

COMUNE DI CABRAS

PIANO URBANISTICO COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

<b>TITOLO I- DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
<b>CAPITOLO PRIMO- NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO</b>	<b>5</b>
ART. 1 CONTENUTO, LIMITE E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO	5
ART. 2 RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI E LORO LEGITTIMAZIONE PROFESSIONALE	6
<b>CAPITOLO SECONDO CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE</b>	<b>7</b>
ART. 3 CONCESSIONE EDILIZIA - OGGETTO- ONERI E ESENZIONI	7
ART. 4 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA CONCESSIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO	8
ART. 5 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE	9
ART. 6 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	14
ART. 7 PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	14
ART. 8 ATTO DI CONCESSIONE	16
ART.9 DURATA, DECADENZA E ANNULLAMENTO	18
<b>CAPITOLO TERZO-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA</b>	<b>20</b>
ART. 10 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - OGGETTO	20
ART. 11 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE	21
ART. 12 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.	23
ART. 13 RILASCIO E DECADENZA	23
<b>CAPITOLO QUARTO-DISPOSIZIONI VARIE</b>	<b>25</b>
ART. 14 DEROGHE	25
ART. 15 VOLTURE	25
ART. 16 PUBBLICITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	25
ART. 17 OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE	25
<b>CAPITOLO QUINTO-ASSEVERAZIONE</b>	<b>26</b>
ART. 18 ASSEVERAZIONE- OGGETTO	26
ART. 19 ASSEVERAZIONE- MODALITA'	26
<b>TITOLO II- UFFICIO TECNICO E COMMISSIONE EDILIZIA</b>	<b>28</b>
<b>CAPITOLO PRIMO-UFFICIO TECNICO E SUE ATTRIBUZIONI</b>	<b>28</b>
ART. 20- FUNZIONI DI INDIRIZZO- RILASCIO DEL "CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA"	28
ART.21 PARERE PREVENTIVO- DEFINIZIONE	28
ART. 22 VERIFICA DEI PROGETTI	30
<b>CAPITOLO SECONDO- COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE</b>	<b>32</b>
ART. 23 DEFINIZIONE E COMPITI	32
ART. 24 COMPOSIZIONE, NOMINA E FUNZIONAMENTO	33
ART.25 COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA	35
<b>TITOLO III- ESECUZIONE DELLE OPERE</b>	<b>36</b>
<b>CAPITOLO PRIMO-DEFINIZIONI E PARAMETRI</b>	<b>36</b>
ART.26 DEFINIZIONI	36
<b>CAPITOLO SECONDO-TIPI DI INTERVENTO</b>	<b>42</b>
ART. 27 MANUTENZIONE ORDINARIA	42
ART. 28 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	42
ART.29 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	42
ART.30 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	43
ART.31 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO	43
ART.32 NUOVA COSTRUZIONE	43

ART.33 AMPLIAMENTO	43
ART.34 DEMOLIZIONE	44
ART.35 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	44
ART.36 SISTEMAZIONE DEI TERRENI	44
ART.37 INTERVENTO RELATIVO ALL'ARREDO URBANO	44
<b>CAPITOLO TERZO-NORME PER IL CONTROLLO E LA CONCLUSIONE DEI LAVORI</b>	<b>46</b>
ART. 38 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE	46
ART.39 CONDUZIONE DEL CANTIERE	48
ART.40 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	48
ART.41 VARIANTI AL PROGETTO	49
ART.42 SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA	51
ART.43 VERIFICA DI CONFORMITA' DELL'OPERA ESEGUITA ALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	52
ART.44 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA	53
ART.45 ELENCO DEI TECNICI ABILITATI ALLE VERIFICHE	53
ART.46 SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITA	54
<b>TITOLO QUARTO</b>	<b>55</b>
<b>ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE E STRUMENTI ATTUATIVI DELLO STESSO</b>	<b>55</b>
<b>CAPITOLO PRIMO-PIANI ATTUATIVI</b>	<b>55</b>
ART. 47 DEFINIZIONE	55
ART. 48 PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA	55
ART.49 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA- RICHIESTA	60
ART. 50 APPROVAZIONE	60
ART.51- PIANI DI RECUPERO- DEFINIZIONE E OBIETTIVI	61
ART.52- PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA	61
ART.53 -PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA COMUNALE	62
ART.54- ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA	62
ART.55- ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA COMUNALE	63
ART.56- RILASCIO DELLE CONCESSIONI ALL'INTERNO DEI PIANI DI RECUPERO	63
ART.57- INTERVENTI RICADENTI IN ZONE DI RECUPERO SU AREE NON ASSOGGETTATE A PIANO DI RECUPERO	64
ART. 58 - TIPOLOGIE E CONTENUTI DELLE CONVENZIONI EDILIZIE	64
ART.59 - MISURE DI SALVAGUARDIA IN PENDENZA DELL'APPROVAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO	65
<b>TITOLO V NORME TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E L'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE</b>	<b>66</b>
<b>CAPITOLO PRIMO- NORME E CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE</b>	<b>66</b>
ART.60- CRITERI PROGETTUALI.	66
ART.61 NORME GENERALI.	67
ART.62 ABITAZIONI	72
ART.63 SCALE.	74
ART.64 PARCHEGGI.	75
ART.65 SICUREZZA STATICA	77
ART.66 RISPARMIO ENERGETICO	77
ART.67 DIFESA E PROTEZIONE DAGLI INCENDI.	78
ART.68 EDIFICI, ATTREZZATURE E LOCALI PER USI DIVERSI.	79
ART.69 APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE.	79
ART.70 SMALTIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI E REFLUE	80
ART.71 DISTRIBUZIONE E USO DELL'ENERGIA ELETTRICA.	80
ART.72 DISTRIBUZIONE ED USO DEL GAS COMBUSTIBILE.	81

COMUNE DI CABRAS  
PIANO URBANISTICO COMUNALE  
Regolamento Edilizio

ART.73 IMPIANTI TERMICI	81
ART.74 ASCENSORI E MONTACARICHI	81
ART.75 COERENZA E COMPIUTEZZA ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI. MANUTENZIONI	82
ART.76 LARGHEZZA MINIMA DEI FRONTI	83
ART.77 CRITERI PROGETTUALI E OPERE DI URBANIZZAZIONE	83
ART.78 VIABILITÀ LOCALE	86
ART.79 SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO	87
ART. 80 FOGNATURE	87
ART.81 RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE	87
ART.82 RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.	88
ART.83 RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	88
ART.84 SPAZI DI VERDE ATTREZZATO	89
<b>CAPITOLO SECONDO - TUTELA DELL'AMBIENTE</b>	<b>90</b>
ART.85 PROCEDURE E PARAMETRI DI CONTROLLO DELLA QUALITÀ/COMPATIBILITÀ AMBIENTALE:	90
ART.86 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE	93
ART. 87 REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	94
ART. 88 SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE	94
<b>TITOLO VI PRESCRIZIONI VARIE</b>	<b>95</b>
ART. 89 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	95
ART. 90 FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO	95
ART.91 MATERIALI, INTONACI E COLORITURE	95
ART. 92 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE	96
ART.93 ALLINEAMENTI	97
ART. 94 COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI	97
ART. 95 APERTURE DEI SOTTERRANEI SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	97
ART. 96 NUMERAZIONE CIVICA	97
ART. 97 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, ECC.	98
ART. 98 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE)	98
ART. 99 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI	98
ART. 100 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI	99
ART. 101 RECINZIONI	99
<b>TITOLO VII -DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>100</b>
<b>CAPITOLO PRIMO- SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>	<b>100</b>
ART. 102- SANZIONI	100
ART. 103- ENTRATA IN VIGORE	100

## TITOLO 1- DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPITOLO PRIMO- NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

#### ART. 1 CONTENUTO, LIMITE E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento, del quale fanno parte integrante le **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** dello strumento urbanistico vigente, contiene le norme intese a disciplinare ogni attività edilizia ed urbanistica, comunque esercitata nell'ambito del territorio comunale. Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi dell'ART.1 delle Disposizioni sulla legge in generale, il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari (leggi sia statali che regionali ed atti aventi forza di legge).
2. Il R.E. contiene le norme comunali attinenti alle attività di costruzione e/o di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ed infrastrutturali, ivi comprese le norme igieniche di particolare interesse edilizio e si applica all'intero territorio comunale.<sup>1</sup>
3. In particolare il R.E. definisce:
  - a) il procedimento relativo al rilascio del certificato di destinazione urbanistica, il rilascio del certificato di destinazione d'uso, del parere preventivo, delle concessioni, delle autorizzazioni, del certificato di conformità edilizia e delle comunicazioni;
  - b) le competenze del Comune, i compiti, la composizione e il funzionamento della Commissione Edilizia;
  - c) i termini e le modalità di adempimento delle prescrizioni da parte dei soggetti aventi titolo;
  - d) i compiti e le responsabilità degli operatori esterni della progettazione, della realizzazione e del controllo;
  - e) la documentazione e gli elaborati necessari per la completezza delle diverse domande;
  - f) i requisiti (e le specifiche di prestazione), cui devono rispondere le realizzazioni di cui al 1° comma;
  - g) le caratteristiche della scheda tecnica descrittiva e le modalità per la sua redazione, conservazione e aggiornamento;

---

<sup>1</sup>Il testo dell'art. 1 della Legge 10/77 è il seguente:

Trasformazione urbanistica del territorio e concessione di edificare.-Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della presente Legge.

Il testo dell'art. 4, secondo comma della Legge Regionale n. 33/90 è il seguente:'

Ai fini della presente Legge:

- a) per opera edilizia si intende il risultato di un'attività di costruzione o di modificazione fisica relativa a qualsiasi immobile o insieme di immobili;
- b) per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente e organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificandone fisica o funzionale degli immobili;
- c) per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo partecipano al processo di intervento.

- h) le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, di arredo urbano e ambientale.

**ART. 2 RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI E LORO LEGITTIMAZIONE PROFESSIONALE**

1. La responsabilità civile, disciplinare e penale prevista dalla legge a carico, rispettivamente, dai committenti – interessati ai lavori o titolari della concessione – dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori degli stessi, si estende anche all'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.
2. I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali.

## CAPITOLO SECONDO CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

### **ART. 3 CONCESSIONE EDILIZIA - OGGETTO- ONERI E ESENZIONI**

1. La concessione edilizia deve essere richiesta al Sindaco per **tutte** le opere edilizie, -pubbliche o private- escluse quelle soggette ad autorizzazione ed asseverazione e quelle di cui all'ART. 31 comma 1, lettera a) della legge 5/8/1978 n. 457.
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'ART. 38 della Legge 8/6/1 990 n. 142, non è richiesta la concessione, limitatamente alle opere ingiunte.
3. La concessione edilizia può essere:
  - a) gratuita, nei casi previsti dalla legge;
  - b) onerosa: l'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di rilascio del provvedimento
  - c) convenzionata.

#### **-Oneri per il rilascio delle concessioni. Esenzioni**

1. Il rilascio della concessione edilizia e' subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberato dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del costo di costruzione, ove dovuto ai sensi della Legge 28.1.1977, n. 10.
2. Il contributo afferente alla concessione comprende, oltre agli oneri di urbanizzazione, una quota del costo di costruzione, determinato con Decreto del Ministero LL.PP. sulla base del costo dell'edilizia agevolata, quota determinata dalla Regione con Decreto dell'Assessore degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica 31.1.1978, n.70 in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.
3. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione.
4. Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli su edifici esistenti, il contributo per il rilascio della concessione è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione col Comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo approvata dalla Regione Sarda.
5. Il contributo di urbanizzazione ed il costo di costruzione non sono dovuti nei seguenti casi:
  - a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze

dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'ART.12 della Legge 9.5.1975,n.153;

- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune, ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
- d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici residenziali unifamiliari;
- e) per le modifiche interne necessarie a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni che non comportino aumenti di volume e di superficie utile, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- h) per le opere realizzate dallo Stato, o per conto di esso da coloro che siano muniti di titolo, il contributo di cui all'ART.3 della Legge n.10/78 e' commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, ferme restando le norme di cui agli ART.29 e 31, secondo comma, della Legge 17.8.1942, n.1150 e successive modificazioni.

#### **ART. 4 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA CONCESSIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO**

1. Hanno titolo a richiedere la concessione di cui al precedente ART. 21 i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie,

limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;

- f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'**ART.** 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

Nei casi e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'**ART.** 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa datale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e le Aziende e Amministrazioni che operano sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti la pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:

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

3. Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati da copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

## **ART. 5** RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

1. La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. La richiesta di concessione ed i relativi allegati dovranno

rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

2. Alla domanda devono essere allegati, in triplice copia, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.U.C. e di P.P. per particolari zone:
  - a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'articolo precedente, comma 2';
  - b) copia del **certificato di destinazione urbanistica** ovvero della richiesta dello stesso, nei casi per i quali è obbligatorio ma non è stato rilasciato;
  - c) copia del parere preventivo, qualora richiesto e rilasciato;
  - d) estratti del P.U.C. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
  - e) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale (Catasto Terreni). Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
  - f) estratto della cartografia comunale in scala 1/1000 e rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
  - g) estremi identificativi di eventuali progetti precedentemente approvati e relativi provvedimenti, o apposita dichiarazione circa l'inesistenza di precedenti edilizi per l'immobile oggetto dei lavori;
  - h) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;

#### **Elaborati grafici di progetto comprendenti:**

1. planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

2. prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative (una delle quali sulla scala) adeguatamente quotate; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
3. piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali;
4. piante in scala 1:100 con l'indicazione dei percorsi, degli spazi e di quant'altro dimostrante il superamento delle barriere architettoniche e l'osservanza delle disposizioni sull'adattabilità (L.13/89);
5. **per interventi sull'esistente**, piante, almeno due (2) sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare (in azzurro);
6. planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
  - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
  - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
  - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
  - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
  - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
  - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
  - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporanti, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
  - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
  - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
  - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;

**Relazione tecnica** che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E. e nei certificati di destinazione urbanistica, o alle norme di attuazione del P.U.C. in assenza di certificato ed inoltre la conformità alle disposizioni di cui alla L.13/89.

Nella relazione che accompagna il progetto deve essere riportata la dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'**ART. 481** del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto dal certificato di destinazione urbanistica. Tale dichiarazione non è richiesta per gli interventi per i quali il certificato di destinazione urbanistica, pur essendo obbligatorio, non è stato rilasciato, in tal caso è sufficiente l'asseverazione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie;

#### **Allegati al progetto generale:**

1. progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'**ART. 1** della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'**ART. 4**, comma 2', del D.P.R. 447/91 del 6/12/91;
2. dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'**ART. 1** della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
3. richiesta di nullaosta della R.A.S. Assessorato ai Beni Ambientali, per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1497/1939;
4. richiesta di nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/1939 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
5. modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionate);
6. richiesta parere del Servizio competente dell'A.S.L.

#### **Documentazione per la prevenzione incendi:**

1. per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/ 2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
2. Qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentato:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda e dal tecnico progettista, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
- planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc..);

**Documentazione inerente gli aspetti ecologico-ambientali degli interventi:**

1. domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L319/76 e successive modificazioni ed integrazioni);
2. relazione geologica e geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del **D.M. 11/3/1988**;
3. copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (**se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti**);
4. documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt. 2 e 6 del D. P.C.M. 1 marzo 1991;
5. autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267(vincolo idrogeologico);

**Per le opere di urbanizzazione:**

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
  - rilievo del verde
  - costruzioni e manufatti esistenti
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù
  - viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f) particolari costruttivi.

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

Oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta una valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'**ART. 6** della Legge 349/86 contenente tutte le informazioni previste dal D.P.C.M. 27/12/88 per gli interventi appartenenti alle categorie di cui al D.P.R. n. 377/1988,

Gli elaborati sopracitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati e appositi spazi per l'apposizione dei timbri riportanti gli estremi della concessione. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione o autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

La richiesta di concessione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento Edilizio.

#### **ART. 6** DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio della concessione dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.
2. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore, occorre presentare domanda di autorizzazione per l'installazione.

