superare un decimo della larghezza della distanze dalle strade;
- e) aggetti di balconi aperti su spazi privati superiori al 30% della minima distanza del fabbricato dal confine e superiori al 15% della minima distanza del fabbricato da un altro fabbricato, esistente o costruibile;
  - f) balconi totalmente chiusi o con più di due lati chiusi aggettanti su strada o spazio pubblico quando la larghezza dello spazio pubblico o della strada è inferiore a metri 10, a meno che l'edificio non sia arretrato dal filo strada;
  - g) balconi chiusi che abbiano una larghezza maggiore di un terzo di quella della facciata, ed una distanza fra balconi chiusi contigui inferiore a metri 3,00;
  - h) balconi pensili in corrispondenza dell'ultimo solaio sia per gli edifici con copertura piana sia per quelli con copertura a falde;
  - i) zoccoli, avancorpi, gradini, pilastri o altre parti sporgenti che occupino o sbordino, per qualunque misura, sul suolo pubblico;
  - j) vetrine, bacheche e simili, che sporgano sul suolo pubblico, dal vivo del muro, per più di centimetri 20.
  - k) lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e qualunque altro elemento da applicare alla facciata quando non rientrino nelle sporgenze ai punti precedenti.

Le tende parasole aggettanti sul suolo pubblico sono consentite esclusivamente quando la strada è fornita di marciapiede. Dovranno essere arretrate di almeno centimetri 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato ed essere posizionate ad un'altezza non inferiore a metri 2,20.

#### **Art.69 - Arredo urbano**

L'esposizione al pubblico, anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture (compresi i murali), cartelli pubblicitari e simili è subordinata ad Autorizzazione da parte del Sindaco previa domanda corredata da esaurienti disegni e fotografie che mostrino il tipo di intervento che si vuole realizzare.

Le facciate degli edifici destinati a negozio, anche in parte, devono essere progettate e realizzate in modo che le scritte e le insegne occupino posizioni prestabilite, coerenti con l'architettura dell'edificio

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, il diritto di veduta dei vicini o nasconda luci di illuminazione pubblica, cartelli stradali o altri cartelli indicatori di interesse pubblico.

In caso di riparazioni 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 con le modifiche che si siano rese necessarie a proprie spese e responsabilità. Il Sindaco può in caso contrario ordinare la rimozione d'ufficio a spese del proprietario.

Per l'ubicazione di chioschi, edicole, pensiline, tettoie pensili o appoggiate, od altre installazioni anche a carattere provvisorio fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni del nuovo codice della strada e del regolamento di attuazione e delle loro modifiche ed integrazioni.

Nei centri abitati, l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole, pensiline, tettoie pensili o appoggiate, o altre installazioni può essere consentita quando non nuocciano alla circolazione veicolare, al transito dei pedoni, delle persone con limitata capacità motoria o sensoriale e non impediscano la visuale a danno dei vicini.

Nella zona “A” e nella zona “B1” ad essa prospiciente, sui prospetti dei fabbricati e sulle pubbliche vie sono vietate le cassette per contatori di qualsiasi tipo (ENEL, ESAF, TELECOM e simili) che contrastino in modo stridente con gli ambienti tipici.

Qualora tali cassette, sebbene autorizzate contestualmente alla richiesta di nuovi allacci e/o modifica di quelli esistenti, non siano coerenti con l’arredo urbano, l’installazione verrà considerata come poste in assenza di autorizzazione e, pertanto, verranno applicate le sanzioni previste dalla L.R. n° 23/1985 (Comunicato Assessorato EE.LL. Finanze e Urbanistica – BURAS n° 24/1991, pag. 743).

#### **Art.70 - Distanza minima tra gli edifici**

Per gli edifici che si fronteggiano con pareti prospicienti il distacco minimo consentito è dato:

- a) 4 metri quando entrambe le pareti sono prive di aperture (pareti cieche);
- b) 8 metri quando almeno una delle pareti è finestrata.

Sono fatte salve le distanze dai confini e fabbricati dettate dalle N. di A. per le singole zone omogenee.

Nelle zone B1 e B2 è fatta salva la possibilità di ridurre la distanza tra pareti finestrate per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito sia per evitare l'inutilizzo di aree inedificate o risultanti libere a seguito di demolizione prospicienti le strade e contenute in un tessuto urbano definito o consolidato.

La riduzione delle distanze può applicarsi anche alle sopraelevazioni purchè compatibili con i limiti dello strumento urbanistico.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, nelle zone omogenee A, B1, B2, è consentita l’apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraelencate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate a riguardo dal codice civile.

#### **Art.71 - Tabelle stradali e numeri civici**

Ad ogni piazza o strada il comune assegna una denominazione che viene riportata su di una targa da apporre sui fronti dei fabbricati o su altre costruzioni, prospicienti gli spazi pubblici. Il proprietario riceve in consegna la targa ed è obbligato a conservarla e mantenerla sul posto nel quale è collocata.

In caso di demolizione di un edificio munito di targa, il proprietario ha l'obbligo di restituirla al Comune. Nel caso di esecuzione di lavori, il proprietario ha l'obbligo di riportare nello stato originario gli indicatori di strade o di piazze asportati o deteriorati per effetto delle opere. Il Comune assegna ad ogni fabbricato uno o più numeri civici, a seconda che sia dotato di uno o più accessi alla pubblica strada, ed appone a proprie spese sui fronti dei fabbricati, o su altre costruzioni, prospicienti gli spazi pubblici, l'indicazione del numero assegnato. Il proprietario riceve in consegna l'indicazione ed è obbligato a conservarlo e mantenerlo sul posto nel quale è collocato.

In caso di demolizione di un edificio, o di soppressione di aperture di accesso, il proprietario ha l'obbligo di notificare al Comune i numeri civici aboliti e di restituire i relativi indicatori. Nel caso di esecuzione di lavori, il proprietario ha l'obbligo di riportare nello stato originario le targhe asportate o deteriorate per effetto delle opere.

I proprietari hanno pure l'obbligo di chiedere al Comune i numeri civici da applicarsi alle porte di accesso dei fabbricati di nuova costruzione sopra aree fronteggianti spazi pubblici o a quelle che venissero aperte dopo la numerazione generale degli edifici.

Il Comune può applicare sui fronti degli edifici, prospicienti strade, piazze, o spazi pubblici, i quadri per le affissioni pubbliche, con provvedimento del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia. Con tale provvedimento, vengono stabiliti i luoghi d'applicazione dei quadri, tenendo conto dei divieti per speciali edifici, e conciliando le esigenze di tale servizio pubblico con il decoro e l'architettura dei fabbricati.

L'apposizione dei quadri è fatta a spese e cura del Comune.

## **CAPO IV - REQUISITI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI**

### **Art.72 - Stabilità, sicurezza statica e requisiti tecnologici degli edifici**

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla loro manutenzione in modo da mantenere costantemente i requisiti di stabilità e sicurezza richiesti dalle norme vigenti per tutte le loro parti. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro ed assegnando un termine per l'esecuzione delle riparazioni demolizioni necessarie. Gli stessi lavori potranno, trascorso il termine, essere realizzati a cura del Comune a spese dei proprietari.

Ogni nuova costruzione dovrà essere realizzata in osservanza delle norme tecniche e delle procedure fissate dal ministero dei LL.PP. riguardo le opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso, le strutture metalliche.