#### **ART. 7** PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'Ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.<sup>2</sup>
2. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.
3. Entro 45 gg dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi<sup>3</sup> e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il

---

<sup>2</sup> art. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n°241

<sup>3</sup> art. 14 Legge 7 agosto 1990, n°241 e successive modificazioni

responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 30 gg dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

4. Entro i termini fissati nel comma precedente, il responsabile del procedimento deve richiedere il parere della Commissione Edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine di 7 giorni il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta e redigere una relazione scritta al Dirigente, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato
5. Le determinazioni del Dirigente sulla richiesta di concessione edilizia in contrasto con il parere della C.E., sono comunicate, con le relative motivazioni, al richiedente ed alla C.E.. In caso di diniego la comunicazione deve contenere l'indicazione delle modalità e dell'autorità cui si può fare ricorso
6. Entro 20gg. dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta al Dirigente competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo.
7. La concessione edilizia è rilasciata entro 15 gg dalla scadenza del termine dei 60 giorni dalla presentazione dell'istanza o delle integrazioni, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia e si sia adempiuto, da parte del richiedente, a tutti gli obblighi necessari.
8. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al Dirigente competente di adempiere entro 15 gg dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, l'interessato può inoltrare domanda al Presidente della Giunta Regionale della Sardegna, per la nomina del commissario *ad acta* che, nel termine di 30 gg adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.
9. Il provvedimento conclusivo è adottato dal Dirigente della Divisione Edilizia Privata entro 20 gg. dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento.
10. Per le concessioni di sanatoria e per gli interventi su immobili soggetti alle disposizioni di cui alle leggi i giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985, n. 431 e loro successive modificazioni ed integrazioni si seguono le disposizioni della L.28 febbraio 1985, n. 47 con le modifiche introdotte dalla L 23 dicembre 1996 n° 662<sup>4</sup>
11. La procedura di cui ai commi precedenti, ha applicazione ogni qualvolta la stessa risulti compatibile con la procedura inerente il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 490/99

---

<sup>4</sup> art 37- art 44 L 12 dicembre 1996 n°662

(ex Legge 1497/39) e della Legge Regionale 28/98.

## **ART. 8 ATTO DI CONCESSIONE**

L'atto di concessione deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e della concessione;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
- f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
- g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
- h) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; la concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- i) la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti dalle Commissioni Consultive Comunali; qualora le decisioni del Sindaco non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
- j) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- k) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'**ART. 3** della Legge 10/1977 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente;
- l) le indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 12 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza della concessione.

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

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

La concessione deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello nei casi previsti dal Regolamento Edilizio.
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi delle leggi 1086/71
- di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, confermando anche i nomi del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza del cantiere e del costruttore che dovranno sottoscriverlo prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza del cantiere, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione e degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di conferire in discarica autorizzata i materiali provenienti dagli scavi e quelli di risulta dell'attività di cantiere,
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di utilizzare l'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia avente valore di certificato di abitabilità o di usabilità, di cui all'**ART. 57** del R.E. con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nullaosta sanitario secondo le norme vigenti.

L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.U.C., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

## **ART.9 DURATA, DECADENZA E ANNULLAMENTO**

1. La concessione edilizia ha una validità di 3 anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori, entro la quale le opere devono essere ultimate in modo da renderle agibili o abitabili.
2. La concessione si intende tuttavia decaduta per:
  - a) mancato inizio entro 1 anno dalla data di rilascio della concessione, ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 1;
  - b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo l'avvenuto ritiro o che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro i termini previsti.
3. In particolare, la decadenza della concessione è accertata se entro 1 anno dalla data di rilascio della stessa, non siano stati iniziati i lavori cui si riferisce.
4. Il termine per l'inizio dei lavori concernenti opere pubbliche può essere, per giustificati motivi, congruamente protratto con provvedimento del Dirigente.
5. Il termine di cui al primo comma potrà essere prorogato su richiesta del concessionario, con provvedimento motivato, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche costruttive o per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
6. Un periodo più' lungo può altresì essere concesso quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
7. Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, gli stessi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere una nuova concessione, che potrà essere rilasciata soltanto nel caso in cui non siano entrate in vigore nuove norme urbanistiche che non ne consentano l'esecuzione.
8. La concessione edilizia può essere annullata d'ufficio nei seguenti casi:
  - sia stata ottenuta sulla base di elaborati alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente prima dell'inizio dei lavori;
  - sia stata rilasciata in violazione a disposizioni di leggi, del Regolamento edilizio ovvero delle Norme di Attuazione del P.U.C. e degli strumenti attuativi.
9. Il Dirigente della Divisione Edilizia Privata sospende l'efficacia della concessione edilizia quando:
  - il titolare contravvenga a disposizioni di leggi o regolamenti, alle condizioni specificate nella concessione, od esegua varianti non autorizzate al progetto;
  - il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, comunicazione al Comune;

- l'attività intrapresa risulti pericolosa per cause non valutate al momento del rilascio, ovvero per cause sopravvenute;
  - l'opera oggetto della concessione edilizia sia stata trasferita senza che si sia provveduto alla volturazione della concessione;
10. Il concessionario che non abbia ultimato nei termini fissati i lavori autorizzati e' obbligato a procedere, entro i due mesi successivi alla scadenza, ad eliminare qualsiasi inconveniente di carattere statico estetico, igienico e viario derivante dalla parte di costruzione realizzata, in conformità alle prescrizioni emanate dal Sindaco.
11. Nei casi di decadenza o di annullamento il titolare della concessione non ha diritto ad alcun risarcimento da parte del Comune.
12. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente della Divisione Edilizia Privata con apposito atto e notificata agli interessati.
13. Per opere già iniziate, in caso di decadenza dalla concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di concessione edilizia per la parte di opera non ultimata.
14. Le concessioni edilizie o i provvedimenti sostitutivi del commissario *ad acta*, assentiti per decorrenza dei termini, sono annullate nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il Dirigente della Divisione Edilizia Privata procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.
15. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione di opere previste negli elaborati progettuali, nell'ipotesi contemplata dal presente articolo, primo comma, tiene luogo della concessione una copia dell'istanza presentata al Comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione della istanza medesima.

## CAPITOLO TERZO-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

### **ART. 10** AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - OGGETTO

L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta al Sindaco per le seguenti opere:

1. opere di manutenzione straordinaria, ad esclusione delle opere interne, di cui all'**ART. 4** del R.E.;<sup>5</sup>
2. interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici preesistenti ad uso residenziale che non comportino modifiche al numero delle unità immobiliari;
3. opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (**ART.7** L.94/1982).
4. occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto, nonché lo spazio per deposito ed esposizione in zone non vincolate ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 di cui all'**ART. 100** del R.E., con esclusione dei depositi normati dall'**ART. 15** del D.P.R. 915/82 (demolizione auto, ferrivecchi, ecc.);
5. opere di demolizione, rinterri, scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere in zone non vincolate ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39;
6. tende autoportanti o estensibili, tensostrutture, palloni pressurizzati, e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale o periodico di cui all'**ART. 95** del R.E.;
7. opere edilizie connesse all'escavazione e gestione di pozzi;
8. abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi, nei casi previsti dal Regolamento del Verde (all. n 1 del Piano del Verde Urbano);
9. esecuzione di opere e di interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, ai sensi dell'**ART. 9** della L. 122/1989; tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici<sup>6</sup>
10. esecuzione di opere e di interventi per il superamento e/o l'eliminazione delle barriere architettoniche consistenti in rampe, ascensori, manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ai sensi del 2° comma, **ART. 7** della L. 13/1989;

---

<sup>5</sup> fino all'adeguamento della L.R. 23 alla L. 662 (art. 2- comma 60 punto 17) le opere indicate ai punti 1 e 2 sono sottoposte al regime autorizzativo

<sup>6</sup> art 90 comma a L 15 maggio 1997, n 127

11. mutamento della destinazione d'uso degli immobili, non connesso a trasformazioni fisiche, di cui all'**ART. 2** della legge 46/88 e successive modificazioni ed integrazioni;
12. impianti di disinquinamento realizzati ai sensi della legge 640/1979;
13. opere di arredo urbano ed installazione di insegne pubblicitarie;
14. recinzioni con opere murarie e muri di sostegno.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono assoggettati ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/1939; in tal caso sono soggetti a concessione.

Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'**ART. 38**, della legge 8/6/1990 n. 142, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.

Qualora per lo stesso edificio o per la stessa unità immobiliare siano richieste più autorizzazioni tali da configurare, nel loro insieme, un intervento assoggettabile a concessione edilizia, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Dirigente, regolare istanza di concessione edilizia. In corso di validità di una concessione edilizia non è consentito di chiedere una autorizzazione edilizia. Eventuali ulteriori opere edilizie relative alla concessione vanno richieste come varianti.

## **ART. 11** RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE

La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Sindaco dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti pena l'inammissibilità della stessa:

- a) copia del documento comprovante il titolo o di altro documento che dimostri la legittimazione del richiedente, o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- b) estratti del P.U.C. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- d) piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n. 2 sezioni significative, con l'indicazione, attraverso adeguati grafismi o

- campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare;
- e) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo ai requisiti, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista. Tale relazione deve contenere una dichiarazione firmata dal progettista, anche ai fini della responsabilità di cui all'**ART.** 481 del codice penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto a quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica se rilasciato, o prescrizioni di natura igienico-sanitaria nel caso di attività classificate.
  - f) in assenza del certificato, la dichiarazione deve evidenziare inoltre la rispondenza alle norme di attuazione del P.U.C. ed alle prescrizioni del R.E.;
  - g) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'**ART.** 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
  - h) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali o produttive occorre presentare, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'intervento proposto, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nel caso l'attività rientri nel D.M. 16/5/1959 n. 689;
  - i) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (L. 319/76)
  - j) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 montate su cartoncino formato A4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
  - k) parere del Servizio competente dell'A.S.L. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'**ART.** 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni ed integrazioni (facoltativo, qualora preventivamente assunto dal richiedente).
  - l) estremi identificativi di eventuali progetti precedentemente approvati e relativi provvedimenti, o apposita dichiarazione circa l'inesistenza di precedenti edilizi per l'immobile oggetto dei lavori;
  - m) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, etc... richiesti dalla legge.
  - n) nomina ed accettazione di un tecnico abilitato per la Direzione dei Lavori

Tutti gli elaborati devono essere piegati preferibilmente secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei

progettisti abilitati.

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

La richiesta di autorizzazione edilizia dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle norme vigenti e dal presente Regolamento Edilizio.

#### **ART. 12 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.**

1. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.

#### **ART. 13 RILASCIO E DECADENZA**

1. Il Dirigente, entro 30 gg. dal ricevimento della domanda di autorizzazione, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto della proposta del responsabile del procedimento e visto l'eventuale parere della Commissione Edilizia.
2. Le determinazioni del Dirigente sulla richiesta della autorizzazione edilizia in contrasto con il parere della C.E., sono comunicate con le relative motivazioni al richiedente ed alla C.E..
3. L'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia si intende accolta qualora il Dirigente non si pronunci entro il termine di 60 gg. nei seguenti casi:
  - interventi di manutenzione straordinaria;
  - interventi di restauro e risanamento conservativo diretti al recupero abitativo di edifici preesistenti.
4. Negli altri casi di cui all'ART. 28, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia, si intende altresì accolta qualora il Dirigente non si pronunci entro il termine di 60 gg., purché si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
5. In tale evenienza gli interessati devono comunicare l'inizio dei lavori previa nomina del Direttore dei Lavori.
6. Le disposizioni precedenti non si applicano nel caso di richiesta di autorizzazione per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 11/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e per interventi in

sanatoria per i quali si seguono le disposizioni della L.28 febbraio 1985, n. 47 con le modifiche introdotte dalla L 23 dicembre 1996 n° 662<sup>7</sup>

7. I termini indicati ai commi precedenti sono sospesi nel caso in cui il Dirigente faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono dalla ricezione degli atti.
8. L'autorizzazione edilizia è rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati e con l'indicazione del termine entro il quale devono essere iniziata ed ultimati i lavori.
9. L'autorizzazione decade qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio. La decadenza deve essere dichiarata dal Dirigente con apposito atto e comunicata agli interessati.
10. In caso di decadenza dell'autorizzazione, il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda per le parti di opere non ultimate.

---

<sup>7</sup> art 37- art 44 L 12 dicembre 1996 n°662

## *CAPITOLO QUARTO-DISPOSIZIONI VARIE*

### **ART. 14 DEROGHE**

1. Il Dirigente previa delibera del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento ed a quelle del P.U.C con la procedura di cui all'ART.16 della Legge 6.8.1867, n.765.
2. La deroga potrà essere concessa agli Enti pubblici che ne facciano richiesta per la costruzione di edifici od impianti di valenza pubblica e ai privati per interventi con finalità pubblica atti a creare servizi per la residenza, permanentemente destinati al raggiungimento di fini istituzionali.
3. Non sono tuttavia derogabili le destinazioni di zona, per la modifica delle quali dovrà procedersi con varianti al P.U.C. anche mediante il ricorso alle leggi statali e regionali vigenti in materia per ciascuna categoria di opere. Sono fatti salvi gli ampliamenti di edifici pubblici preesistenti dei quali rimanga immutata la destinazione.

### **ART. 15 VOLTURE**

1. La concessione o autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno richiedere al Comune la voltura della concessione o autorizzazione rilasciata facendone apposita domanda al Sindaco ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

### **ART. 16 PUBBLICITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**

1. L'elenco delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Dirigente va pubblicato all'albo pretorio con periodicità bimestrale, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque abbia e dimostri interesse legittimo, può prendere visione, presso gli Uffici comunali, della concessione o autorizzazione edilizia e dei relativi atti di progetto.

### **ART. 17 OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE**

1. Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel R.E. in relazione al tipo di intervento.
3. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio e lo sottopongono al parere della C.E. prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

## CAPITOLO QUINTO-ASSEVERAZIONE

### ART. 18 ASSEVERAZIONE- OGGETTO<sup>8</sup>

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art.15 della L.R. 11 ottobre 1985, n.23:

1. Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione edilizia le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.
2. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dal decreto assessoriale di cui all'art. 4 della L.R. 19/5/1981, n. 17, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Quanto disposto al comma 1 non si applica nei casi di immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089/39 e n.1497/39, comunque non compresi nella zona omogenea "A" o segnalati nell'elenco dei Beni Culturali predisposto dall'Amministrazione Comunale.

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

### ART. 19 ASSEVERAZIONE- MODALITÀ'

1. Nei casi di cui al comma precedente, con congruo anticipo sulla data di inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, nonché da opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da compiersi agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente regolamento edilizio e il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie vigenti, e delle prescrizioni di cui al comma precedente.
2. Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da lire duecentomila a un milione.
3. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 1

---

<sup>8</sup> L 23 dicembre 1996, n°663- art. 4- commi 7-20

del presente articolo, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

4. Nel caso di interventi su insediamenti destinati ad attività classificate, soggette al rispetto di norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, il professionista attesterà inoltre che l'intervento non modifica la situazione preesistente relativamente alle suddette norme.

## TITOLO II- UFFICIO TECNICO E COMMISSIONE EDILIZIA

### *CAPITOLO PRIMO-UFFICIO TECNICO E SUE ATTRIBUZIONI*

1. Gli uffici tecnici comunali (Urbanistica ed Edilizia Privata) sono le strutture dell'Amministrazione incaricate di svolgere le funzioni di indirizzo, di verifica delle rispondenze alle norme dei progetti e di controllo della qualità e della fedele esecuzione delle opere di trasformazione edilizia e di attuazione degli strumenti urbanistici. In linea generale, le funzioni e le attività degli Uffici Tecnici attinenti alle disposizioni del presente R.E. sono riportate nei successivi articoli 20, 21, 22.

#### **ART. 20- FUNZIONI DI INDIRIZZO- RILASCIO DEL "CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA"**

1. Il certificato di destinazione urbanistica indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia.
2. In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.U.C. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona, nonché i vincoli previsti da piani o normativa di carattere territoriale-urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio della concessione/autorizzazione edilizia.
3. Il certificato di destinazione urbanistica, predisposto dall'Ufficio Tecnico, è rilasciato dal Dirigente della divisione urbanistica agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

#### **RICHIESTA**

4. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, redatta su modello predisposto dalla Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere tutti gli elementi catastali utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, unitamente alla planimetria catastale.
5. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.

#### **ART.21 PARERE PREVENTIVO- DEFINIZIONE**

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale l'Ufficio esprime, **su un progetto preliminare** le proprie valutazioni in merito alla fattibilità di un programma di intervento fornendo eventuali indicazioni o

prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

2. Il parere preventivo deve essere concordato con la Commissione Edilizia, che, nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti, verificherà la rispondenza alle indicazioni fornite.

### **RICHIESTA**

3. Qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione, l'aveente titolo a richiedere una concessione o un'autorizzazione edilizia, prima della presentazione della domanda **può** richiedere al Sindaco un parere preventivo su un progetto preliminare. Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:
  - piani urbanistici attuativi;
  - programmi integrati
  - immobili vincolati;
  - interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante interesse.
4. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa degli aspetti sui quali deve esprimersi l'Ufficio. Di norma esso è costituito dalla seguente documentazione minima:
  - planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
  - rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;
  - documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
  - relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche l'individuazione dei principali materiali da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontaggi dell'insieme. L'illustrazione deve tenere conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;
  - dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.U.C. e del Regolamento Edilizio e, ove rilasciato, al certificato di destinazione urbanistica.

5. Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione presentata e la sottoscrizione degli elaborati del progetto preliminare da un tecnico abilitato, trasmettono con proprio parere, il progetto preliminare alla Commissione Edilizia.

### **COMUNICAZIONE**

6. Il parere preventivo è comunicato dal Dirigente della Divisione Edilizia Privata al richiedente, entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.
7. Trascorso inutilmente il termine indicato, il richiedente può presentare senz'altro richiesta di concessione o autorizzazione, ovvero sollecitare nelle forme di legge l'adempimento dell'obbligo di esprimere il parere.
8. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

### **PARERE PREVENTIVO PER PROGRAMMI INTEGRATI O ACCORDI DI PROGRAMMA**

9. Quando i dispositivi normativi lo consentono, per programmi che prevedono alternative alle previsioni del P.U.C. i proponenti **devono** richiedere il parere preventivo sulla base di una proposta di intervento urbanistico che dovrà contenere i termini essenziali per la valutazione. Il Sindaco potrà richiedere il mandato dal C.C. per l'indicazione ai proponenti delle linee guida per la predisposizione dei programmi definitivi.
10. Il parere preventivo deve esplicitare se è richiesta per le opere proposte, la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi dell'ART. 6 della Legge 349/86, e/o lo studio di compatibilità ambientale, nonché i criteri e i parametri da utilizzare per la valutazione di fattibilità finanziaria dell'intervento, secondo le modalità indicate nel Titolo IV delle norme di attuazione del P.U.C.

## **ART. 22 VERIFICA DEI PROGETTI**

1. A seguito della presentazione della domanda di concessione edilizia o di autorizzazione, l'ufficio incaricato comunica per iscritto al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento
2. Qualora la richiesta di concessione edilizia necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'ART. 12, il responsabile del procedimento, entro il termine perentorio di 30 gg dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche di cui alle lettere a), b), c), indicate al comma successivo, provvede a comunicare

l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorsi inutilmente 120 gg. dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

3. Entro il termine di 40 gg dalla domanda, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione, il responsabile del procedimento redige dettagliata relazione e trasmette la domanda di concessione al Presidente della Commissione edilizia comunale affinché la stessa esprima il parere.
4. I termini sopraindicati sono da intendersi ridotti della metà per le domande d'autorizzazione edilizia.
5. Il rilascio della concessione edilizia dovrà avvenire entro 15 gg. dalla scadenza del termine di 60 gg dalla presentazione dell'istanza o delle integrazioni.
6. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio della concessione edilizia, il responsabile del procedimento verifica:
  - la completezza della documentazione presentata;
  - la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte, di un tecnico abilitato e del proprietario dell'immobile;
  - la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'ART. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
  - la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con le disposizioni relative alla classificazione urbanistica della zona omogenea nella quale l'intervento ricade, ai tipi di intervento nonché alle norme contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. vigente.
7. La verifica è completata entro 40 gg. dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione.
8. Tale termine deve intendersi ridotto a 20 gg. per le domande di autorizzazione.
9. Per gli interventi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'ART. 13 della L. R. 33/90 e successive modificazioni, gli uffici comunali provvedono a richiedere il parere sanitario presso la A.S.L. competente, qualora non assunto direttamente dal richiedente ed allegato alla richiesta.

*CAPITOLO SECONDO- COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE*

**ART. 23** DEFINIZIONE E COMPITI

1. La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio.
2. Nel settore urbanistico la Commissione Edilizia esprime il proprio parere di competenza sui seguenti atti del Comune o di iniziativa privata:
  - a) strumenti urbanistici generali e varianti; (solo su richiesta del Sindaco)
  - b) strumenti attuativi del P.U.C.; compresi i programmi integrati e gli accordi di programma
3. Nel settore edilizio la Commissione Edilizia esprime il proprio parere in merito a:
  - a) Regolamento Edilizio, sue modificazioni e circolari esplicative;
  - b) interventi edilizi pubblici e privati, con riferimento agli aspetti qualitativi delle opere edilizie in rapporto al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico;
4. Gli interventi sottoelencati sono soggetti al parere della Commissione Edilizia soltanto qualora riguardino il patrimonio edilizio esistente soggetto ai vincoli di restauro e risanamento conservativo o vincolato ai sensi delle leggi 11/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e secondo le specificazioni delle Norme di Attuazione per il Centro Storico:
  - a) opere interne alla singola unità immobiliare, sia essa alloggio, unità produttiva o commerciale (ART. 26, L 47/85 - ART. 31 lettera b), L 457/78);
  - b) cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, non connesse a trasformazioni fisiche
  - c) rifacimento e risanamento conservativo delle coperture;
  - d) recinzioni che non comportino valutazioni di tipo estetico o urbanistico;
  - e) variazioni esterne che non incidano sulla tipologia e/o morfologia dell'edificio;
  - f) tettoie, piani di carico e pozzi;
  - g) sistemazione dei terreni, depositi a cielo aperto;
  - h) impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti salvo quanto previsto alla lettera e);
  - i) pertinenze.
5. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere nella composizione integrata ai sensi del successivo ART.25 con riguardo agli interventi di cui all'ART. 11 della L. 27/6/1974 n. 247 (interventi di edilizia

residenziale pubblica);<sup>9</sup>

6. Al termine del mandato, la Commissione Edilizia redige un rapporto consuntivo sulla propria attività e lo comunica al Sindaco.

## **ART. 24** COMPOSIZIONE, NOMINA E FUNZIONAMENTO

La Commissione Edilizia è nominata dal Sindaco ed è composta dai seguenti membri:

- a) il Sindaco o suo delegato in qualità di Presidente;
- b) l'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata o Dirigente delegato;
- c) il Dirigente della Divisione Edilizia Privata e dell'Urbanistica;
- d) un Ingegnere e un Architetto, prescelto nell'ambito degli Ordini Professionali;
- e) un esperto in materia di paesaggio ai sensi della L. R. 12.08.98 n°28;
- f) un Geometra prescelto nell'ambito degli iscritti al Collegio;
- g) un Avvocato;
- h) due cittadini esperti nel settore dell'edilizia;

Funge da Segretario della Commissione Edilizia un funzionario delle Divisioni Edilizia Privata o Urbanistica nominato formalmente dal Sindaco.

Non possono far parte della Commissione Edilizia i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.

La Commissione Edilizia resta in carica due anni (con proroga fino alla nomina della successiva) ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta.

Il Sindaco può, all'atto del suo insediamento, confermare fino alla scadenza del termine naturale i commissari ovvero procedere alla nomina di una nuova Commissione.

I membri che non partecipano a cinque sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

Non può essere eletto a far parte della C.C.E. chi sia parente di primo o

---

<sup>9</sup> Il testo dell'art. 11 della L. 27/6/74 n. 247 è il seguente: Per gli interventi di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della Regione o comunque fruente di contributo statale o regionale, il sindaco trasmette la domanda di licenza 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, e al competente comandante dei vigili del fuoco. La commissione edilizia, integrata dai competenti sovrintendenti ai monumenti ed alle antichità o dai loro rappresentanti, nei casi in cui le norme vigenti prescrivano il loro parere, nonchè dal competente comandante dei vigili del fuoco o da un suo rappresentante, esprime il proprio parere entro 30 giorni dalla trasmissione della domanda. Il sindaco decide sulla domanda nei quindici giorni successivi. Il provvedimento con cui viene negato il rilascio della licenza specifica i motivi del diniego. Il parere della commissione di cui al comma precedente sostituisce tutti i pareri ed i nulla-osta richiesti dalle vigenti disposizioni di legge ai fini del rilascio della licenza edilizia. Qualora i sovrintendenti ai monumenti ed alle antichità od i loro rappresentanti in seno alla commissione edilizia non diano parere favorevole al rilascio della licenza edilizia, il termine per provvedere sulla domanda di licenza è sospeso per quarantacinque giorni. Trascorso tale termine senza che il Consiglio superiore delle antichità e belle arti abbia espresso motivato parere negativo, il sindaco provvede.

secondo grado, affine di primo grado, adottante o adottato di altro componente la C.C.E. stessa.

## **FUNZIONAMENTO**

1. La Commissione Edilizia si riunisce nella Sede Municipale almeno una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente;
2. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti da sottoporre alle Commissioni Integrate, progetti preliminari, e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 7 gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione Edilizia, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Dirigente in applicazione delle disposizioni di cui all'**ART. 7** della legge, 241/90.
3. La C.E., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
  - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.E., per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - b) necessità di sopralluogo;
  - c) ulteriore documentazione integrativa;
4. Il parere della C.E. sarà espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione e comunque entro 7 giorni dal ricevimento degli atti, trasmessi dal responsabile del procedimento alla Commissione Edilizia.
5. La Commissione Edilizia esprime i seguenti pareri:
  - a) parere favorevole;
  - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
  - c) parere contrario motivato.
6. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
7. I componenti della Commissione edilizia non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione Edilizia motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima, - entro i termini di validità della

Concessione rilasciata a seguito del parere espresso dalla C.E. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

8. E' presente ai lavori della Commissione Edilizia il responsabile dell'Ufficio e/o il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
9. Delle adunanze della Commissione Edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario (e da almeno 2 commissari), che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del..... dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dalla vidimazione dello stesso segretario.
10. I pareri della Commissione Edilizia possono resi noti in forma sommaria a chiunque abbia e dimostri interesse legittimo, e con comunicazione scritta agli aventi causa.

#### **ART.25** COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

1. La Commissione Edilizia integrata con le modalità indicate all'ART. 1 della L. 27 giugno 1974 n.247, esprime il proprio parere sugli interventi di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della Regione o comunque fruente di contributo statale o regionale.
2. Alla Commissione Edilizia integrata si applicano tutte le disposizioni concernenti il funzionamento stabilite per la C.E. ordinaria.

## TITOLO III- ESECUZIONE DELLE OPERE

### CAPITOLO PRIMO-DEFINIZIONI E PARAMETRI

#### ART.26 DEFINIZIONI

1. Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri.<sup>10</sup>

#### A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (Su) e Superficie Non Residenziale (Snr);

- **a.1) Superficie utile abitabile (Su):** è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne;
- **a.2) Superficie non residenziale (Snr):** si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, terrazze praticabili, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza<sup>11</sup> dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr la proiezione delle superfici dei locali sottotetto aventi altezza inferiore a m 1,20.
- **a.3) Superficie complessiva (Sc)** è, data da:  $Sc = Su + 60\% Snr$ .<sup>12</sup>(3)

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie utile **netta (Sn)** e superficie **accessoria (Sa)**:

- **a.4) Superficie utile (Sn):** è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al

---

<sup>10</sup>Per la scelta degli indici da utilizzare nei parametri di concessione/autorizzazione edilizia, è opportuno fare riferimento alle definizioni di **Su, Sn, Vu** che meglio definiscono il carico urbanistico effettivo stabilendo inoltre i rapporti con la **Sc** e la **St**.

<sup>11</sup>Per l'applicazione dell'art. 7 della L. 94/1982, negli edifici esistenti si considerano pertinenze le opere che pur avendo una propria individualità ed autonomia, sono poste in un durevole rapporto di subordinazione con altra preesistente per renderne più agevole e funzionale l'uso. E' il caso delle autorimesse, cantine, lavanderie, centrali termiche, tettoie, ecc...

<sup>12</sup> D.M. 10 maggio 1977, n. 801. Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica la superficie complessiva **Sc** è data da  $Sc = Su + 60\% (Sr + SP)$  dove per SP, superficie parcheggi, si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso.

personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti, ad. uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

- **a.5) Superficie accessoria (Sa):** si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.<sup>13</sup>
- **a.6) Superficie totale(St):** è data da:  $St = S_n + 60\% Sa$ .

#### **B) SUPERFICIE LORDA (SL)**

E' costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprensive dei muri perimetrali e di quelli interni, esclusi i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

#### **C) SUPERFICIE COPERTA (Sq)**

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, escluso quelli sotto il livello del suolo, compreso i volumi aggettanti chiusi.

#### **D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)**

Il rapporto calcolato in percentuale ( $Sq/S_f$ ) riferito a tutte le opere edificate ( $S_f$ : superficie fondiaria).

#### **E) DEFINIZIONE DI SAGOMA**

E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-window, esclusi sporti aggettanti, balconi inferiori a m 1.50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

#### **F) SVILUPPO DEL FRONTE.**

Per sviluppo di un fronte s'intende la proiezione dell'ingombro massimo del fabbricato, valutato ortogonalmente alla viabilità prospettante il lotto.

Nel caso di lotti il cui perimetro è costituito da una figura composta anche da linee curve, il perimetro del lotto ai fini della valutazione del fronte, si deve assimilare ad una figura poligonale circoscritta alla figura reale avente un numero di lati non superiore a 5.

#### **G) DEFINIZIONE DI PIANO DI UN EDIFICIO**

- **g.1) Piano di un edificio** - Si definisce piano di un edificio lo spazio

---

<sup>13</sup> Ai sensi dell'art. 1 della L. 46/90 sono definiti impianti tecnologici gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento e protezione antincendio.

racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

- **g.2) Posizione del piano rispetto al terreno** - Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).
- **g.3) Piano fuori terra o piano terra** - Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.
- **g.4) Piano seminterrato** - Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui intradosso del solaio (soffitto) si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore alla metà dell'altezza utile interna, rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.
- **g.5) Piano interrato** - Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore, anche in un solo punto, alla metà dell'altezza utile interna;
- **g.6) Soppalco** - S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale - non superiore al 40% della superficie sottostante- di una struttura orizzontale priva di partizioni verticali, in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.

## **H) DEFINIZIONI DI ALTEZZE**

- **h. 1) Altezza utile dei locali (Hu):** è data dall'altezza misurata da

pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $Vu/Su$  dove  $Vu$  è il volume utile dello spazio interessato ed  $Su$  la relativa superficie utile.

- **h.2) Altezza dei piani (Hp):** è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
- **h.3) Altezza delle fronti (Hf):** è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale<sup>14</sup> e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:
  - intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina  $Su$ ;
  - linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 35%) intesa come intersezione tra intradosso del piano inclinato con il piano di facciata
  - linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 35%)
  - sommità del parapetto o elementi similari con continuità, aventi l'altezza superiore a ml. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).
- **h.4) Altezza massima (Hm):** è la massima fra le Hf del fabbricato.

## I) DEFINIZIONE DI DISTANZE

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato, comprensiva di eventuali elementi aggettanti e porticati, superiori a m 2.50 e comunque nel rispetto dei distacchi minimi del codice civile.

- **i.1) Distanza dai confini di proprietà o di zona (D1):** è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato e il confine di proprietà, di zona, o stradale;
- **i.2) Distanza tra edifici (D2):** è la distanza minima intercorrente tra edifici prospicienti.
- **i.3) Distanza tra pareti finestrate (D3):** è la distanza minima assoluta intercorrente tra pareti, di cui almeno una finestrata,
- **i.4) Indice di visuale libera (ivl):** è il rapporto fra la distanza delle

---

<sup>14</sup> Nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media.

varie fronti del fabbricato dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse (**D/Hf**). In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera che non devono sovrapporsi, relative ai due fronti, si raccordano con linea retta.