Per la realizzazione degli impianti dovranno essere applicate le disposizioni in materia di risparmio energetico, di protezione contro l'inquinamento atmosferico, di sicurezza.

### **Art.73 - Smaltimento acque superficiali e reflue**

La realizzazione di reti fognanti per acque bianche e nere è regolamentata dalle disposizioni della L. 46/90 e dei regolamenti di attuazione.

Nelle zone servite, sia per le nuove costruzioni che per quelle esistenti, è fatto obbligo ai proprietari di allacciarsi alla rete fognaria, a propria cura e spese.

Nelle zone non servite è ammessa l'installazione di impianti di depurazione prefabbricati o costruiti in opera le cui acque depurate disperse nel terreno abbiano caratteristiche tali da rientrare nei limiti previsti dalle leggi vigenti. Il tipo di impianto, le sue dimensioni e la localizzazione dovranno essere preventivamente approvate dall'Ufficiale Sanitario.

E' vietata la costruzione di pozzi neri o di impianti di fogne perdenti.

### **Art.74 - Forni, focolai, condotti di calore e canne fumarie**

Stufe, focolai e camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno metri 1 al di sopra del tetto o metri 2 sulle terrazze su cui non affacciano abitazioni e metri 2,5 sulle terrazze annessi all'abitazione; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di metri 10 da qualsiasi finestra posta a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o alle tamponature se non costituendo una soddisfacente soluzione architettonica;

le canne fumarie contenute in pareti interne o attraversanti locali abitativi devono essere realizzate mediante condotti di materiale incombustibile con percorso il più breve possibile ed adeguatamente protette contro eventuali dispersioni di calore e di fumi.

L'autorità comunale potrà in ogni caso quando ritenuto necessario, prescrivere l'uso di apparecchi di depurazione dei fumi o per impianti particolari prescrivere distanze ed altezze superiori ai minimi.

Nei casi riguardanti interventi per sistemazione delle facciate o per manutenzione di impianti dotati di canne fumarie, l'assenso verrà rilasciato solo a condizione che l'intervento preveda l'adeguamento alle presenti norme delle canne fumarie.

**Art.75 - Pozzi e cisterne e bacini all'aperto**

Ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del DLE 275/93 tutti i pozzi esistenti, le cisterne ed i bacini all'aperto, a qualunque uso adibiti, ancorché non utilizzati, sono obbligatoriamente denunciati dai proprietari, possessori o utilizzatori, al Comune, alla Regione o alla Provincia competente per territorio, affinché l'ufficio competente ne disponga l'iscrizione nell'elenco delle acque pubbliche quando l'acqua abbia i requisiti fissati dalla legge.

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo costruito secondo le vigenti norme igieniche o quantomeno di cisterna igienicamente costruita e protetta. I pozzi devono essere provvisti di coperchio da tenere chiuso. Lo spazio circostante il pozzo deve essere o pavimentato o tenuto libero.

I pozzi, le cisterne e i bacini all'aperto devono essere eseguite lontano da ogni azione o causa di inquinamento del terreno circostante in relazione al movimento della falda acquifera; pertanto dovranno distare almeno metri 25 da concimaie, pozzi di scolo o altri depositi inquinanti e non aprirsi ad un livello inferiore ed essi.

Tali opere debbono essere comunque recintati secondo le norme di legge e regolamentari, al fine di prevenire pericoli sia per la privata incolumità, e sia per animali e cose.



**CAPO V - CAVE E ASSETTO IDROGEOLOGICO**

**Art.76 - Attività di cava**

(L.R. 07.06.1989 n°30)

(P.R.A.E. : C.C. 29.07.96 n°46 e G.M. 10.04.92 n°178)

(L.R. 18.01.1999 n°1)

(L.R. 09.08.2002 n°15)

La disciplina sulle attività di ricerca e di coltivazione dei materiali appartenenti alla categoria delle cave e delle torbiere è disciplinata dalla LR 07.06.89 n° 30 e dalle successive modificazioni.

Il permesso di ricerca è rilasciato dall'assessorato regionale all'ambiente, valutato il parere del Comune territorialmente competente.

*Fino alla emanazione della normativa prevista dall'art. 8 della L.R. 09.08.02 n° 15, i permessi di ricerca, le concessioni minerarie e le autorizzazioni di cava possono essere rilasciate dall'Amministrazione Regionale previa intesa con il Comune espressa in conformità con la pianificazione urbanistica comunale o, in assenza di questa, previa delibera del Consiglio Comunale assunta con i due terzi dei componenti.*

*Le concessioni minerarie e le autorizzazioni di cava, rilasciate dall'Amministrazione Regionale dopo l'entrata in vigore del DPCM 03.09.1999 e dalla L.R. 18.01.1999 n° 1, in assenza di VIA o di verifica di cui al DPR 12.04.1996, debbono essere assoggettate alla VIA o alla verifica. Il relativo procedimento deve essere avviato entro e non oltre tre mesi dalla data di pubblicazione della L. 09.08.2002 n° 15 e concluso entro i successivi tre mesi. Le relative autorizzazioni o concessioni sono sospese in caso di inerzia da parte del soggetto proponente e nel caso in cui il procedimento non si concluda positivamente.*

Il sindaco entro 8 giorni dall'acquisizione della domanda e della documentazione presentata dal richiedente la concessione o l'autorizzazione, la pubblica per 15 giorni sull'albo pretorio. Entro due mesi dalla data di presentazione il sindaco trasmette all'assessorato regionale all'industria il referto di avvenuta pubblicazione della domanda, nonché il parere sulla medesima che l'amministrazione comunale è tenuto ad esprimere.

Trascorso il termine senza che il Comune abbia fatto pervenire il parere di propria competenza, l'Assessore regionale provvede comunque sulla domanda. Copia del provvedimento viene notificata dall'organo regionale al proprietario ed al Comune competente entro 15 giorni ed esposta all'albo per 15 giorni.

Le funzioni di vigilanza sull'esercizio delle attività di ricerca e di coltivazione dei materiali di cava circa la loro abusività o difformità dalle leggi vigenti, dal permesso di ricerca, dall'autorizzazione o dalla concessione sono esercitate dall'amministrazione regionale e dai comuni territorialmente interessati.

La dichiarazione di decadenza è adottata qualora sussistano i casi prescritti all'art.28 della L.R. 30/89 con decreto dell'Assessore regionale dell'industria, sentito il comitato regionale delle miniere ed il Comune territorialmente competente.

**76.1 – Cava in località “Conca Menga”**

Individua una **vecchia cava** nei pressi della diga ma **dimessa** negli anni '40, inserita ora in zona “E5” e la cui edificabilità è sottoposta alle disposizioni della relativa zona.

**76.2 – Cava in località “Perdiana”**

Individua una **cava** sul lato sud-est nei pressi del confine del territorio, risalente all’anno 1980 **tuttora in esercizio** ed autorizzata in regime di prosecuzione ai sensi dell’art. 24 della L.R. n° 30/1989, giusta nota Assessorato Regionale Industria n° 1124 del 02.02.1993, e per la quale l’A.C. ha espresso parere favorevole con delibera Consiliare 29.01.1994 n° 12.