#### **L) DEFINIZIONE DI VOLUMI**

- **1.1) Volume Utile (Vu):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.
- **1.2) Volume Lordo (Vl):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
- **1.3) Volume Urbanistico (Vur):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, **alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio**, esclusi i balconi aggettanti. Sono ricomprese nel computo dei volumi le superfici chiuse su tre lati con profondità maggiore di 2 metri.
- **1.4) Volume Totale (Vt):** è il volume geometrico complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

#### **M) DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI**

- m.1) Superficie territoriale (St):** per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.
- **m.2) Superficie fondiaria (Sf):** per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
  - **m.3) Superficie minima di intervento (Sm):** per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.
  - La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.U.C. per ciascuna zona omogenea.
  - **m.4) Indice di fabbricabilità territoriale (It):** esprime il volume urbanistico massimo realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (mc./mq).
  - **m.5) Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** esprime il volume urbanistico massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq).
  - **m.6) Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** esprime la superficie

utile massima realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (mq./mq).

- **m.7) Indice di utilizzazione fondiaria(Uf):** esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq./mq).

## CAPITOLO SECONDO-TIPI DI INTERVENTO

Le Norme di Attuazione del P.U.C. individuano, per ogni zona urbanistica, i tipi di intervento consentiti e ne specificano le definizioni. In assenza di prescrizioni particolari, si assumono le definizioni della L. 457/78 di cui ai successivi articoli 27/35.

### **ART. 27** MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'ART. 31, lett. a) della L.457/78.<sup>15</sup>

### **ART. 28** MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'ART. 31 lett. b) della L. 457/78.<sup>16</sup>
2. Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

### **ART.29** RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'ART. 31 lett. c) della Legge 457/78.<sup>17</sup>
2. Sono altresì da comprendere in tale definizione gli interventi di adeguamento delle abitazioni che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle

---

<sup>15</sup> Il testo dell'art. 31, lett. a) della Legge 457/78 è il seguente:

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

<sup>16</sup> Il testo dell'art. 31 lett. b) della Legge n. 457/78 è il seguente:

-interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

<sup>17</sup> Il testo dell'art. 31 lett. c) della L. 457/78 è il seguente:

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

abitazioni, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.

### **ART.30 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'ART. 31, lett. d) della Legge 457/78<sup>18</sup>.
2. Possono altresì essere compresi il ripristino tipologico (nei casi non configurabili ai sensi dell'ART. 29), la demolizione totale dell'edificio e la sua ricostruzione a condizione che essa avvenga all'interno della **sagoma** (come definita al punto E dell'ART.26) planovolumetrica preesistente.
3. Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio: ristrutturazione parziale ogni altro caso.

### **ART.31 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO**

1. Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi consentiti dalle N.d.A. del P.U.C.
2. Non costituisce mutamento della destinazione d'uso l'utilizzo temporaneo per attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti di immobili destinati ad attività commerciali.

### **ART.32 NUOVA COSTRUZIONE**

1. Si definisce "nuova costruzione"<sup>19</sup> l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.
2. Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti in applicazione dell'ART. 7 della legge 94/82, e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità od incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (ART. 20 D.P.R. 15/06/53, n. 393).

### **ART.33 AMPLIAMENTO**

1. Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del (40 %) delle superfici

---

<sup>18</sup> Il testo dell'art. 31 della lett. d) della Legge 457/78 è il seguente: 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 parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

<sup>19</sup> Ai fini procedurali nonché per la definizione degli oneri di urbanizzazione e dell'onerosità della concessione, rientrano in tali categorie anche gli interventi di ripristino filologico ed edilizio, quando i suddetti si configurano come interventi del tutto di nuova costruzione.

esistenti (Su, Sn, Snr, Sa) per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori l'intervento si considera di nuova costruzione.

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

#### **ART.34 DEMOLIZIONE**

1. Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.
2. Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sottocategorie:
  - a) demolizione senza ricostruzione
  - b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso in tutto o in parte all'esistente.

#### **ART.35 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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 (ART. 31 lett. e) della L. 457/78).

#### **ART.36 SISTEMAZIONE DEI TERRENI**

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

#### **ART.37 INTERVENTO RELATIVO ALL'ARREDO URBANO**

1. Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano " i seguenti interventi:
  - cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
  - vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici; lapidi e cippi commemorativi;
  - manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
  - tutte le opere relative all'allestimento funzionale e decorativo degli spazi pubblici;
  - manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;

#### **OPERE MINORI**

- Si definiscono "Interventi relativi alle "opere minori" i seguenti interventi:
- tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
  - arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile,

- chioschi, gazebo, voliere, ecc.);
- cabine di pubblici servizi;
  - recinzioni;
  - muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
  - sistemazione aree libere;
  - installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
  - depositi di materiali a cielo aperto;
  - edilizia funeraria.
  - unità esterne di condizionamento;
  - antenne varie

## CAPITOLO TERZO-NORME PER IL CONTROLLO E LA CONCLUSIONE DEI LAVORI

### **ART. 38 VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

#### **Inizio dei lavori**

1. Dopo l'espletamento degli adempimenti appresso indicati, possono avere inizio i lavori oggetto della concessione o dell'autorizzazione. Prima dell'inizio dei lavori deve esserne data comunicazione al Sindaco, con lettera raccomandata, o mediante consegna a mano all'ufficio protocollo del comune, a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione, del costruttore e del direttore dei lavori. Tale formalità deve essere rispettata anche per l'inizio dei lavori di frazionamento relativi a lottizzazioni autorizzate.
2. Nel cantiere dovrà essere affissa, in posizione visibile a tutti, una tabella, delle dimensioni di 125 x 80 cm., nella quale siano indicati l'oggetto delle opere, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile per la sicurezza del cantiere il tipo di provvedimento abilitativo (concessione o autorizzazione) con data e numero. La mancata affissione sarà sanzionata con un'ammenda di L. 100.000=.
3. Dal giorno di inizio sono conservati nel cantiere la concessione o autorizzazione, anche in fotocopia, gli atti indicati nel terzo e quarto comma della L. 1086/71, il progetto degli impianti redatto ai sensi della legge 46/90 e del regolamento di attuazione DPR 447/91 e ai sensi della legge regionale 17/89 e del relativo regolamento, nonché il progetto delle opere di cui agli artt. 25 e 26 della legge 10/91, tutti firmati dal proprietario, dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori. Tali atti dovranno essere esibiti in qualsiasi momento ai funzionari ed agenti comunali addetti al controllo, a semplice richiesta degli stessi.
4. 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 Sindaco 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.
5. Le opere assentite, anche nel caso di silenzio assenso, non possono avere inizio se non dopo che siano stati osservati gli adempimenti appresso specificati. Tutti i documenti richiesti sono firmati dal committente e dal progettista, a ciò abilitato secondo le leggi vigenti.
6. Denuncia delle eventuali opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o con struttura metallica, all'ufficio del Genio

Civile competente per territorio;

7. Autorizzazione all'allaccio delle reti pubbliche (elettrica, idrica, fognaria, telefonica, del gas, ecc.);
8. In relazione all'installazione di un nuovo impianto termico o alla modifica di un impianto esistente, deposito presso gli uffici comunali competenti del progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di acqua calda;
9. nei casi di costruzione di nuovi edifici e di ristrutturazione di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio comunale della documentazione inerente l'isolamento termico;
10. quando l'edificio, o parte di esso, ovvero opere ad esso pertinenti, quali ad esempio la recinzione, o i fabbricati accessori, ecc., deve sorgere in confine con la sede di una strada, aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, oppure quando si devono eseguire opere di frazionamento per lottizzazioni autorizzate in aree confinanti con strade, aperte o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Sindaco, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo. Il tracciamento e le quote delle opere si atterranno agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori, in apposito verbale che dovrà essere redatto in duplice copia e firmato dal tecnico comunale, dal proprietario e dal direttore dei lavori. Tutti i vertici dei frazionamenti dei terreni da lottizzare e gli allineamenti saranno contraddistinti con lettere e numeri. Il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione è responsabile della loro conservazione e della loro permanenza nei punti stabiliti.
11. Al verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi planoaltimetrici, riportati con le loro lettere e numeri distintivi, nonché, nel caso di costruzione di edifici, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio dell'impianto di fognatura privata.

### **Consegna dei punti fissi- attività di controllo**

Per la consegna dei punti fissi il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari, e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Sindaco che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. La concessione o l'autorizzazione e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dal Servizio Difesa del

Suolo (ex Genio Civile), devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o autorizzazione rilasciata dal Sindaco, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'ART. 15 della Legge 47/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 4 e seguenti della legge n. 47/1985.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.

#### **ART.39** CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.

#### **ART.40** CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamento di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il

- Sindaco, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (Legge 1089 1/6/1939).

#### **ART.41 VARIANTI AL PROGETTO**

1. Le varianti al progetto approvato possono essere essenziali e non essenziali.
2. Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e per quelle essenziali comportano il rilascio, da parte del Dirigente, di una nuova concessione edilizia, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

#### **VARIANTI ESSENZIALI**

Sono varianti essenziali rispetto alla concessione per gli effetti di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n.47:

- a) il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti;
- b) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto approvato superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- c) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;
- d) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, alla cubatura, alla superficie utile, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- e) le violazioni delle norme in materia di edilizia antisismica quando non attengano a fatti procedurali;
- f) ogni intervento difforme da quanto concesso, ove effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, naturalistiche, geomorfologiche, paleontologiche, archeologiche, storico-artistiche, storico-testimoniali ed etnologiche, da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica, nonché effettuato su immobili ricadenti in aree protette od in parchi istituiti in conformità a leggi nazionali o regionali.

#### **VARIANTI NON ESSENZIALI**

1. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in

particolare quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'ART. 15 della L. 47/85.

2. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'ART. 15 della legge n. 47/1985;<sup>20</sup> quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2 e non comprese fra quelle sopra definite in corso d'opera. Dette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.
3. Le varianti non essenziali comportano il rilascio da parte del Sindaco di una nuova concessione e/o autorizzazione edilizia, che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

### **APPROVAZIONE DELLE VARIANTI**

1. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:
  - per le **varianti essenziali**, la medesima di cui al precedente ART. 40;
  - per le varianti non essenziali:
    - \* domanda al Sindaco;
    - \* elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare);
    - \* gli altri elaborati previsti dall'ART. 11 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc. iniziali.

---

<sup>20</sup> Il testo dell'art. 15 della Legge n.47/85 è il seguente: *VARIANTI IN CORSO D'OPERA Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1497, e successive modificazioni e integrazioni Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art.31 della legge 5181 1978, n.457. L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori..*

2. La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste nell'ART. 17 della legge 28/1/1977, n.10,.
3. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della concessione e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

#### **ART.42** SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio,. Tale Scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'ART. 481 del Codice Penale.
2. La scheda deve contenere:
  - \* i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - \* i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - \* un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e raccomandati, ai livelli previsti dal Regolamento Edilizio per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
  - \* gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva ai sensi della lettera dell'ART. 19, primo comma della L.R. n. 19/1 982 e successive modificazioni, nel caso di insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi dell'ART. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni.
  - \* Una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di concessione edilizia.
3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'ART. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.
4. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è lasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.

5. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste dal successivo ART. 102.
6. Gli interventi soggetti ad autorizzazione, con esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo, e/o riguardanti attività classificate, non sono soggetti all'obbligo della compilazione della scheda tecnica descrittiva, fatto salvo l'aggiornamento di quella eventualmente esistente.
7. In particolare, in caso di aggiornamento della scheda esistente, la stessa verrà presentata al Comune unitamente alla dichiarazione di conformità di cui al comma 3 per il rilascio del certificato aggiornato di conformità edilizia, secondo le procedure di cui al successivo **ART. 57**.
8. Nel caso in cui non sia obbligatoria la compilazione della scheda deve essere prodotta una dichiarazione del Direttore dei Lavori, per gli effetti dell'**ART. 481** del Codice Penale, attestante che l'opera realizzata è conforme al progetto autorizzato.

#### **ART.43 VERIFICA DI CONFORMITA' DELL'OPERA ESEGUITA ALLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

1. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 60 giorni dalla presentazione della documentazione può richiedere per una sola volta l'integrazione della documentazione presentata, ovvero la regolarizzazione della stessa.
2. Il Dirigente, entro 60 giorni dalla data di presentazione della scheda tecnica descrittiva, o dell'aggiornamento della stessa corredata dalla documentazione prevista dall'ART. 41, comunica al richiedente la data di inizio delle operazioni di controllo e verifica dell'opera eseguita. Tali operazioni saranno effettuate, entro i successivi 30 giorni, dagli uffici comunali ovvero da un tecnico incaricato dal Comune il cui nominativo è compreso nell'elenco di cui al successivo ART. 45.
3. Nel caso di interventi già sottoposti a parere preventivo dell'A.S.L. in fase di concessione/ autorizzazione, le operazioni di controllo saranno effettuate con le stesse modalità di cui al secondo comma dagli uffici comunali congiuntamente a quelli dell'A.S.L. territorialmente competente.
4. Il soggetto incaricato del controllo esamina la rispondenza dell'opera eseguita alla concessione/autorizzazione edilizia rilasciata nonché alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati e verifica in particolare il

rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, nonché dei requisiti cogenti previsti nel Regolamento Edilizio.

5. Qualora in sede di controllo, anche a campione, vengano riscontrate difformità con quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, il Dirigente comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

#### **ART.44 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA**

1. Il certificato di conformità edilizia viene rilasciato per tutte le opere soggette a concessione edilizia e nel caso di autorizzazione edilizia, per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo.
2. Tale certificato attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio. Esso vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità di cui al D.P.R. 22/4/94, n. 425.
3. Il Dirigente, entro 90 giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'ART. 42 del presente Regolamento Edilizio, accertato che essa è completa, e viste le risultanze dei controlli effettuati, rilascia il certificato di conformità edilizia.
4. Qualora non si proceda alla verifica o il suddetto controllo comunale non venga svolto entro il termine previsto, il certificato è rilasciato nei successivi 10 giorni, anche nei casi di applicazione dell'ART. 42 - 5° comma (rinvio per stagionalità), mediante convalida della dichiarazione di conformità resa dal professionista incaricato. Nel caso di mancata convalida nel termine appena indicato, la scheda tecnica descrittiva da cui risulti la data di presentazione al Comune, tiene luogo del certificato di conformità edilizia.
5. Nel caso di rilascio del certificato di conformità edilizia mediante convalida della dichiarazione di conformità sottoscritta dal tecnico incaricato, il Dirigente appone l'attestazione di convalida della dichiarazione, riservandosi la possibilità di effettuare nei dodici mesi successivi al rilascio il controllo a campione, secondo i modi ed i tempi previsti dal comma seguente.
6. I criteri di scelta delle opere edilizie per le quali si procede al controllo preventivo, nonché, nel caso di controllo a campione, le modalità e le procedure per la definizione del campione stesso, sono stabilite da apposita delibera della Giunta Comunale.

#### **ART.45 ELENCO DEI TECNICI ABILITATI ALLE VERIFICHE**

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, l'Amministrazione può avvalersi, nei casi previsti dal precedente ART.

43, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.

2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente.
3. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

#### **ART.46** SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITA

1. Il Sindaco, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - \* condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - \* alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - \* insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m., media 2,40);
  - \* insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - \* mancata disponibilità di acqua potabile;
  - \* assenza di servizi igienici;
  - \* mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

## TITOLO QUARTO

### ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE E STRUMENTI ATTUATIVI DELLO STESSO

#### *CAPITOLO PRIMO-PIANI ATTUATIVI*

#### **ART. 47** DEFINIZIONE

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.
2. Rientrano fra questi:
  - piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni);
  - piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), ai sensi della legge 18.04.62, n° 167, e successive modifiche;
  - piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), ai sensi dell'ART. 27 della legge 22.10.1971, n° 865;
  - piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
  - programmi integrati.
3. I piani attuativi sono normati dalla L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni; i piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 457/78 e successive modificazioni; i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale sono normati dalla L.R. 16/94.