**Art.77 - ASSETTO IDROGEOLOGICO**

(L. 18.05.1989 N°183)

(D.L. 11.06.1998 n°180, convertito con L. 03.08.1998 n°267)

(D.L. 13.05.1999 n°132, convertito con L. 13.07.1999 n°226)

(Delibera G.R. 07.08.2001: approvazione Progetto Piano Stralcio di Bacino)

**Art.77.1 - Norme generali**

Ai fini della difesa idrogeologica, il PUC recepisce le prescrizioni e le norme del Piano per l’Assetto Idrogeologico, al fine di garantire al territorio un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico ed idrogeologico, attraverso il ripristino degli equilibri idrogeologici ed ambientali, il recupero degli ambiti fluviali e del sistema della acque.

Il recepimento è automaticamente aggiornato secondo le verifiche regionali quinquennali.

**Art.77.2 - Effetti**

Costituiscono vincolo per l’Amministrazione Comunale le prescrizioni di cui agli artt. 9 – 10 – 11 – 12 – 19 – 21 – 22 del Piano Regionale, in particolare:

- 9- Limitazioni alla attività di trasformazione e d’uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico
- 10- Attuazione degli interventi e formazione dei programmi triennali
- 11- Indirizzi alla pianificazione urbanistica
- 12- Compatibilità delle attività estrattive

**Art.77.3 - Pianificazione urbanistica**

Ai sensi dell’art. 11 del “Progetto di Norme di Attuazione”, la pianificazione urbanistica comunale avverrà dopo che l’Amministrazione Regionale emani le disposizioni concernenti l’adeguamento o formazione del PUC conseguenti alle condizioni di dissesto delimitate dalla Cartografia di cui all’elaborato del Piano e alle corrispondenti limitazioni d’uso del suolo di cui al citato art. 9, salve le indicazioni regionali sulla indicazione dei Comuni esonerati.

**Art.77.4 – Inedificabilità**

Nelle zone a rischio idrogeologico in località “Canali – Perda Funtama” lungo il “Rio Mogoro”, peraltro rientrante nella “Fascia di rispetto del fiume”, e in località “Serramuru – Is Carrelis”, così come individuate nel Piano Regionale (P.A.I.), e c nella **Tavola 3 “Zonizzazione Territorio”** del PUC, è vietata qualsiasi edificazione.

Negli eventuali edifici preesistenti possono essere eseguite solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

# TITOLO III – DISCIPLINA URBANISTICO COMMERCIALE E SISTEMA DISTRIBUZIONE CARBURANTI

## CAPO I – DISCIPLINA URBANISTICO COMMERCIALE

### Art.78 - Legislazione

- **D.Lgs 31.03.1998 n° 114** : Riforma della disciplina relativa al settore del Commercio, a norma dell'art. 4 comma 4 della L. 15.03.1997 n° 59
- **D.P.C.M. 06.10.2000** : Intervento sostitutivo nei confronti della Sardegna, per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal D.Lgs n° 114/98
- **D.A. Turismo Artigianato e Commercio 29.12.2000 n° 1920/Comm.** : “DPCM 06.10.2000. Valutazione domanda di apertura grande struttura di vendita di cui all'art. 9 del D. Lgs n° 114/98”
- **Delibera G.R. 29.12.2000 n° 55/108** : Adozione atti di cui agli artt 4 e 5 del D.P.C.M. 06.10.2000
- **Delibera G-R. 28.05.2003 n° 15/35** : Modifiche alla Delibera n° 55/108/2000

### Art.79 - Definizioni

#### **SV : Superficie di vendita**

- Area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili
- Non costituisce SV quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

#### **PA : n° di stalli (posti) di parcheggio riservati alla clientela**

**SP : superficie di parcheggio** (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra)

#### **SPmov : area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci.**

#### **EV : Esercizi di vicinato**

- Superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni sino a 10.000 abitanti

#### **MSV : Medie strutture di vendita**

- Superfici di vendita da 151 a 1500 mq. nei comuni sino a 10.000 abitanti

#### **GSV : Grandi strutture di vendita**

- Superfici di vendita superiore a 1500 mq. nei comuni sino a 10.000 abitanti.

#### **CC : Centro Commerciale**

- Una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi di vendita sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

#### **Strutture alimentari:**

- strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare

**Strutture non alimentari :**

- tutte le altre
- una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare
- in una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e, comunque, non può essere maggiore di 500 mq., ovvero 300 mq. nei comuni con meno di 10000 residenti.

**Commercio all'ingrosso**

- attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

**Commercio al dettaglio**

- attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale.

**Art.80 - Concessioni per esercizi commerciali**

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale, il Comune dovrà predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale.

Il rilascio di concessione e di autorizzazione è disposto con unico provvedimento firmato dai Responsabili dell'Ufficio Tecnico e di quello Commerciale.

Le istanze debbono essere presentate allo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.).

**Art.81 - Norme di riferimento**

Per l'apertura di attività commerciali si fa esplicito riferimento alla legislazione indicata nel precedente art.78, nonché alle Norme di Attuazione per le singole zone omogenee.

## **CAPO II SISTEMA DISTRIBUZIONE CARBURANTI**

### **Art.82 - Legislazione**

- **Legge 15.07.1997 n° 59**
- **D. Lgs 11.02.1998 n° 32** : Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'art. 4, comma 4, lettera c della L. n° 59/1997.

### **Art.83 - Installazione**

L'installazione e l'esercizio di impianti carburanti costituiscono attività liberamente esercitabile sulla base dell'autorizzazione del Sindaco.

L'autorizzazione è subordinata esclusivamente alla verifica della conformità alle disposizioni del Piano Urbanistico comunale, alle prescrizioni fiscali e a quelle concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale.

Insieme all'autorizzazione il Comune rilascia la concessione edilizia.

### **Art.84 - Domanda di autorizzazione**

Il richiedente deve trasmettere al Comune, unitamente alla domanda di autorizzazione, una analitica autocertificazione corredata della documentazione prescritta dalla Legge e di una perizia giurata, redatta da un ingegnere o da altro tecnico competente per la sottoscrizione del progetto presentato, iscritto al relativo Albo Professionale, attestanti il rispetto delle prescrizioni di cui al comma 2) e dei criteri di cui all'art. 2 comma 1 del D.Lgs n° 32/98.

Trascorsi 90 giorni dal ricevimento degli atti, la domanda si intende accolta se non è stato comunicato al richiedente il diniego.

Il Sindaco, sussistendo ragioni di pubblico interesse, può annullare l'assenso illegittimamente formatosi, salo che l'interessato provveda a sanare i vizi entro il termine fissato dal Comune stesso.

In caso di trasferimento della titolarità di un impianto, le parti debbono darne comunicazione al Comune, alla Regione ed all'Agenzia del Territorio entro 15 giorni.

### **Art.85 - Requisiti degli impianti**

Gli impianti possono essere installati solo ed esclusivamente nelle aree indicate nella Tavola n° 5 del Piano Urbanistico.

La superficie minima di intervento per i nuovi impianti deve essere almeno ha 2.00.00, su terreno pianeggiante e distante dalle curve, con un raggio di visibilità di almeno mt. 150.

L'indice fondiario è pari a 0,03 mc/mq.

### **Art.86 - Norme di riferimento**

Per quanto non previsto si fa esplicito riferimento alla legislazione di cui alla legislazione di cui al precedente articolo 82.

## TITOLO IV - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

### CAPO I - DEFINIZIONI

#### **Art.87 - Definizioni convenzionali ricorrenti, interpretazioni, modi di misurazione**

Nel presente articolo sono richiamati i termini ricorrenti nel Regolamento Edilizio e negli elaborati e norme che lo integrano, i modi di misurazione prescritti, nonché le loro interpretazioni conformi da assumere come riferimento nell'applicazione dello stesso Regolamento e degli strumenti urbanistici.

#### Altezza degli edifici

Posto che per parete esterna si intende quella superficie esterna con inclinazione superiore al 100%, l'altezza di un edificio deve essere misurata su di una parete esterna e rappresenta la distanza verticale misurata dalla linea di terra fino alla linea del parapetto pieno, nel caso di copertura a terrazzo, o alla linea di gronda del tetto, in corrispondenza dell'estradosso della falda.

Se il tetto ha pendenza superiore al 35%, occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota rispetto al profilo della pendenza del 35%. Se, invece, ha pendenza superiore al 100%, il tetto si considera come parete e quindi occorre comprendere nel conteggio tutta la proiezione verticale.

Se l'edificio è disposto su di un piano di campagna o stradale non orizzontale, l'estremo inferiore rispetto al quale calcolare l'altezza sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva, sia pubblica che privata relativa alla parte in cui insiste l'edificio stesso; l'estremo superiore viene calcolato come precedentemente descritto. Nel caso di fabbricazione a gradoni, l'altezza è misurata per ciascun corpo di fabbrica.

Per edifici d'angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima riferita alla strada di maggior larghezza può essere concessa anche per la parete sulla strada di minor larghezza, per una estensione pari alla minore larghezza del corpo di fabbrica, fra quelle previste dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. Sono fatte salve le eventuali diverse e più precise disposizioni di tali norme d'attuazione.

L'altezza di un edificio non può superare il limite fissato per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione di quella dei volumi tecnici, purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili per la funzionalità (vano scala, vano ascensore, canne fumarie), a condizione che siano in arretrato sul filo strada e sui confini.

#### Altri vani

Si intendono tutti quei vani che, pur compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, e simili).

#### Area coperta

Rappresenta, ai soli fini del rispetto degli indici del rapporto di copertura, la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali accessori e pertinenze compresi i volumi a sbalzo.

Per le residenze sono esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi, le pensiline, i cornicioni con le limitazioni imposte dai distacchi, le verande, i loggiati, le tettoie, ed in genere tutti gli spazi aperti qualora rispettino la condizione:

a) che i lati chiusi non superino i 2/3 dell'intero perimetro.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta le parti dell'edificio completamente sotterranee e sottostanti il fabbricato, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona rurale, i piani caricatori, in zona industriale o mista.

Sono incluse, invece, le scale esterne, se chiuse, e quelle aperte di altezza superiore ad un piano. Per i fabbricati non residenziali sono esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi, pensiline, cornicioni con le limitazioni dei distacchi, le verande, i loggiati, le tettoie, ed in genere tutti gli spazi aperti qualora rispettino la seguente condizione:  
a- che i lati chiusi non superino i 2/3 dell'intero perimetro.

#### Area edificabile

E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico vigente è suscettibile di utilizzazione edificatoria.

Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- a)- le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, etc.) o funzioni di pubblico interesse (verde pubblico, etc.);
- b)- le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;
- c)- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario, ovvero ceduto - per atto pubblico debitamente registrato e trascritto - ad un lotto confinante di altro proprietario.

Si possono considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume o in superficie) risulti da atto pubblico debitamente registrato e trascritto, modificabile solo con autorizzazione comunale.

La cessione è ammissibile solo per lotti che hanno una edificabilità residua.

Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune o stradetta di accesso comune, si può considerare area edificabile anche la quota parte di cortile comune o stradetta.

#### Aree interne agli edifici

Si intendono quelle aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro. Sono classificate nei tipi indicati appresso:

**patio**: spazio interno ad una sola unità immobiliare di un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio multipiano, delimitato da pareti, anche finestrate, di altezza non superiore a quattro metri e distanti fra loro non meno di quattro metri.

**chiostrine**: area interna di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti che la delimitano, le quali non abbiano altezza superiore a undici metri. Nel caso di nuova costruzione distanza minima fra le pareti di una chiostrina non deve essere inferiore a tre metri. Nelle chiostrine possono affacciare solo disimpegni e locali igienici.

**cortile**: area interna chiusa su tutti i lati da fabbricati e da muri di cinta, con superficie non inferiore ad 1/5 di quella delle pareti che la delimitano. Nei cortili di nuova formazione, la distanza fra queste pareti deve essere almeno pari al distacco tra pareti finestrate previste per le singole zone omogenee. Sui cortili possono affacciare ambienti con qualunque destinazione.

**cavedio**: spazio interno per la ventilazione di bagni o locali di servizio e per il passaggio di canalizzazioni interne sul quale non si aprano luci o finestre.

Il cavedio deve avere una superficie minima di mq 0,6, deve essere percorribile per tutta la sua altezza e deve avere aerazione naturale.

#### Area pedonale

Costituisce una zona urbana interdotta alla circolazione dei veicoli salvo deroghe per i veicoli a pedali, per i veicoli ad emissione zero assimilabili e per i veicoli a servizio di persone con limitate capacità motorie.

Area scoperta

Si intende per area scoperta l'area dei lotti di pertinenza degli edifici, non impegnata da costruzioni. Per le parti non impegnate da parcheggi, passaggi pedonali o marciapiedi o rampe d'accesso dovranno essere sistemate a giardino.

Arretramento

Indica la minima distanza fra l'edificio ed una infrastruttura viaria o una attrezzatura pubblica. Deve misurarsi dal punto del fabbricato più vicino all'infrastruttura o attrezzatura pubblica, sulla retta orizzontale che individua la minima distanza tra gli elementi che si considerano, compresi i balconi chiusi e le scale, sia aperti/e che chiusi/e, i cornicioni e le grondaie. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto all'infrastruttura o attrezzatura pubblica, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, se non diversamente stabilito nelle Norme di Attuazione.

Centro abitato

Si definisce centro abitato come espresso dal DLE 285/92 un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali su strada. Tale insieme di edifici è delimitato lungo vie d'accesso dagli appositi segnali di inizio e fine.

All'interno del centro abitato, in relazione al tipo delle strade, si applicano le norme del DLE 285/92 e del regolamento di attuazione DPR 495/92. Al di fuori dal centro abitato, si applicano le norme dello stesso decreto legislativo e dello stesso regolamento sulla distanza dal confine stradale da rispettare nei terreni laterali alle strade, per aprire canali, fossi, o per eseguire qualunque escavazione, per costruire, ricostruire o ampliare edificazioni di qualsiasi tipo e materiale, per impiantare alberi, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

Ciglio della strada

E' costituito dalla linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

Comparto di intervento

Porzione di zona, interessata da interventi unitari di pianificazione in attuazione dello strumento urbanistico generale.

Cortile regolamentare

Vedasi voce "aree interne"

Costruzione ultimata

Ai fini della Legge Urbanistica, la costruzione si intende ultimata allorché sono portate a compimento le strutture essenziali dell'edificio (rustico e copertura).

Per l'edilizia sovvenzionata, i lavori si dicono ultimati quando il fabbricato è immediatamente utilizzabile.

Data di inizio dei lavori

Rappresenta la data in cui in un cantiere sono intraprese le prime lavorazioni effettive, come, ad esempio, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione.