#### **ART. 48** PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA

1. Si intende per Piano di lottizzazione (Piano Particolareggiato di iniziativa privata), lo strumento attuativo del Piano Urbanistico Comunale, tendente a dotare le zone del territorio comunale destinate ad insediamenti residenziali e produttivi delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che, indipendentemente dal frazionamento del suolo e dal numero dei proprietari interessati, preveda l'insediamento (anche in diverse fasi attuative) di qualsiasi manufatto od attività comportanti trasformazioni di carattere edilizio od urbanistico del territorio medesimo.
2. I proprietari, singoli associati o riuniti in consorzio, che intendono procedere alla lottizzazione dei terreni devono richiedere apposita autorizzazione al Sindaco. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono allegare alla domanda un atto con firma autenticata nel quale gli stessi dichiarano il proprio assenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido fra loro.
3. Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza,

codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

4. Nei casi in cui comprovate difficoltà o il mancato assenso di tutti i proprietari impediscano di predisporre il piano di lottizzazione per l'intero comparto di intervento previsto dal P.U.C, uno o più lottizzanti, che dispongano di una superficie superiore al 50% del comparto, possono chiedere, previo assenso da parte dell'Amministrazione e con il coordinamento dell'ufficio, la realizzazione del piano per stralci funzionali convenzionabili separatamente secondo quanto previsto dall'**ART.3** della L.R. n° 20/91; in ogni caso lo studio dovrà essere esteso all'intero comparto;
5. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle norme di attuazione del P.U.C. è la seguente:

#### **A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:**

- 1) estratto del P.U.C., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc.;
- 3) estratto della cartografia comunale e planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, (con l'individuazione di un caposaldo fisso) comprendente:
  - rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
  - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
  - elettrodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
  - viabilità e toponomastica; altri eventuali vincoli;
- 4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200,
- 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 6) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

#### **B) ELABORATI DI PROGETTO:**

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

Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze, tutto debitamente quotato, gli spazi di verde attrezzato (pubblico e privato) eventuali

utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.

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

- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);
- 4) Norme tecniche di attuazione.

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

- a) superficie d'intervento;
- b) superficie catastale;
- c) superficie territoriale St.  
Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
- d) superficie fondiaria Sf;
- e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto,
- f) superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g) superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto  $U_f = Su/Sf$  e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto  $I_f = V/Sf$  massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
- j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.U.C.;
- l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;

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

### **C) RELAZIONE GEOLOGICA - GEOTECNICA**

1. Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del P.U.C. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico dell'area e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.
2. La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

### **D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Tale relazione deve contenere:

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

## **E) SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'autorizzazione a lottizzare un'area è subordinata alla stipula di una convenzione il cui schema è allegato alla domanda a lottizzare, con la quale il lottizzante assume per sé, e per conto di eventuali successori o aventi causa, i seguenti impegni:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico del lottizzante, della esecuzione delle opere medesime entro termini stabiliti;
- b) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria nella misura prevista dal Piano Urbanistico comunale e comunque non inferiore agli standard di legge;
- c) la corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti;
- d) la redazione da parte del lottizzante, dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune;
- e) la manutenzione, da parte del lottizzante, delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando le opere medesime non siano acquisite dal Comune entro i termini previsti in convenzione;
- f) la cessione gratuita di tutte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento della stipulazione in atto pubblico della convenzione;
- g) versamento, entro il termine stabilito dal Comune, degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- h) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione entro un termine non superiore a dieci anni a partire dalla data della stipula della convenzione;
- i) le garanzie finanziarie richieste dal Comune per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, compreso quello di indicizzare annualmente le fidejussioni;
- j) l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso degli edifici in conformità alle previsioni del Piano di lottizzazione.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

## **F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:**

### **Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco**

Tale parere è richiesto in conformità con l'**ART. 27** della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.

In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei

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

**Autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici e/o della Soprintendenza ai beni archeologici**, nel caso in cui il piano preveda interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o su aree sottoposte al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/39.

**Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S.,**

nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.

**Autorizzazione del Comando Militare Territoriale**

alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.

**Approvazione dei progetti di massima** di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali **ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate**, ecc.. .

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

#### **ART.49 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA- RICHIESTA**

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.
2. I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e per gli Insediamenti produttivi sono regolati dalle leggi speciali che rispettivamente li prevedono.

#### **ART. 50 APPROVAZIONE**

1. I piani attuativi di iniziativa privata, sentito il parere della C.E., sono approvati dal Comune con le procedure della L.R. 45/89 e successive modificazioni. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati e deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
2. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono

essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.

3. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono approvati dal Comune con le procedure della L.R. n. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **ART.51- PIANI DI RECUPERO- DEFINIZIONE E OBIETTIVI**

Il Piano di Recupero e' uno strumento attuativo del P.U.C. teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree compresi nelle "Zone A, B1 B2 di Recupero", individuate con deliberazione del Consiglio comunale. I Piani di recupero hanno lo scopo di:

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

#### **ART.52- PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle "Zone A, B1 e B2-di Recupero", rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, possono presentare al Comune, da soli o riuniti -in consorzio volontario od in cooperativa, proposte di Piani di Recupero.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo professionale, contenente i seguenti elaborati:

- 1) Relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale con, in particolare, i calcoli ed i dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati e il lavoro di indagine effettuato;
- 2) Planimetria stralcio del P.U.C. / CENTRO STORICO ZONA A vigente con l'individuazione della zona di Recupero entro cui ricade l'intervento, dell'area e/o degli immobili interessati dalla proposta di piano;
- 3) Planimetria, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto, contenente le indagini sugli edifici esistenti, sulla loro tipologia edilizia e funzionale e sulle loro condizioni statiche ed igieniche;
- 4) Planimetrie ,in scala non inferiore a 1/500, rappresentante lo stato di fatto delle attrezzature esistenti, della viabilità e delle reti canalizzate
- 5) Planimetrie, in scala non inferiore a 1/500 contenenti le proposte progettuali ed in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento e le operazioni ammesse per gli edifici e per le aree ricadenti all'interno del piano;

#### **ART.53 -PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA COMUNALE**

1. L'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere alla predisposizione di proposte di Piani di Recupero nelle aree individuate ai sensi dell'ART.27 della Legge n.457/78.
2. Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto, all'Albo professionale, contenente gli elaborati indicati nei precedenti articoli:

#### **ART.54- ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

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

- a) l'impegno della realizzazione degli interventi secondo le forme, le tipologie e le modalità operative previste nel Piano, in coordinamento con l'esecuzione delle opere e delle infrastrutture;
- b) l'impegno della redazione, a cura e spese dei proponenti, dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e/o degli adeguamenti delle stesse, così come previsto nel Piano, secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune;
- c) l'impegno della realizzazione, a carico dei proponenti, delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto b);
- d) l'impegno del versamento - alla Tesoreria comunale - all'atto della stipula della convenzione, di una fidejussione bancaria o copertura

assicurativa a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, con obbligo di indicizzazione

- e) l'impegno a corrispondere preventivamente al rilascio delle singole concessioni edilizie, gli oneri per le urbanizzazioni secondarie deliberati dal Comune ed il contributo del costo di costruzione, ove dovuto;
- f) i termini, non superiori a 10 anni, per l'attuazione degli interventi relativi all'intero Piano di Recupero.

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

#### **ART.55- ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA COMUNALE**

Il Piano di Recupero e' attuato direttamente dall'Amministrazione comunale nel seguenti casi:

- a) quando si tratti di interventi di edilizia sovvenzionata per il recupero di stabili degradati appartenenti ad Enti pubblici;
- b) quando intenda realizzare interventi di rilevante e preminente interesse pubblico finalizzati al perseguimento di scopi sociali;
- c) quando intenda provvedere all'adeguamento ed all'integrazione delle infrastrutture e dei servizi;
- d) nel caso di inerzia dei proprietari delle unità minime di intervento, ricadenti all'interno di Piani di Recupero approvati, dopo la diffida ad eseguire le opere previste e previo esproprio degli immobili e delle aree, ovvero previa occupazione temporanea, e con diritto di rivalsa nei confronti dei proprietari medesimi.

Nella fattispecie di cui ai precedenti punti, in cui l'Amministrazione comunale esegue direttamente le opere di urbanizzazione, dovrà essere posta a carico degli interessati, all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, la quota di oneri specificamente adottata dal Consiglio comunale per le aree oggetto del Piano.

Tale quota potrà essere inferiore al contributo di urbanizzazione già deliberato dal Consiglio comunale ai sensi della Legge n.10/77 per la zona omogenea in cui ricade l'intervento.

#### **ART.56- RILASCIO DELLE CONCESSIONI ALL'INTERNO DEI PIANI DI RECUPERO**

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

2. Decorso inutilmente il termine di cui sopra il Comune adotta la procedura di cui al punto d) del precedente articolo.
3. Alla domanda, redatta in conformità alle disposizioni di cui all'ART.11 del presente Regolamento, deve essere allegato il progetto edilizio redatto come indicato nel precedente art 11, e apposito schema di convenzione edilizia od atto d'obbligo unilaterale in relazione al tipo di intervento proposto, nel caso in cui il titolare intenda avvalersi delle agevolazioni di cui agli artt.7/8 e 9, punto b), della Legge n.10/77.
4. Per gli interventi di rilevante entità non convenzionati ai sensi della Legge n.10/77 e dell'ART.28 della Legge n.457/78, la concessione edilizia può essere subordinata alla stipula di apposita convenzione ai sensi dell'ART.32, ultimo comma, della citata Legge n.457/78.

**ART.57- INTERVENTI RICADENTI IN ZONE DI RECUPERO SU AREE NON ASSOGGETTATE A PIANO DI RECUPERO**

1. Per le aree e gli immobili ricadenti in Zone di Recupero ma non assoggettati ai Piani di Recupero o, comunque, non compresi nei Piani di Recupero il rilascio della concessione edilizia è subordinato al rispetto della normativa del Piano Quadro per la zona. in cui ricade l'intervento.

**ART. 58 - TIPOLOGIE E CONTENUTI DELLE CONVENZIONI EDILIZIE**

Le convenzioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono:

- a) convenzione ex artt.7 e 8 della Legge n.10/77, relativa a tutti gli interventi di recupero comportante l'esonero dal pagamento del costo di costruzione;
- b) convenzione ex ART.9, punto b), della Legge n.10/77, relativa agli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumenti delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, comportante l'esonero dal pagamento del costo di costruzione e con oneri di urbanizzazione ridotti;
- c) convenzione ex ART.32 della Legge n.457/78, relativa agli interventi di rilevante entità, non convenzionati ai sensi della Legge n.10 del 28.1.77, tesa a riservare una quota di alloggi risanati a determinate categorie di utenza.

I contenuti delle suddette convenzioni, specificati nelle surrichiamate disposizioni di legge, possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

- 1) oggetto della convenzione, con la regolamentazione dei rapporti tra il Comune e gli operatori degli interventi;
- 2) modalità di eventuale cessione in proprietà' al Comune di parte degli immobili recuperati e relativo corrispettivo in danaro;
- 3) caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento;

- 4) modalità per l'eventuale sgombero degli occupanti degli alloggi da recuperare e modalità per la riassegnazione degli stessi ad operazioni ultimate;
- 5) criteri e modalità, per la locazione degli alloggi recuperati;
- 6) durata della convenzione;
- 7) obblighi nei confronti del Comune da parte dei proprietari e/o degli aventi causa;
- 8) garanzie per l'esatto adempimento degli obblighi assunti;
- 9) sanzioni

**ART.59 - MISURE DI SALVAGUARDIA IN PENDENZA DELL'APPROVAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO**

1. Dopo l'adozione del Piano di Recupero il Dirigente sospende le determinazioni sulle domande di concessione edilizia quando accerti che gli interventi sono in contrasto con le previsioni del Piano stesso. Il potere del Dirigente può essere esercitato a decorrere dalla data della deliberazione di adozione del Piano e fino alla data di approvazione del Piano stesso e, in ogni caso, non oltre tre anni dalla data della anzidetta delibera.
2. Trascorso quest'ultimo termine il Sindaco deve pronunciarsi sulle domande in base alle Norme di attuazione del vigente P.U.C.
3. In caso di adozione di Modifiche al Piano i periodi di cui ai commi precedenti vanno riferiti alla data di adozione della variante.

## **TITOLO V NORME TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E L'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE**

### *CAPITOLO PRIMO- NORME E CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE*

Le norme e i criteri che seguono hanno validità di riferimento generale per la progettazione e realizzazione delle opere urbanistiche ed edilizie. Nello specifico devono trovare particolari adattamenti nei confronti dell'edilizia tradizionale esistente, per la quale hanno valore prioritario le relative indicazioni contenute nelle N.T.A. del P.U.C., nonché le Direttive Regionali e le specifiche tecniche della manualistica che potranno essere definite dai Laboratori per i Centri Storici.

### **ART.60- CRITERI PROGETTUALI.**

I progetti degli edifici devono essere redatti in conformità alle prescrizioni tutte del regolamento edilizio e delle leggi, ed in particolare alla disciplina di cui al presente titolo terzo, e devono produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati appresso.

- 1) Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante ,naturale e edificato.
- 2) Inserimento razionale nel sistema complessivo di infrastrutture pubbliche, come, ad esempio, strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, ecc., così da realizzare la più corretta sistemazione funzionale, sia dell'edificio che dello stesso sistema infrastrutturale.
- 3) La definizione formale e costruttiva dei caratteri tipologici dell'insediamento e dei mutui rapporti di posizione e di forma architettonica di più edifici, nonché di tutte le parti della costruzione, comprese quelle impiantistiche.
- 4) La corretta distribuzione delle unità ambientali e dei locali costituenti l'edificio, in relazione all'uso finale.
- 5) L'utilizzo appropriato delle tecniche costruttive, così da evitare, anche, l'applicazione sugli edifici di decorazioni posticce e sovrabbondanti.
- 6) La corretta definizione dei procedimenti costruttivi, anche ai fini del risparmio di energia e dell'uso delle fonti di energia rinnovabili.
- 7) La definizione di tutti gli impianti, idrico, fognario, elettrico, di ventilazione, di riscaldamento, in relazione al corretto funzionamento, alla sicurezza d'uso, al contenimento dei consumi energetici, all'impiego delle fonti di energia rinnovabili.

Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire nel modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante, ed è oggetto di particolare ed attento esame da parte della commissione edilizia comunale. Gli elaborati di progetto comprendono, a tale scopo, anche la rappresentazione grafica delle strutture portanti, indicante le loro dimensioni di massima, la specifica dettagliata degli

apparecchi e dei provvedimenti costruttivi per garantire la sicurezza d'uso degli impianti elettrici e di quegli idrici connessi, l'indicazione degli impianti di ventilazione necessari, l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale. La relazione comprenderà, anche, l'analisi dei fattori di cui all'articolo 2 del DMLP 22.X.83 e all'articolo 39 del Regolamento Edilizio, nonché la valutazione di cui all'articolo 4 dello stesso DMLP.

Quando richiesto, i progetti devono essere accompagnati anche dal calcolo sommario delle caratteristiche di isolamento termico, calcolo che deve essere poi integrato, come prescritto, dalle leggi sul contenimento dei consumi energetici, richiamate anche nel presente regolamento.

Inoltre, i progetti devono essere redatti in stretta conformità con le disposizioni della L 118/71 e del DPR 384/78 per facilitare la vita di relazione negli edifici pubblici, nonché della L13/89, del DMLP 236/89, della LR 32/91, e infine della L 104/92 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Gli edifici destinati a civile abitazione, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 metri, devono esser progettati nel rispetto dei criteri di sicurezza contenuti nel DMI 246/87.

I progetti degli impianti devono essere redatti secondo le prescrizioni della L 46/90 e del regolamento d'attuazione DPR 447/91, della LR 19/89 e relativo regolamento, e della L 10/91 con il regolamento DPR 412/93.

Infine, nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/93, quando per le opere di costruzione, inclusi gli edifici e le opere di ingegneria civile, si deve garantire il rispetto di uno o più requisiti, come elencati e definiti dall'allegato A dello stesso decreto, relativi alla resistenza meccanica e stabilità, alla sicurezza in caso d'incendio, all'igiene, salute ed ambiente, alla sicurezza di utilizzazione, alla protezione contro il rumore, al risparmio energetico ed isolamento termico.

## **ART.61 NORME GENERALI.**

### **Piani interrati.**

1. I piani risultanti, a sistemazione realizzata, del tutto al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone. Per i locali da adibire ad autorimessa, impianti di riscaldamento, impianti di aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.
2. 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.

3. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.
4. Le norme del presente comma si applicano anche ai piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del successivo articolo del presente Regolamento.

### **Piani seminterrati**

1. I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, soltanto se, in nessun punto, il pavimento del locale si trova ad una quota inferiore di un metro rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di 2,70 metri, salvo le maggiori, o minori, altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In tali casi, tuttavia, non meno della metà del perimetro dell'intero piano seminterrato deve essere sopraelevato di almeno 50 centimetri sul piano del terreno circostante.
2. Tali piani seminterrati, sempre se adibiti agli usi sopra detti, e se privi di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno sottostante con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le pareti verticali verso terra, devono essere impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione della umidità dal sottosuolo, ed aerate da intercapedini continue, vuote o con vespaio, della larghezza di almeno 50 cm, munite di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.
3. Al fine di evitare la propagazione dell'umidità sono consentiti anche altri sistemi tecnologicamente avanzati esclusivamente per le parti confinanti con proprietà diverse.
4. Se resi così idonei ad abitazioni, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, i seminterrati devono soddisfare a tutte le norme ambientali e tecnologiche connesse con la destinazione d'uso, di cui. al presente Capo primo e al Capo secondo seguente.
5. Per i piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del presente comma, si applicano tutte le disposizioni del paragrafo precedente (PIANI INTERRATI).
6. Il Sindaco ordinerà, previa diffida e senza pregiudizio per le eventuali azioni, lo sgombero dei seminterrati non idonei che venissero utilizzati come abitazioni, anche temporanee, uffici, ed altre simili destinazioni.

### **Piani terreni.**

1. I piani terreni devono preferibilmente essere realizzati in modo che il loro pavimento si trovi ad una quota superiore a quella del terreno sistemato circostante il fabbricato. Il pavimento e le pareti devono essere protetti con materiali impermeabili e devono essere ventilati con vespai sottostanti, preferibilmente a camera vuota, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo.
2. Il pavimento, sempre protetto da materiali impermeabili, ad una quota pari al piano esterno di sistemazione definitiva, dovrà essere distanziato dal terreno sottostante, o con uno scantinato, o con una intercapedine vuota alta non meno di 30 centimetri, o con un vespaio di almeno cinquanta centimetri di spessore. Questi devono essere collegati all'esterno per mezzo di un cavedio di ventilazione che circonda, ove possibile, l'intero fabbricato e assicuri una efficiente ventilazione trasversale delle parti sotterranee.
3. Il cavedio deve essere esteso in altezza per tutto lo sviluppo dello scantinato e della sua intercapedine, oppure della sola intercapedine, o del vespaio, sottostante il piano terreno, se questo è privo di scantinato, e deve essere dotato di canaletta e di pozzetti, collegati con la fognatura delle acque bianche, per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane e filtranti dal suolo.
4. Quando si disponga il pavimento del piano terreno ad una quota inferiore a 50 centimetri dal piano esterno di sistemazione definitiva, è di norma sconsigliata la realizzazione di vespai di piетrame.

### **Piani sottotetto.**

1. I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici se l'altezza media utile è di m 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m 2,00.
2. Gli stessi piani possono essere adibiti a pertinenze di servizio dei locali abitabili sottostanti se l'altezza media utile è m 2,40 e l'altezza minima è non inferiore a 2,00 mt. Nei casi di altezza minima e media inferiori a quelle succitate, i piani sottotetto possono essere adibiti esclusivamente a sgomberi non abitabili.

### **Aree scoperte.**

1. Tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica, e devono essere dotate di recinzioni a giorno, se non altrimenti disposto per queste dagli strumenti urbanistici. Il sindaco emanerà i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di queste condizioni, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

### **Aree scoperte fra edifici.**

1. Le aree esistenti fra i fabbricati possono essere utilizzate soltanto per giardini, parcheggi o rampe d'accesso ai parcheggi e sistemate come prescritto nell'articolo 98.

### **Aree interne agli edifici.**

1. Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare ambienti con qualunque destinazione. Nelle aree interne possono essere realizzate ulteriori costruzioni, sempre nel rispetto di tutte le norme del presente regolamento e degli strumenti urbanistici e sempre che il loro volume sia compreso nel volume costruibile.
2. Nelle aree interne definite come cortile e come patio possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura. Non sono consentite, nei cortili, costruzioni, né muri di recinzione di zone del cortile, se non, a giorno per tutto il loro sviluppo e per l'altezza del solo piano terreno.
3. Sono considerate opere accessorie, e pertanto ammissibili, anche in area di distacco, sempre nel rispetto delle distanze dai confini previsti dal Codice Civile, gli elementi di arredo volti a migliorare la fruibilità e la qualità estetica delle aree di pertinenza dei fabbricati. Rientrano in tale categoria i gazebo, le protezioni per impianti tecnologici, i pergolati, le protezioni orizzontali leggere per i posti auto e per gli ingressi.
4. Tali opere potranno essere estese a superfici non superiori al 50% della superficie libera assicurando il mantenimento a verde delle residue superfici.
5. Sono consentite opere accessorie nei piani attico a condizione che non venga utilizzata più del 50% della superficie libera e che gli arredi e le strutture non determinino un nuovo piano di facciata continua.
6. Sono consentite nei lastrici solari, nel rispetto dell'altezza massima del fabbricato, le costruzioni accessorie con le medesime condizioni previste per i piani in attico.
7. Nelle aree interne definite come chiostrine - pozzi luce possono affacciare solo locali accessori, disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici; sono ammissibili anche aperture di locali abitabili, semprechè le stesse risultino in esubero rispetto ai minimi previsti in tema di illuminazione e aerazione diretta. Nelle chiostrine – pozzi luce potranno esservi pensiline non superiori a cm. 25.
8. Nelle aree interne agli edifici sono ammesse le sistemazioni a giardino. Tutte le superfici non coltivate devono essere pavimentate, assicurando lo smaltimento delle acque piovane con le necessarie pendenze e con fognoli sifonati.

### **Barriere architettoniche.**

1. Per facilitare la vita di relazione dei mutilati ed invalidi civili, gli edifici pubblici o aperti al pubblico, scolastici e prescolastici, e d'interesse sociale, amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, e comunque gli edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale, di nuova edificazione o sottoposti a ristrutturazione, devono essere costruiti in conformità alla L 118/ 71 e al DPR 384/78.
2. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza della L13/89 e delle prescrizioni tecniche previste dall'articolo 1, comma 2 della stessa legge, e in prima applicazione contenute nel DMLP 236/89.
3. Inoltre, a tutti gli edifici, ambienti e strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica o privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone, si applicano le disposizioni della LR 32/91.
4. Infine, ai sensi dell'articolo 24 della L 104/92, tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, come definite nella L13/89, sono eseguite in conformità alle sopracitate disposizioni di legge.
5. Ai sensi del secondo comma del predetto articolo 24, per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui alle L 1089/39 e L 1497/39 nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dagli articoli 4 e 5 della citata L 13/1989 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, come definite nell'articolo 7 DPR 164/56, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi.
6. Ai sensi dell'articolo 32, comma 20, della L 41/86, non possono essere approvati progetti di costruzione ristrutturazione di opere pubbliche che non siano conformi alle disposizioni del DPR 384/78, in materia di superamento delle barriere architettoniche. Non possono altresì essere erogati dallo Stato o da altri enti pubblici contributi o agevolazioni per la realizzazione di progetti in contrasto con le norme di cui al medesimo decreto.

### **Illuminazione e ventilazione di edifici esistenti.**

1. 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.

## **ART.62 ABITAZIONI**

1. Le abitazioni e le loro parti, di nuova progettazione o per le quali sia richiesta la modifica di destinazione d'uso, dovranno soddisfare ai requisiti ambientali contenuti nel DMS 5.7.75 e nella L. 457/79.
2. Le norme del presente articolo su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico si applicano a tutte le unità immobiliari, comunque destinate.

### **Superficie abitabile interna e stanze.**

1. Ai sensi dell'articolo 2 del DMS 5/7/75, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di metri quadrati 14, per i primi quattro abitanti e di metri quadrati 10, per ciascuno dei successivi.
2. Le stanze da letto debbono avere una superficie di metri quadrati 9, se per una persona, e di metri quadrati 14, se per due persone.
3. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno metri quadrati 14.
4. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a metri quadrati 28, e non inferiore a metri quadrati 38, se per due persone.
5. Ai sensi dell'articolo 7 del DMS 5/7/75, per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo.

### **Altezza minima interna.**

1. Ai sensi dell'articolo 1 del DMS 5/7/75, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, misurata fra pavimento e soffitto, è fissata in metri 2,70 riducibili a metri 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.
2. Ai sensi dell'articolo 43 della L. 457/78, fino all'emanazione delle norme tecniche nazionali di cui all'articolo 42 della L. 457/78, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente del contributo dello stato ai sensi della stessa legge devono rispondere alle seguenti caratteristiche:
  - \* a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50 calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoti per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
  - \* 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.

3. Ai sensi dello stesso articolo, le presenti disposizioni sull'altezza minima interna non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

### **Illuminazione e ventilazione.**

1. Ai sensi dell'articolo 5 del DMS 5.7.75, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
2. Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al due per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.
3. Ai sensi dell'articolo 2, terzo comma, dello stesso DMS, le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.
4. Secondo l'articolo 6 di detto DMS, quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.
5. E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.
6. Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianti d'aspirazione forzata sui fornelli.
7. Le stanze da bagno devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, secondo quanto prescritto nell'articolo 7 dello stesso DMS.
8. E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, alle condizioni prescritte dall'articolo 18 della L 166/75:
  - \* a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte il volume degli ambienti stessi;
  - \* b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e
    - \* secondaria;
    - \* c) non siano installati apparecchi a fiamma libera.

9. 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, secondo le specificazioni dell'articolo 19 della L 166/75.

#### **Temperatura interna.**

1. Ai sensi dell'articolo 4 del DMS 5.7.75, gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.
2. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 ed i 20 gradi centigradi; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.
3. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.
4. Ai sensi dell'articolo 8 del DPR 1052/77 e dell'articolo 4. del DPR 412/93, durante il funzionamento degli impianti di riscaldamento la temperatura massima interna degli edifici non deve essere superiore ai 20 gradi centigradi.

#### **Isolamento acustico.**

1. Ai sensi dell'articolo 8 del DMS 5.7.75, i materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti e apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

#### **ART.63 SCALE.**

1. Le scale devono essere sempre completamente racchiuse da involucri. Sono consentite le scale aperte, soltanto se prescritte per motivi di sicurezza dagli organi competenti, e se aggiuntive rispetto alle scale regolamentari chiuse previste negli edifici.
2. Sono tollerate le scale aperte di sviluppo non superiore a quello necessario per accedere ad unità immobiliari, destinate ad abitazione, poste al primo piano, e distinte da unità immobiliari poste al piano terra e non pertinenti a queste.
3. Le scale ed i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto. E' consentita l'illuminazione e la ventilazione diretta anche dall'alto, sia nella parte che consente di collegare non più di due livelli abitabili e sia anche per scale, purché con distanza laterale non inferiore ad un metro fra le rampe, che collegano non più di tre

livelli abitabili.

4. Le rampe delle scale interne alle unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore ai novanta centimetri.
5. Le rampe delle scale comuni a più unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore ai centoventi centimetri. Non sono consentiti gradini d'angolo.
6. Ai sensi dell'articolo 19 della L 166/75, è 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.

#### **ART.64 PARCHEGGI.**

1. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalla legge, dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione dagli strumenti urbanistici.
2. Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 11.8.1942, 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 dall'articolo 18 della L 765/67 e spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla LR 45/89.
3. 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 deve trovarsi allo stesso livello del piano di sistemazione definitiva assunto per il calcolo del volume, o della superficie dell'edificio da realizzare o da recuperare.
4. Ai sensi dell'articolo 9, 1° comma, della L 122/89, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nel rispetto dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e dei 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.
5. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie soprastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.
6. Per effetto del 5° comma dello stesso articolo, i parcheggi così

realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

7. Il rilascio dell'atto di assenso resta sempre condizionato dall'inserimento curato e coerente delle opere per tali parcheggi negli edifici e nel tessuto edilizio esistente, specie se di interesse storico, o architettonico, o ambientale, e negli spazi non edificati di pertinenza, nonché dell'assoluto rispetto delle particolari prescrizioni di adeguamento ambientale contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.
8. Nelle situazioni richiamate e regolate nelle norme di attuazione del P.U.C. qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto 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.
9. Il corrispettivo monetario è determinato dal Consiglio Comunale con deliberazione apposita, ed è aggiornato ogni anno entro il mese di gennaio in misura corrispondente alla variazione dell'indice generale dei prezzi stabilito dall'ISTAT nel tempo trascorso dalla data della deliberazione.
10. Nel caso delle nuove costruzioni è comunque obbligatorio assicurare la dotazione di parcheggi nella misura minima prevista dalle leggi.
11. Gli spazi di sosta e di parcheggio ed i relativi accessi dalle strade devono essere progettati e realizzati in conformità al Regolamento Edilizio ed agli strumenti urbanistici.
12. Il passo carrabile deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima. Inoltre, deve consentire l'accesso a un'area laterale che sia idonea allo stazionamento e alla circolazione dei veicoli e, qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.
13. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale a venga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello di protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato per consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa d'ingresso.
14. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli e delle serrande che delimitano gli accessi: E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da

strade senza uscita o comunque a traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

#### **ART.65 SICUREZZA STATICA**

1. Le costruzioni, sia pubbliche che private, debbono essere realizzate in osservanza di norme tecniche e delle procedure fissate dal Ministro per i lavori pubblici, anche di concerto col Ministro per l'Interno.
2. In particolare devono essere rispettate le norme:
  - per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e con struttura metallica, di cui alla L 1086/71 e al DMLP 14.2.1992 e successive modificazioni e integrazioni;
  - riguardanti i vari elementi costruttivi utilizzati nella realizzazione delle costruzioni sia pubbliche che private, di cui alla L 64/74;
  - sui criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi, di cui al DMLP 3.10.78;
  - per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, di cui al DMLP 8.1.87,e successive modifiche ed integrazioni;
  - per l'idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/93.

#### **ART.66 RISPARMIO ENERGETICO**

1. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera, ai sensi dell'articolo 27 della L 10/91, in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica. I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo 4 della stessa legge, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.
2. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti al pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera e installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale di energia.
3. Ai sensi della L 46/90, al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione di cui al DPR 447/91,è obbligatoria la redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti sottoindicati:

- \* gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
  - \* gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
  - \* gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie;
  - \* gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
  - \* gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
  - \* gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
  - \* gli impianti di protezione antincendio.
4. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Inoltre, per il controllo di idoneità ai materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.<sup>21</sup>

#### **ART.67 DIFESA E PROTEZIONE DAGLI INCENDI.**

1. E' affidato al Comando provinciale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco il controllo sulle condizioni di sicurezza relative al rischio di inizio, sviluppo e propagazione di incendi ed alla evacuazione dagli edifici, al fine di tutelare l'incolumità delle persone e la preservazione dei beni, specie se pubblici, rari o pregiati.
2. In relazione a tali condizioni di sicurezza, alla particolare destinazione d'uso degli edifici e al comportamento al fuoco dei materiali, devono essere adeguatamente progettati e realizzati:
  - gli elementi costruttivi;
  - i locali di connettivo orizzontale e di comunicazione verticale, nei loro aspetti dimensionali e funzionali;

---

<sup>21</sup> In relazione al DPR 412/93, il valore dei gradi giorno, la zona climatica d'appartenenza e l'altitudine della casa comunale sono riportati l'allegato A dello stesso decreto  
Nell'allegato n°2 del DPGR 59/78, sono riportati, i valori massimi del coefficiente volumico di dispersione termica Cd, espresso in Kcal/h°mc°C:  
Nell'allegato n°3 dello stesso DPRG, sono riportati, i valori massimi del coefficiente volumico di dispersione termica Cd, espresso in W/mc°C:  
Per S/V maggiore di 0,3 e minore di 0,9 r i valori massimi del coefficiente volumico di dispersione termica Cd sono determinati per interpolazione lineare.  
Per la temperatura dell'aria esterna di progetto, si assumono 3 C°, corrispondenti a quelli stabiliti per Cagliari nel DPR 1052/77.