Data di ultimazione dei lavori

Rappresenta la data di richiesta dell'Autorizzazione all'Agibilità.

Pertanto, la data d'ultimazione dei lavori stabilisce anche la data certa di durata dell'atto di assenso, nonché la decorrenza dei termini per eventuali periodi di non modificabilità, o di modificabilità onerosa, dell'uso autorizzato.

**In mancanza di richiesta di Autorizzazione all'Agibilità si intende come data di ultimazione dei lavori quella indicata dal titolare della Concessione o Autorizzazione nella comunicazione di fine lavori firmata anche dal Direttore dei Lavori.**

Destinazione d'uso: modifiche.

La destinazione d'uso di una zona, di un'area, di un edificio, è il complesso di usi, o di funzioni, stabilite dal piano urbanistico per la zona, l'area, l'edificio.

Di tali funzioni, si dice La destinazione d'uso è rappresentata dalla funzione principale o preminente, le altre funzioni accompagnano e rendono possibile il compiuto utilizzo dell'uso principale o il compiuto svolgersi della funzione principale.

La modifica di destinazione d'uso di un edificio é subordinata al controllo delle compatibilità sia urbanistiche che edilizie, in conformità alle leggi vigenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, e al presente Regolamento.

Distacco fra fabbricati

Indica la minima distanza che deve separare un edificio da altri edifici prospicienti, o da opere costituenti edificazione. Il distacco si misura sulla retta orizzontale che individua la minima distanza tra gli elementi che si considerano, compresi i balconi chiusi e le scale, aperte e chiuse, ma esclusi i balconi aperti (anche se coperti), i cornicioni e le grondaie nei limiti indicati nell'Art.63.

Due fabbricati si considerano prospicienti quando l'angolo formato in pianta dalle rette contenenti le tracce delle pareti contrapposte relative ai due fabbricati è inferiore a 70 gradi sessagesimali e, in ogni caso, quando la proiezione in pianta di un fabbricato sull'altro è superiore al 25% della distanza minima fra i fabbricati.

Distacco dal confine

Indica la minima distanza ammessa tra un fabbricato, o tra un'opera costituente edificazione e il confine del lotto di pertinenza. Il distacco si misura sulla retta orizzontale che individua la minima distanza tra gli elementi che si considerano, compresi i balconi chiusi e le scale, aperte e chiuse, ma esclusi i balconi aperti (anche se coperti) che non siano chiusi per più di due lati, i cornicioni e le grondaie posti ai piani superiori e nei limiti indicati nell'Art.63 ed escluse sporgenze, pianerottoli e balconi posti ad una quota inferiore a metri 1,20 con una profondità non superiore al 50% del distacco dal confine.

Edificazione

Rappresenta l'attività di costruzione di nuovi edifici, di ricostruzione o di ampliamento e di sopraelevazione di quelli esistenti, nonché quelle di ristrutturazione di edifici esistenti e di ristrutturazione urbanistica. L'edificazione, come sopra definita, deve essere assentita con Concessione edilizia.

Edificio o fabbricato

Rappresentato da qualsiasi costruzione coperta, o qualsiasi organismo edilizio, esistente o da realizzare con nuova edificazione, indipendentemente dai materiali di costruzione dai procedimenti costruttivi utilizzati e dalle sue dimensioni , permanente nel tempo anche nell'uso, delimitata da vie o da spazi vuoti, pubblici o privati, oppure aderente ad altre costruzioni, o organismi edilizi, ma

separata da queste con muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta alla copertura, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome, se si tratta di organismo a più piani. Si considera, inoltre, edificio o fabbricato un manufatto prefabbricato, seppure smontabile, anche se non necessita di opere di fondazione. Di una costruzione non permanente o d'uso precario, deve essere dichiarata la durata temporanea, sempre inferiore a dodici mesi. Allo scadere di tale periodo la costruzione deve essere rimossa.

Un fabbricato urbano o rurale si intende residenziale se destinato per la maggior parte, per più della metà della sua cubatura ad uso di abitazione.

#### Fabbricato accessorio

E' un fabbricato non abitabile destinato al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale e simile, di cui fa parte integrante e sostanziale non essendo pensabile una sua utilizzazione separata dal fabbricato stesso (locali isolati per caldaie o gruppi elettrogeni, impianti di sollevamento, cabine elettriche, etc.).

Il volume del fabbricato accessorio è compreso nel volume costruibile e si computa insieme al volume dell'edificio.

La sua costruzione può essere assentita successivamente a servizio di un fabbricato principale esistente.

#### Fascia di protezione stradale e fascia di rispetto

Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili. La fascia di protezione stradale è quella porzione di superficie che fiancheggia una strada, anche ferrata, la cui ampiezza minima è stabilita dal DMLP 1404/68 dalla L 1202/68 e dal DLE 285/92, e nella quale non è consentita l'edificazione.

Nei fondi confinanti con le proprietà statali fuori dei centri abitati è vietato:

- a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
- b) costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;
- c) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

I nuovi accessi o le nuove diramazioni dalla strada ai fondi o ai fabbricati laterali devono essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario della strada.

#### Fronte di un edificio

Rappresenta l'ingombro visuale di un edificio apparente rispetto ad un punto di osservazione; l'ingombro è indipendentemente dalla conformazione planimetrica delle pareti che lo delimitano.

La distanza in metri fra i due punti estremi visibili da parte dell'osservatore costituisce lo sviluppo del fronte dell'edificio. Quando un fronte è costituito da una parete che si sviluppa su un unico piano verticale senza variazioni planimetriche fino ai piani superiori dell'edificio, il fronte si dice continuo.

#### Indice di fabbricabilità fondiario

Rappresenta la quantità massima di volume, o di superficie, costruibile che può essere localizzata per unità di superficie fondiaria, espressa in metri cubi a metro quadro oppure in metri quadri a metro quadro, l'indice di F.F. dipende dal modo con il quale il volume, o la superficie, costruibile, prodotto dalla superficie territoriale, è ripartito sulla porzione fondiaria del comparto di intervento.

#### Indice di fabbricabilità territoriale

Rappresenta la quantità massima di volume, o di superficie, costruibile prodotta dall'unità di superficie territoriale o dal lotto intercluso espressa in metri cubi a metro quadro oppure in metri

quadri a metro quadro. Tale volume o superficie costruibile, si localizza rispettivamente, o nella porzione fondiaria del comparto di intervento o nella porzione residua del lotto intercluso.

Indice di piantumazione

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto come minimo per ogni ettaro delle singole zone, con eventuale specificazione delle specie. Sono fissati i seguenti indici:

- a) 200 per il parco pubblico e per il giardino privato;
- b) 100 per il verde di urbanizzazione primaria e per il cortile privato.

Loggiati e tettoie

Il loggiato, o porticato, è definito come quella parte di edificio aperto su uno o più lati con pilastri o colonne posto al piano terra in diretta comunicazione con i vani abitativi del fabbricato.

Per il computo valgono le disposizioni della precedente voce “area coperta”

Le tettoie sono definite come quelle parti coperte addossate al fabbricato, ai muri di confine o isolate nel lotto, aperte almeno per la metà dei lati, non in diretta comunicazione con i vani abitativi.

Per il computo valgono le disposizioni della precedente voce “area coperta”

In ogni caso la superficie coperta massima non può superare 1/10 della superficie potenzialmente edificabile, e l'altezza massima – a confine o in aderenza – non può superare i mt. 2,50.

Lotto

Nelle zone omogenee già edificate in caso di interventi edilizi, si assume come lotto legittimo di pertinenza di un fabbricato esistente quello che risulta tale sia da un atto amministrativo depositato presso il comune, sia da un atto pubblico registrato nella Conservatoria dei registri Immobiliari. Non può essere rilasciata Concessione ad edificare su di un'area libera quando ottenuta frazionando un lotto già asservito ad un altro fabbricato, a meno che la frazione d'area riservata come nuova pertinenza di questo non sia tale da soddisfare a tutte le norme edilizie ed urbanistiche.

Nel caso di fabbricati costruiti prima dell'entrata in vigore della L 765/67, in assenza di atti amministrativi depositati viene assunto come lotto di pertinenza quello derivante dalle denunce per l'iscrizione nel nuovo catasto edilizio urbano, presentate in data precedente alla L 765/67. Le domande di Concessione e di Autorizzazione per questi lotti devono essere sempre accompagnate da elaborati grafici esaurienti e dai documenti sopra prescritti per la dimostrazione della legittimità dei lotti di pertinenza.

In ogni caso, comunque sia ottenuto, un lotto potrà essere considerato edificabile soltanto se confinante con una strada pubblica o privata.

Lotto intercluso

Sono quelle aree di superficie inferiore a 2000 metri quadrati e già urbanizzate, non rientranti tra quelle previste dal Decreto “Floris”, intercluse fra lotti edificati o fra altre zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, a servizi od a infrastrutture, aree non inserite e non inseribili in un comparto di intervento; per i lotti interclusi è consentita la Concessione diretta per l'edificazione con indice di fabbricabilità territoriale e con cessione delle dotazioni di legge per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi. Con parere della Commissione Edilizia tali spazi ceduti possono essere destinati tutti a parcheggi.

Quando confermato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, e col parere della Commissione Edilizia, le aree di parcheggio possono essere ubicate anche all'esterno del lotto intercluso; qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto intercluso di pertinenza, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta di autoveicoli può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, destinato alla realizzazione di parcheggi

pubblici. L'adempimento del l'obbligo è registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il corrispettivo monetario di cui sopra è determinato dal Consiglio Comunale con apposita delibera, ed è aggiornato ogni anno con deliberazione Consiliare. In mancanza di tale aggiornamento, si intende incrementato automaticamente il primo gennaio successivo, in misura corrispondente alla variazione dell'indice generale dei prezzi stabilito dall'ISTAT nel tempo trascorso dalla data della deliberazione. Dopo tale primo adeguamento, il corrispettivo monetario è aggiornato automaticamente nello stesso modo il primo gennaio di ogni anno.

Non possono essere considerati lotti interclusi, ai fini dell'edificazione con Concessione diretta come sopra indicato, le aree superiori ai 2000 mq. e comprese entro comparti d'intervento in zona "B". L'edificazione è subordinata alla presentazione di un **Piano di Utilizzo** che preveda, con apposita convenzione, la cessione di aree per la viabilità, nonché il 5% del comparto da destinare a spazi di parcheggio

Sono inoltre considerati lotti interclusi le aree comprese nei Piani di Lottizzazione per i quali non si sia ottenuto l'assenso a lottizzare da parte di tutti i proprietari, e tuttavia lottizzati. In tali lotti, l'edificazione resta subordinata alla stipulazione di una convenzione separata per disciplinare gli oneri di urbanizzazione, in conformità con la convenzione tipo con la quale è regolamentata l'attuazione della lottizzazione complessiva. E' fatto salvo l'intervento sostitutivo del Comune.

#### Manutenzione ordinaria

Si considerano interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono comprese tra le opere di manutenzione ordinaria: l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la sostituzione dei manti di copertura dei tetti e pavimentazioni delle terrazze, senza alcuna alterazione dell'aspetto e delle caratteristiche originarie; gli interventi per intonaci, tinteggiature e rivestimenti interni ed esterni con caratteristiche analoghe alla preesistenti; la sostituzione e riparazione di infissi interni ed esterni con altri di identiche caratteristiche; la sostituzione dei pavimenti, la sostituzione e l'adeguamento degli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento, aperture fisse nelle facciate o modifiche ai volumi tecnici.

Le opere di manutenzione ordinaria non costituiscono attività di edificazione non sono soggette né a Concessione né ad Autorizzazione né a denuncia di inizio attività.

#### Manutenzione straordinaria

Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che tali opere e modifiche non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono comprese tra le opere di manutenzione straordinaria:

il consolidamento di strutture verticali ed il rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, col divieto di modificare le quote di imposta e senza alterazione alcuna dello stato dei luoghi né planimetricamente né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti; l'apertura, chiusura o modificazione di parti esterne o finestre, soltanto se rivolte a ripristinare una situazione preesistente; la realizzazione di opere accessorie che non comportino comunque aumento di volume e di superfici utili (es. sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianti di ascensori etc.); realizzazione di volumi tecnici indispensabili a seguito delle revisione o installazione di impianti tecnologici.

Le opere di manutenzione straordinaria non costituiscono attività di edificazione e sono soggette ad Autorizzazione o a Denuncia di Inizio Attività.

Opere interne

Si considerano opere interne alle costruzioni quelle che non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti.

Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A le opere devono rispettare le originarie caratteristiche costruttive.

Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Le opere interne, così come definite dall'art. 15 della L.R. 11.10.1985, costituiscono attività di edificazione e la loro realizzazione è subordinata a comunicazione di inizio lavori, con contestuale presentazione di una relazione a firma di un professionista abilitato alla professione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni sopraindicate.

Opere di urbanizzazione primaria

Sono rappresentate da:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, telecomunicazioni e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;

Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette a Concessione gratuita.

Le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del privato lottizzante nelle zone omogenee C, D, F e G. Nelle zone omogenee E sono a totale carico del concessionario.

Le opere e gli interventi in materia di parcheggi previste dall'Art.11 della L. 122/89 costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

Opere di urbanizzazione secondaria

Sono rappresentate da:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono soggette a Concessione gratuita.

Opere temporanee e precarie

Manufatti di assoluta e d evidente precarietà destinati a soddisfare esigenze di carattere contingente e ad essere presto eliminati come baracche per il ricovero di persone o attrezzi destinate a durare per il tempo occorrente alla gestione di un cantiere. Tali opere sono soggette ad autorizzazione edilizia o a d.i.a.

Passo Carrabile

Accesso dalla strada pubblica ad un'area laterale idonea allo stazionamento di uno o più veicoli. I passi carrabili devono essere individuati con l'apposito segnale previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

Pertinenze

Manufatti che non fanno parte integrante e sostanziale dell'edificio principale ma hanno con esso un rapporto di servizio e dipendenza funzionale (recinzioni, piscine, campi da tennis, box o tettoie a servizio esclusivo della costruzione principale).

Per il loro computo valgono le norme di cui alla voce "loggiati e tettoie"

Prefabbricato

L'installazione di prefabbricato, comportando trasformazione urbanistica ed edilizia, necessita di regolare concessione edilizia.

Rapporto di copertura

Rappresenta il valore ottenuto come rapporto numerico tra l'area coperta dei fabbricati e l'area del lotto; l'indice di copertura definisce la porzione massima di lotto copribile dai fabbricati.