- i locali destinati allo svolgimento di attività pericolose o attrezzate con arredi, apparecchiature, impianti e simili che possano interessare la sicurezza;
  - gli impianti tecnici, nelle caratteristiche funzionali;
  - gli impianti di prevenzione, di protezione e di estinzione degli incendi.
3. Ai sensi dell'articolo 4 del DPR 447/91, fatta salva l'applicazione di norme che impongono una progettazione degli impianti, la redazione del progetto di cui all'articolo 6 della L 46/90 è obbligatoria per l'installazione la trasformazione e l'ampliamento degli impianti antincendio qualora siano inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi e comunque quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.
  4. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
  5. Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

#### **ART.68** EDIFICI, ATTREZZATURE E LOCALI PER USI DIVERSI.

1. Nella progettazione, nella esecuzione e nel recupero di edifici, attrezzature e locali destinati ad uso collettivo, si dovranno osservare le norme e i regolamenti speciali che si riferiscono alle utilizzazioni previste, ai fini indicati in tali regolamenti e norme. Ai nuovi edifici si applicano le prescrizioni dei precedenti articoli 61 e 62 su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico, se non diversamente disposto dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.
2. Nei progetti di edifici, o di locali, per uso commerciale, da recuperare o da realizzare, dovranno essere distintamente indicate le superfici di vendita, di deposito, di magazzino, di lavorazione, d'ufficio, di servizio, etc...
3. Le aziende industriali e commerciali dovranno essere progettate nel rispetto delle disposizioni del DPR 303/56.

#### **ART.69** APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE.

1. La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91, del DMS 443/90, del DMLP 12.12.8S e delle leggi richiamate negli articoli 60 e 61, nonché secondo le prescrizioni CNR sui cunicoli per sottoservizi.
2. Negli stabili di nuova costruzione e in quelli sottoposti a globale ristrutturazione è da perseguire la soluzione della doppia rete, di cui

una destinata ad uso tecnologico e l'altra a uso potabile, alimentata con acqua potabile non trattata.

3. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
4. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

#### **ART.70** SMALTIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI E REFLUE

1. Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91, e del DMLP 12.12.85 e delle leggi richiamate all'articolo 60 e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme CNR.
2. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
3. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

#### **ART.71** DISTRIBUZIONE E USO DELL'ENERGIA ELETTRICA.

1. Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91, e della LR 17189.
2. I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato elettrotecnico italiano, nonché alle direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.
3. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
4. Ai sensi dell'articolo 1 della L 186/68, tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte.
5. Per effetto dell'articolo 2 della stessa legge, i materiali, le apparecchiature, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici rispondenti alle norme del comitato elettrotecnico italiano si considerano costruiti a regola d'arte.
6. Secondo l'articolo 7 della L 46/90 i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.
7. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

#### **ART.72** DISTRIBUZIONE ED USO DEL GAS COMBUSTIBILE.

1. Qualora non sia installato un impianto di distribuzione ed uso del gas di città, in ogni alloggio si deve installare almeno un attacco per la cucina a gas combustibile liquefatto e compresso in bombola e si deve realizzare un vano esterno per la disposizione della bombola.
2. Le reti di distribuzione ed uso del gas combustibile devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91.
3. Ai sensi dell'articolo 1 della L 1093/71, tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico ed usi similari devono essere realizzati secondo le regole specifiche della buona tecnica, per la salvaguardia della sicurezza.
4. Per effetto dell'articolo 3 della stessa legge, i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico realizzati secondo le norme specifiche per la sicurezza, pubblicate dall'ente nazionale di unificazione UNI-CIG, si considerano effettuati secondo le regole della buona tecnica per la sicurezza.
5. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

#### **ART.73** IMPIANTI TERMICI

1. Gli impianti termici sono soggetti ai controlli, alle verifiche, ai provvedimenti di prevenzione, alle norme contro l'inquinamento atmosferico disposti dai ministri della sanità, del lavoro, degli interni, nonché alle disposizioni sul contenimento dei consumi energetici richiamate nell'articolo 39 del presente regolamento.
2. Gli impianti termici devono essere progettati e realizzati secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91, nonché della L 10/91 e del regolamento DPR 412/93.
3. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
4. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

#### **ART.74** ASCENSORI E MONTACARICHI

1. Gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91.
2. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
3. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella

costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

4. Per ascensori e montacarichi devono essere rispettate le disposizioni di cui alle:

- Legge 24.10.42, n. 1415, "Impianto ed esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato".
- DPR 24.12.51, n.1767, "Regolamento per l'esecuzione della legge n. 1415 del 24.12.1942 concernente l'impianto e l'esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato";
- DPR 27.4.55, n.547, "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro";
- DPR 29.5.63, n.1497, "Del regolamento per gli ascensori ed i montacarichi in servizio privato";
- Circolare ministeriale del 29.4.66, n.80, "Quesiti riguardanti norme sugli ascensori ed i montacarichi";
- Circolare ministeriale 5.12.66, n.89, "Secondo gruppo di pareri del C.N.R. in applicazione del DPR 1497";
- Decreto del Ministro dell'Interno del primo febbraio 1986, "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di auto rimesse e simili";
- Decreto del Ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 28 novembre 1987, n.586, "Attuazione della direttiva n. 84/528/CEE relativa agli apparecchi di sollevamento e di movimentazione e loro elementi costruttivi";
- Decreto del Ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 9 dicembre 1987, n.587, "Attuazione delle direttive n. 84/529/CEE e 86/312/CEE relative agli ascensori elettrici.

#### **ART.75 COERENZA E COMPIUTEZZA ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI. MANUTENZIONI**

1. 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.
2. Nelle zone A,B,F,G,H e nei lotti interclusi nella zona C, la Commissione Edilizia può chiedere distanze dai confini e dai fabbricati, arretramenti, altezze, forme di fronti sulla strada diversi da quelli prescritti, per armonizzare i nuovi edifici con quelli esistenti. Con lo stesso scopo, anche gli interessati all'atto di assenso ad edificare hanno facoltà di presentare un progetto planovolumetrico, completo di documentazione adeguata, grafica e fotografica, sull'edilizia esistente, per ottenere l'approvazione preventiva di distanze, altezze e forme dei fronti sulla strada diversi da quelli prescritti.
3. Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree al servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare la funzionalità, il decoro

e l'ordine dell'ambiente. Nelle nuove costruzioni o nella modifica di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione nel tempo delle strutture stesse. Le finiture esterne, quali intonaco e manto di copertura, dovranno essere realizzate antecedentemente alla ultimazione degli interni, a al limite contestualmente ad essi. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, apparecchiature tecnologiche a meno che il progetto non preveda armonicamente una loro sistemazione nelle pareti, secondo accurate scelte di carattere funzionale ed architettonico. Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne, se non in appositi incassi, tali da consentire una soluzione idonea secondo le prescrizioni di cui sopra.

4. Ai sensi dell'articolo 29 del DEE 285/92, i proprietari confinanti hanno l'obbligo di mantenere le siepi in modo da non restringere o danneggiare la strada o l'autostrada e di tagliare i rami delle piante che si protendono oltre il confine del lotto e che nascondono la segnaletica o che compromettono comunque la leggibilità dalla distanza e dalla angolazione necessarie.
5. Inoltre, in conformità all'articolo 30 dello stesso decreto legislativo, i fabbricati ed i muri di qualunque genere fronteggianti le strade devono essere conservati in modo da non compromettere l'incolumità pubblica e da non arrecare danno alle strade ed alle relative pertinenze.
6. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente, e ha anche l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni. Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il Sindaco ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al presente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge .

#### **ART.76 LARGHEZZA MINIMA DEI FRONTI**

1. La larghezza dei fronti è normativamente stabilita nelle N.T.A del P.U.C. con particolare riferimento alle zone A, B, e C più strettamente connesse al Centro storico. In assenza di determinazioni esplicite, si assumono i riferimenti dei commi seguenti.

#### **ART.77 CRITERI PROGETTUALI E OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Gli strumenti urbanistici di attuazione (piani particolareggiati, lottizzazioni, piani per l'edilizia economica e popolare, ecc.), e le

opere di urbanizzazione e le altre infrastrutture pubbliche devono essere progettati, oltre che nel rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati, anche in conformità alle prescrizioni tutte del regolamento edilizio, ed in particolare alla disciplina del presente titolo terzo, così da produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati appresso.

- \* Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante naturale ed edificato.
  - \* Inserimento razionale nel sistema complessivo territoriale, e di aree urbanizzate, o urbanizzabili, e di infrastrutture pubbliche, come strade, fognature, rete idrica, ecc., così da realizzare la più corretta soluzione funzionale sia dell'insediamento e sia dello stesso sistema di opere di urbanizzazione.
  - \* La definizione formale dell'insediamento, che deve essere caratterizzato nei tipi edilizi, nei materiali e negli arredi (pavimentazioni, cigli, panchine, verde, ecc.). In presenza di elementi naturali caratterizzanti il paesaggio, quali, ad esempio rocce, spiagge, masse di alberi, flora di interesse ambientale (come la macchia mediterranea), sono prescritti il rispetto assoluto di tutti questi elementi e l'uso di materiali a faccia vista, sia naturali che artificiali, salvo diverso avviso della Commissione Edilizia o più precisa prescrizione degli strumenti urbanistici. È anche prescritto il rispetto assoluto di costruzioni esistenti, che siano pregiate per architettura, per interesse ambientale e per testimonianza storica, per le quali si devono prevedere le opportune forme di recupero edilizio o di valorizzazione. Inoltre, la stessa organizzazione dell'insediamento deve essere idonea per dare il massimo rilievo a tali costruzioni pregiate.
  - \* La corretta distribuzione nel comparto d'intervento, di edifici e di servizi, sia in relazione alle esigenze d'uso e sia allo scopo di dare il massimo rilievo agli elementi naturali ed artificiali, caratterizzanti l'ambiente.
  - \* La corretta definizione di tutte le opere di urbanizzazione in relazione al funzionamento, alla sicurezza ed economia di uso, al contenimento dei consumi energetici, alla facilità di manutenzione, alle prescrizioni tecniche e di legge, in particolare, in quanto applicabili, delle L. 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91, e della LR 17/89, alla assenza di barriere architettoniche in conformità alla L 118/71, al DPR 384/78, alla L. 13/89 e relativo DMLP 236/89, alla LR 32/91.
2. Ai sensi dell'articolo 5 del DPR 485/92, per le definizioni di barriere architettoniche e di accessibilità anche per le persone di ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale si fa riferimento a quelle contenute nel DMLP 236/89.
  3. Devono essere rispettate, inoltre, le disposizioni della convenzione tipo

che saranno deliberate ogni biennio dal Consiglio Comunale.

4. In particolare, in stretta relazione con il programma di ripartizione degli oneri di cui al successivo comma 7, devono essere indicate negli elaborati grafici e nella convenzione le parti delle opere di urbanizzazione al servizio dell'intera area considerata nel progetto di lottizzazione, alla realizzazione delle quali devono contribuire nelle forme previste dal presente Regolamento, tutti i proprietari, anche se aderenti alla lottizzazione in tempi successivi.
5. Se è prevista l'attuazione dell'intervento per fasi, tale articolazione deve essere specificata anche in convenzione, in modo tale che le concessioni, o le autorizzazioni, possano essere rilasciate solo per unità insediative urbanizzate, come definite appresso. A tale fine, l'insediamento e le opere di urbanizzazione devono essere organizzate in modo da suddividere il comparto d'intervento in unità urbanizzate di dimensione minore e da programmare i lavori di realizzazione secondo lotti funzionali, compiuti negli edifici e nelle urbanizzazioni. Di conseguenza, anche i progetti e gli schemi delle opere di urbanizzazione devono essere organizzati secondo criteri analoghi, allo scopo di predisporre la costruzione, frazionata in tempi successivi, di porzioni funzionali commisurate alle necessità delle unità minori.
6. Il programma di ripartizione degli oneri, costituente parte integrante la convenzione, qualora uno o più proprietari promotori, in mancanza di assenso degli altri proprietari, presentino un piano di lottizzazione esteso ad un'area maggiore di quella di loro proprietà, con le procedure previste nell'articolo 3, comma 3, della LR 20/ 91.
7. Il programma specifica, in relazione agli oneri che dovranno essere sostenuti da quanti aderiscano alla convenzione in tempi differiti:
  - \* la quantità delle spazi per servizi da cedere al comune, non inferiore, per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, al rapporto mq/mc fra il totale degli spazi per servizi, per strade e per parcheggi pubblici e il volume totale realizzabile, già previsti nella convenzione originaria. Nella quantità di spazi da cedere possono essere compresi gli eventuali spazi per la realizzazione di nuove strade pubbliche;
  - \* l'eventuale contributo monetario da liquidare ai lottizzanti promotori, o agli aventi causa, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che interessano l'intera area compresa nel progetto di lottizzazione, contributo non inferiore, per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, dal rapporto £/mc fra il costo di tali opere ed il volume totale realizzabile previsto nella convenzione originaria.
8. Il costo delle dette opere di urbanizzazione è determinato sulla base del relativo costo esposto in convenzione, e concorrente all'entità della garanzia finanziaria, incrementato e aggiornato sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita.

9. Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire nel modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante, e deve essere oggetto di particolare ed attento esame da parte della commissione edilizia comunale.
10. Tutti gli elaborati progettuali e la stessa relazione devono indicare i nomi del richiedente l'autorizzazione, o la concessione, e del progettista, la denominazione dell'opera da realizzare e la sua ubicazione, la data, il numero m totale ed il numero n progressivo delle tavole (n/m). Tutti gli elaborati, compresa la relazione, sono firmati dal richiedente e dal progettista, che deve essere abilitato e competente ai sensi delle leggi vigenti.
11. Le opere di urbanizzazione e le altre infrastrutture pubbliche devono essere progettate e realizzate, da parte di privati o di enti pubblici, oltre che in conformità al presente regolamento, curando che, nell'esercizio delle stesse e nelle attività di manutenzione, non si determinino pericoli o impedimenti alla circolazione di veicoli e di persone.
12. In particolare, le opere di urbanizzazione devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/ 91, in quanto applicabili, della LR 17/89, del DMS 443/ 90, del DMLP 12.12.85 e delle leggi richiamate negli articoli 60 e 61, nonché secondo le prescrizioni CNR sui cunicoli per sottoservizi citate nell'articolo 58.
13. Infine, nei progetti di qualunque genere si deve prevedere l'applicazione del regolamento sulla idoneità dei materiali da costruzione di cui al DPR 246/93, quando per le opere di costruzione, inclusi gli edifici e le opere di ingegneria civile, si deve garantire il rispetto di uno o più requisiti, come elencati e definiti nell'allegato A dello stesso decreto, relativi alla resistenza meccanica e stabilità, alla sicurezza in caso d'incendio, all'igiene, salute ed ambiente, alla sicurezza di utilizzazione, alla protezione contro il rumore, al risparmio energetico ed isolamento termico.

## **ART.78 VIABILITÀ LOCALE**

1. In tutte le zone e, se necessario, anche nella zona B, gli strumenti di attuazione definiranno la rete viaria pubblica.
2. Le strade devono essere progettate e realizzate nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, DLE 285/92, e del suo regolamento, d'attuazione, DPR 495/92, come anche modificati ed integrati. Inoltre, devono essere conformi alla CMLP 2275/86, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale ed alle norme CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollettino Ufficiale (Norme tecniche) n. 60 del 26.4.78, per quanto non in contrasto con il predetto codice della strada.
3. Nei centri edificati e nelle zone fuori dai centri abitati definite come edificabili e trasformabili dallo strumento urbanistico generale,

l'accesso ai lotti edificabili a consentito di norma soltanto dalle strade locali di servizio.

4. I nuovi innesti di strade pubbliche o soggette ad uso pubblico devono essere preventivamente autorizzate dall'ente proprietario della strada. Gli accessi e le diramazioni esistenti alla data di entrata in vigore del nuovo codice della strada devono essere resi conformi alle prescrizioni di questo e del suo regolamento di attuazione.
5. Le dotazioni di parcheggio pubblico sono reperibili nella corsia laterale disposta lungo ciascuna strada locale. Tale corsia laterale non è obbligatoria, col consenso della Commissione Edilizia, qualora al fabbisogno di parcheggi pubblici per autoveicoli siano riservate aree apposite interne rispetto alle strade o strade locali di parcheggio.
6. Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246193.