Restauro o risanamento conservativo

Si intendono quegli interventi atti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Negli interventi di restauro o di risanamento conservativo è ammessa la demolizione, senza ricostruzione del volume edilizio equivalente, di parti degli edifici in contrasto con la qualità ambientale dell'impianto originario.

In tali interventi è anche consentita la demolizione, con ricostruzione immediata, di parti pericolanti costituenti l'organismo edilizio storico, come anche la ricostruzione di parti rovinate di cui sia documentata l'appartenenza all'organismo edilizio e la coerenza ambientale. In ogni caso, il volume ricostruibile non può essere superiore ad 1/4 del volume originario, escludendo da questo il volume delle parti contrastanti con la qualità ambientale dell'edificio.

Gli interventi di restauro o di risanamento conservativo non costituiscono attività di edificazione e sono soggetti ad autorizzazione e denuncia di inizio attività.

Ristrutturazione edilizie

Si considerano interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in arte 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.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia costituiscono attività edilizia e sono soggetti a concessione.

Ristrutturazione urbanistica

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

Stanza o vano utile

Si intendono per “stanza o vano utile” le camere da letto; le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette, dimensioni minime di metri quadri 9 e altezza minima di metri 2,70.

Strade di Piano

Le strade di piano, necessarie per i collegamenti della viabilità esistente a quella delle zone di espansione, nonché per rendere edificabili parti del territorio con lotti privi di viabilità, sono individuate nella cartografia della zonizzazione.

La rappresentazione grafica è puramente di massima; è comunque possibile, secondo effettive esigenze tecnico-costruttive o anche in ordine a situazioni concrete e non valutabili al momento, una diversa localizzazione e realizzazione.

Debbono comunque essere garantite le interconnessioni sia con le strade esistenti che con i sottoservizi.

Strade private

Le strade private che non siano ad uso pubblico sono soggette ad Autorizzazione e non costituiscono opere di urbanizzazione.

Per le zone per la cui edificazione non è necessario un piano attuativo possono essere realizzate strade private ed ad uso privato esclusivamente per soddisfare necessità, comprovata e documentata con progetti di trasformazione agraria, di conduzione di aziende agricole; negli altri casi è consentita la sola realizzazione di piste prive di pavimentazione su terreno naturale di sezione massima inferiore ai quattro metri.

Spessore del corpo di fabbrica

Si intende la dimensione trasversale degli edifici nei quali, in pianta, una dimensione prevale sull'altra. Negli edifici complessi, con cortile o con patio, il corpo di fabbrica di ciascun fabbricato componente è dato dalla dimensione perpendicolare alla facciata prospettante sull'area interna.

Superficie territoriale

Superficie complessiva di un comparto di intervento, utilizzabile per la realizzazione di interventi edilizi pubblici o privati, costituita in parte dalle superfici destinate alla viabilità pubblica, in parte dalle superfici destinate agli insediamenti di edifici residenziali e pubblici, ai parcheggi e al verde pubblico.

Superficie fondiaria.

Costituisce la parte del comparto di intervento regolata da un piano attuativo nella quale è localizzabile l'intero volume edilizio o l'intera superficie edilizia, costruibile. La superficie fondiaria può essere costituita da un unico lotto di terreno, oppure essere suddivisa in più lotti; la somma delle superfici dei lotti costituisce la superficie fondiaria. La superficie fondiaria comprende:

- le superfici destinate alle vie ed ai parcheggi privati;
- le superfici destinate a verde privato ed ad attrezzature private; /
- le superfici occupate dal volume, o dalla superficie, costruibile o già esistente.

In caso di frazionamento della superficie fondiaria in due o più lotti, il volume, o la superficie, costruibile totale può essere ripartita fra i lotti; in ogni lotto individuato si devono rispettare tutte le altre norme urbanistiche ed edilizie. I lotti così ottenuti ed i volumi, o superfici, relativi non sono ulteriormente frazionabili al fine dell'ottenimento di nuove volumetrie. Non possono essere rilasciate concessioni ad edificare che riguardino porzioni di lotti già individuati con gli strumenti attuativi, anche se appartenenti a proprietari diversi.

Terreno sistemato

S'intende per terreno sistemato il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o dagli sbancamenti autorizzati, quando siano stati indicati nel progetto approvato.

Territorio o ambito territoriale

E' una estensione di terreno, delimitato graficamente o soggetto ad un determinato regime normativo per mezzo di un piano urbanistico approvato, avente, cioè, piena efficacia giuridica amministrativa. La superficie si distingue in territoriale, che coincide con quella dell'intero ambito territoriale, e fondiaria, che si ottiene dalla precedente detraendo quelle aree che, per loro natura o per vincoli dei piani urbanistici, non si considerano ai fini della utilizzazione edilizia.

Titolo ad edificare

La concessione viene rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico al proprietario o chi abbia titolo per richiederla. Alla documentazione per il ritiro della concessione sarà allegata una dichiarazione sostitutiva, ovvero una autocertificazione, in cui viene indicata la piena disponibilità dell'immobile o copia del titolo di atto pubblico registrato e trascritto.

La falsità del titolo, oltre le responsabilità penali, comporta automaticamente l'annullamento della concessione e l'eventuale immediata sospensione dei lavori.

Tipi di strade

Le strade si distinguono in strade di proprietà pubblica e strade di proprietà privata. Secondo le loro caratteristiche costruttive tecniche e funzionali le strade pubbliche sono suddivise e definite dall'Art.2 del D.Lgs 285/92, nei seguenti tipi:

- A - Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali.

Le strade di tipo A - B - C possono essere affiancate da "strade di servizio", con funzione di sosta e di raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale servita e viceversa, nonché per il movimento e la manovra dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

Riguardo alle caratteristiche amministrative e con riferimento all'uso e alle tipologie dei collegamenti svolti, le strade si distinguono in strade "Statali", "Regionali", "Provinciali", "Comunali".

Le strade Vicinali sono assimilate a strade Comunali solo in ordine all'applicazione delle norme del codice stradale.

Per quanto non incompatibile e non in contrasto con il nuovo codice della strada, le strade di proprietà pubblica comprendono quattro tipi funzionali ai sensi della CMLP 2575/86:

- a) Strada primaria con funzione di entrata e uscita dalla città con traffico di scambio tra il territorio urbano ed extraurbano;



- b) Strada di scorrimento con funzione di facilitare gli spostamenti veicolari di scambio anche all'interno della rete viaria cittadina;
- c) Strade di quartiere con funzione di collegamento tra quartieri limitrofi interni alla città;
- d) Strade locali a servizio diretto degli insediamenti.

Per le zone la cui edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo in mancanza di tale strumento non possono essere realizzate strade private ed ad uso privato; è consentita la sola realizzazione di piste prive di pavimentazione su terreno naturale di sezione massima inferiore ai quattro metri.

#### Vano accessorio

Si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni e simili di altezza minima di metri 2,40 (ingressi, anticamera, corridoi, bagni, latrine...) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

#### Voltura

Rappresenta il trasferimento di una concessione edilizia da un soggetto ad un altro sia per successione, sia per atto tra vivi per provvedimento della pubblica autorità.

Il provvedimento di voltura è l'atto amministrativo rilasciato dalla pubblica amministrazione su domanda del soggetto legittimato. La voltura non dà luogo ad una nuova concessione, ma accerta una semplice novazione soggettiva del rapporto consistente nel cambiamento dell'intestazione dell'atto amministrativo già esistente e non incide in alcun modo sul contenuto dello stesso che rimane del tutto identico ed invariato.

#### Volume tecnico

Rappresenta una parte del volume del fabbricato avente stretta connessione con la funzionalità e l'accessibilità agli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo. Costituiscono volume tecnico l'extracorsa degli ascensori, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda, il locale strettamente necessario a contenere i serbatoi idrici o l'impianto termico. Tale volume tecnico, qualora per esigenze di funzionalità degli impianti stessi non trova luogo entro il corpo dell'edificio, non è computato nel calcolo del volume costruibile se non supera il 10% di tale volume.

Sono assimilabili ai volumi tecnici, gli impianti strettamente connessi con le opere di urbanizzazione primaria e con opere equiparabili, come, ad esempio, centrali modulari TELECOM, antenne radiotelevisive, cabine ENEL; tali volumi non sono interamente computabili.

#### Volumi deducibili

Rappresentano volumi deducibili i volumi tecnici, cioè quelli esterni alla copertura dell'edificio, piana, a falda o mista, fino ad un volume complessivo pari al 10% del volume costruibile, e le parti aperte dell'edificio, come balconi, verande di profondità non superiore a 2,50 metri lineari, porticati.

Nel calcolo del volume di un edificio, da realizzare o da recuperare, in tutte le zone omogenee, è consentito, non tenere conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, e che comprenda locali che abbiano altezza interna massima non superiore ai metri 2,10 e solo se destinati a locali tecnici privati per gli impianti, per la produzione di calore, per lo sgombero. Per i tetti sfalsati o con le falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di

un quinto della lunghezza della falda maggiore. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35%, o di tetti sfalsati o con falde asimmetriche con caratteristiche diverse da quelle utili per l'esenzione dal computo dei volumi, o di volumi superiori all'ultimo solaio orizzontale non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, il volume dovrà essere computato e aggiunto al volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio orizzontale.

Nel calcolo del volume di un edificio, da realizzare o da recuperare, nelle sole zone omogenee C, D e G nelle quali le norme prevedono il tipo edilizio con piano porticato "pilotis", possono essere esclusi dal computo del volume, i locali compresi nei piani terreni aperti con porticati quando siano estesi ad un intero isolato; i porticati abbiano un'altezza interna massima di metri 2,60; non comprendano altri locali oltre a quelli per lo sgombero, ai locali per gli impianti tecnici, agli androni di ingresso per le scale, tutti di altezza interna non superiore a 2,30 metri, e alla centrale termica, quest'ultima anche con altezza interna maggiore di 2,30 metri; la superficie coperta impegnata da tali locali non superi un quarto di quella totale del piano pilotis; la residua superficie coperta, utilizzabile anche come parcheggio, sia del tutto sgombra e priva di chiusure e di recinzioni. Viene conteggiato intero il volume dei locali aventi altezza interna maggiore di 2,30 metri, come anche quello di qualsiasi locale compreso in piani aperti con pilotis con altezza interna maggiore di 2,60 metri.

Nel calcolo del volume di un edificio, da realizzare o da recuperare, negli edifici per la residenza ubicati nelle zone A, B e C, è anche consentito di non tenere conto del volume posto, nei piani interrati e seminterrati, sotto il piano del terreno sistemato, sempre che tale volume sia relativo a locali privati per cantine, rimesse, impianti tecnici, produzione di calore, sgombero.

Negli edifici per la residenza privi di interrati e di seminterrati, è dedotto dal computo dei volumi il volume compreso fra il piano del terreno sistemato e il piano finito di calpestio del piano terra.

Nelle zone F turistiche devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinati a cantine private, depositi privati, locali privati per caldaie, garages e simili, di altezza non superiore a metri 2,40.

In tutte le zone omogenee, i piani interrati, seminterrati, porticati e sottotetto, sono computati nel volume, o nella superficie, di un edificio, da realizzare o da recuperare, i volumi, o le superfici, dei locali con caratteristiche e con destinazione diversa da quella esentata dal computo e anche i volumi, o le superfici, dei locali che, per la loro distribuzione nei piani o per la presenza di servizi igienici, possono assumere tale diversa destinazione, anche non autorizzabile.

#### Volume, o superficie, costruibile.

Il volume costruibile, o la superficie costruibile, è il volume edilizio, o la superficie, totale che si può costruire sulla superficie fondiaria, calcolato in base all'indice di fabbricabilità ammesso, o territoriale per l'intero comparto di intervento, o fondiario. Il volume, o la superficie, costruibile comprende sia quello degli edifici esistenti che il volume, o la superficie, degli edifici progettati di nuova costruzione, di sopraelevazione e di ampliamento. In proporzione al volume, o alla superficie, costruibile sono anche determinate, indifferentemente, le dotazioni di servizi privati, quali, ad esempio, quelle per parcheggi.

#### Volume, o superficie, di un edificio

Il volume di un edificio, o la superficie di un edificio, da realizzare o da recuperare, è conteggiato con i criteri e gli schemi geometrici previsti nell'articolo 4 del DRAEL 2266/83 e nella lettera E della CRAEL 2A/78. Per quanto non contemplato in tali criteri di conteggio, si utilizzano i metodi appresso riportati:

La superficie di un edificio, da realizzare o da recuperare, può essere computata sommando la misura delle superfici coperte di ciascun piano dell'edificio e sottraendo dal totale le superfici relative a quei locali di cui è ammessa la deduzione dei volumi. Sono utilizzabili anche altri metodi, purché concordanti nei risultati.

Il volume di un edificio, da realizzare o da recuperare, può essere computato moltiplicando la misura della superficie coperta dell'edificio per la misura della sua altezza e sottraendo dal prodotto i volumi deducibili. Sono utilizzabili anche altri metodi, purché concordanti nei risultati.

Si considera volume edilizio quello individuato da balconi, verande e loggiati coperti, da tettoie con struttura indipendente o addossate ai fabbricati o ai muri di confine, quando questi elementi risultino chiusi per oltre la metà dei lati con pareti murarie laterali .

L'altezza ai fini del calcolo del volume è la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale e il piano del terreno sistemato, sul prospetto a monte, sempre che il fabbricato sia coperto con terrazza oppure con tetto, di pendenza non superiore al 35%, a capanna o a padiglione, avente la linea di gronda allo stesso livello, sia a monte che a valle. In caso di corpi sfalsati sia in alzato che in pianta, le altezze vanno computate per singolo corpo.

#### Volume tecnico

Per volume tecnico *non computabile*, ai fini dell'accertamento di quelli massimi consentiti, si intendono soltanto quelli destinati ad ospitare impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria per l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere sistemati all'interno della parte abitativa, come gli impianti idrici, termici o le macchine per ascensore.

Restano esclusi dalla nozione e *sono computabili* in volume, i vani che assolvono funzioni complementari all'abitazione, come quelli "di sgombero", le soffitte, gli stenditoi chiusi.

#### Zona omogenea territoriale

E' una parte di territorio comunale interessata da una determinata destinazione d'uso, o funzione, esclusiva o preminente per assolvere la quale ne viene definito l'assetto ed i criteri di utilizzo nella formazione degli strumenti urbanistici.