#### **ART.79 SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO**

1. Gli spazi di sosta e di parcheggio devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, che DLE 285/92 del suo regolamento d'attuazione, DPR 495/92, dal DPR 16 settembre 1996 n°610 come anche modificati ed integrati. Inoltre, devono essere conformi alla CMLP 2275/86, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale ed alle norme CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollettino Ufficiale (Norme tecniche) n. 60 del 26.4.78, per quanto non in contrasto con in predetto codice della strada.
2. Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

#### **ART. 80 FOGNATURE**

1. Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della L 46/90, del DMS 443/90, del DMLP 12.12.85 e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme CNR citate nel **Titolo V** (Norme tecniche per la progettazione) del presente Regolamento.
2. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di fognature a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
3. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

#### **ART.81 RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE**

1. La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni delle leggi richiamate nell'articolo 41 e nell'articolo precedente, in quanto applicabili, del presente Regolamento Edilizio,

del DCM 4.2.1977, e secondo le prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi delle norme CNR.

2. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti idrici a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

#### **ART.82** RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.

1. Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della L 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91, e della LR 17/89.
2. I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato elettrotecnico italiano, nonché alle direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.
3. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
4. Ai sensi dell'articolo 1 della L 186/68, tutti i materiali, le apparecchiature, i macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte.
5. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
6. Secondo lo stesso articolo 7, i materiali, le apparecchiature, le installazioni elettrici ed elettronici rispondenti alle norme del comitato elettrotecnico italiano si considerano costruiti a regola d'arte. Secondo l'articolo 7 della L 46/90, i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.
7. Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica anche il regolamento di cui al DPR 246/93.

#### **ART.83** RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

1. Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della L 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91, e della LR 17/89.
2. I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato elettrotecnico italiano, nonché alle direttive CEE, in quanto attuate

nell'ordinamento italiano.

3. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
4. Ai sensi dell'articolo 1 della L 186/68, tutti i materiali, le apparecchiature macchinari, le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere realizzati e costruiti a regola d'arte.
5. Per effetto dell'articolo 2 della stessa legge, i materiali, le apparecchiature e installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici rispondenti alle norme del comitato elettrotecnico italiano si considerano costruiti a regola d'arte.
6. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti di illuminazione pubblica a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
7. Secondo lo stesso articolo 7, i materiali ed i componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.
8. Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica anche il regolamento di cui al DPR 246/93.

#### **ART.84 SPAZI DI VERDE ATTREZZATO**

1. Gli spazi di verde attrezzato sono costituiti da nuclei elementari di verde; le aree per il gioco dei bambini da 3 a 6 anni; le aree per il gioco dei bambini di età superiore a 6 anni, ragazzi ed adulti.
2. I nuclei elementari di verde, con superficie complessiva tale da determinare una dotazione minima di 3 mq ad abitante, devono essere disposti in adiacenza alle abitazioni (raggio di influenza 100, numero minimo di abitanti serviti 100 e massimo 300) e comunque sempre in modo tale da poter essere visti dalla maggior parte degli alloggi di cui sono al servizio.
3. Le aree per il gioco dei bambini di età compresa fra i 3 e i 6 anni, con superficie complessiva tale da determinare una dotazione di 0.40 mq ad abitante, possono essere disposte in prossimità delle abitazioni, con raggio di influenza di 300 metri ed un numero minimo di abitanti serviti pari a 1100 e massimo pari a 7500.
4. Le aree per il gioco dei bambini di età superiore, dei ragazzi e degli adulti, devono essere disposti a conveniente distanza dalle residenze.
5. Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

## CAPITOLO SECONDO - TUTELA DELL'AMBIENTE

### **ART.85** PROCEDURE E PARAMETRI DI CONTROLLO DELLA QUALITÀ/COMPATIBILITÀ AMBIENTALE:

Nelle aree di trasformazione la verifica delle compatibilità è, di norma, effettuata con le modalità specificate nel seguente articolo.

Fanno parte della documentazione di controllo e di prescrizione:

#### **la carta del rischio archeologico:**

contiene informazioni riguardanti le aree maggiormente interessate da rinvenimenti archeologici, al fine di precisare i possibili “rischi di rinvenimento archeologico”.

Nelle aree di particolare attenzione, definite in coordinamento con la Soprintendenza, *ogni porzione di terreno non edificato è da considerarsi come potenziale sito archeologico*. Sono soggetti ad autorizzazione preventiva da parte degli uffici della Soprintendenza Archeologica tutti i lavori e le opere riguardanti:

-scavi per opere infrastrutturali, per fondazioni di nuovi edifici, opere di demolizione e ricostruzione;

-sistemazioni di superfici e lotti inedificati;

Gli elaborati specifici da trasmettere alla Soprintendenza all'atto dell'approvazione del progetto, consistono:

-rilievo quotato stato attuale;

-piano quotato degli scavi previsti; (scala 1/100)

-sezioni del terreno (1/100);

-sezioni degli edifici e piante dei piani interrati e dei Piani terra;

E' fatto obbligo di preavvisare la Soprintendenza sette giorni prima dell'inizio dei lavori; nel caso sia previsto il progetto preliminare è opportuno verificare l'opportunità di una preventiva campagna coordinata di indagini geotecniche e archeologiche.

Nelle aree di *massima attenzione*, oltre ai precedenti, sono soggetti a Nulla Osta anche le:

-manutenzioni ordinarie e straordinarie;

-opere interne relativamente ai piani terreni e interrati.

#### **la carta del rischio geologico**

L'analisi relativa al rischio idrogeologico dovrà essere effettuata con riferimento ai fenomeni di portanza dei terreni di fondazione, di instabilità dei versanti e di esondazione o ristagno idrico che possono arrecare danno alle persone, alle opere o alle infrastrutture.

In particolare l'analisi geologica comporterà la verifica e l'approfondimento dei quadri conoscitivi di macroscala e di microscala

relativamente alle aree direttamente o indirettamente interessate dai piani o dagli interventi di trasformazione o di bonifica.

L'analisi, che si avvarrà di specifici elaborati cartografici tematici, (Carta geologica, Carta morfologica, Carta delle acclività, Carta del rischio, ecc.), dovrà essere tesa a valutare la fattibilità geologico-tecnica degli interventi di trasformazione proposti con riferimento ai contenuti del D.M. 11.3.88, e in particolare al punto "Fattibilità geotecnica di opere su grandi aree" per mezzo di rilievi, indagini, prove.

Le indagini dovranno contenere la verifica delle eventuali situazioni di rischio che possono manifestarsi sia nelle fasi di realizzazione degli interventi o di costruzione delle opere sia nelle fasi di esercizio o di gestione.

Le metodologie da applicare nella redazione dello studio geologico-tecnico sono quelle dell'analisi geotecnica del terreno, avente un dettaglio tale da definire, per ciascun litotipo distinto nella cartografia, i parametri geotecnici e geomeccanici necessari a fornire, in maniera indicativa e di massima, il modello di comportamento meccanico del substrato geologico soggetto ad instabilità geomorfologica o ad intervento.

Le indagini devono in particolare accertare le condizioni di stabilità dei pendii tenuto conto anche di eventuali effetti dannosi conseguenti all'inserimento delle opere.

Saranno anche da considerare gli eventuali fenomeni di subsidenza possibili nelle aree di riporto di materiali terrosi o conseguenti a modifiche del regime delle acque superficiali e profonde.

I risultati delle analisi dovranno essere contenuti oltre che in apposita cartografia (Carta geologica-tecnica, Carta delle acclività, Carta della permeabilità, Carta della stabilità dei versanti, del rischio di instabilità dei versanti o di esondazione) anche in una relazione geologico-tecnica il cui livello di approfondimento dovrà essere commisurato all'importanza dell'intervento da realizzare.

La relazione dovrà contenere l'illustrazione del programma d'indagine anche in motivato giudizio di affidabilità dei risultati ottenuti e di compatibilità dell'intervento previsto con le caratteristiche geologico-tecniche dell'area interessata.

Per le aree industriali dismesse da sottoporre ad interventi di bonifica o riqualificazione e trasformazione saranno da approfondire specificamente gli aspetti legati alla presenza di possibili fenomeni di degrado e di contaminazione del suolo e delle acque, la loro ampiezza e la loro consistenza, e quelli conseguenti di decontaminazione e recupero ambientale.

Per quanto riguarda quest'ultimi dovranno essere descritte le modalità e le tecniche di eventuale disinquinamento e bonifica e la relativa efficacia a cura di esperti di ingegneria ambientale.

## **ANALISI DEI VALORI NATURALISTICI**

L'analisi dovrà essere condotta sia con riferimento agli elementi fisici che biologici.

Per quanto concerne gli elementi fisici dovrà essere accertata l'esistenza di geotopi di rilevante interesse geologico-stratigrafico, geomorfologico o paleontologico.

Dovranno altresì essere qualificati quei geotopi ove sono presenti specie animali o vegetali o ecosistemi meritevoli di conservazione.

Per quanto riguarda l'identificazione di quest'ultimi, si farà innanzitutto riferimento alle aree protette di cui alla Legge regionale 31/89, e alle zone umide d'importanza internazionale ai sensi della Convenzione di Ramsar ed ai siti di interesse Comunitario.

Saranno altresì da identificare e valutare i lembi residui di aree naturali o seminaturali all'interno o all'intorno del tessuto urbano che possano essere suscettibili di riqualificazione e restauro ambientale.

L'analisi dovrà essere tesa alla caratterizzazione degli aspetti floristici, vegetazionali, e faunistici ed a valutare complessivamente la compatibilità degli interventi di Piano o di Progetto con la conservazione dei beni naturali presenti.

## **ANALISI D'IMPATTO VISIVO E COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

Criteri esemplificativi

L'analisi d'impatto visivo dovrà essere effettuata sulla base del progetto di massima o esecutivo dell'intervento, sia relativamente alle opere architettoniche ed ai manufatti che lo contraddistinguono sia relativamente alle modificazioni ed alle sistemazioni ambientali che fisicamente ne fanno parte integrante.

L'analisi deve riguardare i caratteri dimensionali, formali, distributivi e quantitativi dell'intervento, gli aspetti cromatici e la valutazione delle condizioni d'adattamento o di contrasto con il paesaggio e l'ambiente circostante.

La descrizione dovrà anche indicare i correttivi di minimizzazione e di compensazione previsti per il contenimento dell'impatto visivo e ambientale nel suo complesso.

Sotto il profilo metodologico ed operativo si potrà procedere attraverso le seguenti fasi:

- 1 - Definizione e descrizione dell'ambito visivo del progetto ed analisi delle condizioni visuali esistenti;
- 2 - Identificazione delle vedute-chiave, ovvero significative o determinanti per la valutazione d'impatto;
- 3 - Simulazione degli effetti dell'intervento proposto nel paesaggio (impatti visuali), valutando anche le possibili alternative progettuali o di localizzazione;
- 4 - Definizione ed analisi degli impatti visuali nel paesaggio naturale

ed umano;

5 - Descrizione delle misure previste per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzare l'impatto (es. barriere o diaframmi, ecc.).

L'accuratezza dell'analisi dovrà essere commisurata alla dimensione ed all'importanza dell'intervento ed alla sensibilità del sito bersaglio dello stesso.

Per la definizione dei caratteri percettivi del paesaggio interessato dall'intervento dovrà essere predisposta una *Carta delle unità di paesaggio* definite in base ai caratteri delle componenti naturali (geomorfologia, vegetazione, corpi idrici, ecc.) e/o umane (paesaggi costruiti) nella quale siano documentati:

- confini e margini delle unità di paesaggio;
- corpi idrici superficiali e reti di drenaggio;
- geotopi o biotopi di rilevante interesse;
- forme d'uso del suolo;
- beni d'interesse storico-artistico ed archeologico;
- architetture tipiche o tradizionali, contesti di archeologia industriale e rurale, ecc.;
- infrastrutture principali (viarie, ferroviarie, ecc.).

Parte di questi elementi potrà essere desunta da una rielaborazione appropriata e da un'integrazione dei dati della cartografia tematica annessa allo strumento urbanistico.

La definizione delle unità di paesaggio dovrà tener conto oltre che dei caratteri fisiografici (unità fisiografiche o geologico-morfologiche) e dei "sistemi ambientali" (naturali e umani), di cui alle diverse classificazioni scientifico-tecniche, anche dei caratteri di percezione visiva che il paesaggio offre in relazione agli interventi ed ai programmi da realizzare ed alle modalità di percezione possibili.

Lo studio dovrà contenere una esauriente documentazione fotografica dello stato attuale dell'ambiente con carta dei punti di vista e didascalie.

## **ART.86** REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari (secondo le norme tecniche richieste dal competente ufficio)
2. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Sindaco unitamente al certificato di conformità edilizia.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

#### **ART. 87** REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche (secondo quanto richiesto dal competente ufficio comunale)
2. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio della concessione - autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di concessione/autorizzazione edilizia, le caratteristiche tecnico - costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto delle norme tecniche regionali.

#### **ART. 88** SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze dovrà essere normata da apposito Regolamento del Verde Urbano (Piano del Verde).

## TITOLO VI PRESCRIZIONI VARIE

### **ART. 89** MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di concessione o autorizzazione edilizia.

Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di autorizzazione o concessione.

In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'**ART.** 106 del T. U. 1934 della Legge Comunale e Provinciale.

### **ART. 90** FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali portali, portoni, infissi, coronamenti, cornici, muri di confine, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, ecc.

Negli edifici classificati tipologicamente o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali o con essi coerenti. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti.

### **ART.91** MATERIALI, INTONACI E COLORITURE

Tutti i muri dei fabbricati ad eccezione di quelli in pietra naturale o stilati

a faccia vista, devono essere intonacati o convenientemente rivestiti. I muri nuovi o riattati devono venire intonacati entro il termine di un anno dalla loro costruzione. Il Sindaco può consentire proroghe a detto termine, solo in casi di giustificato impedimento.

I fronti esterni formanti in complesso un unico corpo architettonico, anche se di più edifici appartenenti a diversi proprietari devono far corrispondere a tale unità di soluzione architettonica anche l'unitarietà delle tinte e degli altri materiali di finitura e di rivestimento.

Qualora le tinte dei prospetti di costruzioni o di muri di cinta non presentino un aspetto decoroso, il sindaco può ordinare una nuova tinteggiatura, fissando un termine per l'esecuzione.

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. Negli interventi di demolizione parziale o totale, il Sindaco può chiedere fotografie del complesso e delle parti da demolire e può prescrivere, sentita la Commissione Edilizia, le modalità di salvaguardia e di eventuale recupero degli elementi di pregio sopra indicati.

Fatte salve le prescrizioni più puntuali delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, per tutti gli interventi in zona A e per quelli, anche in altre zone omogenee, su edifici di pregio ambientale o tradizionale, è prescritto l'uso di murature intonacate e tinteggiate con colori tenui, da sottoporre all'approvazione della Commissione Edilizia, o con la gamma cromatica delle terre. E' consentito l'uso di pietra e di conglomerato cementizio a faccia vista, col consenso, caso per caso, della Commissione Edilizia.

## **ART. 92 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE**

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

Sono ammessi i seguenti aggetti:

- cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di cm. 250 dal suolo;
- cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a mt. 3.50 dal piano del marciapiede e a mt. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm. dal bordo del marciapiede qualora esistente;

Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di

colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

#### **ART.93 ALLINEAMENTI**

Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere definiti in rapporto ai fili preesistenti e alle caratteristiche del tessuto urbano. Il Sindaco potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

#### **ART. 94 COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI**

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente nell'edilizia tradizionale o negli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

#### **ART. 95 APERTURE DEI SOTTERRANEI SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **ART. 96 NUMERAZIONE CIVICA**

Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).

La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione al Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

**ART. 97 INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, ECC.**

Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte, e rispettare le prescrizioni di cui all'ART. 92 del presente regolamento in relazione agli oggetti.

Sino alla emanazione dell'apposito regolamento previsto dal Codice della Strada vigente non sono consentite le insegne a bandiera.

L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

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

**ART. 98 PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE)**

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada ed al rispetto del Codice della Strada.

La loro ubicazione dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà assoggettata ad apposita tassa.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque, la larghezza non deve essere inferiore a m. 2.50 se la rampa è rettilinea, e m 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

**ART. 99 STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI**

La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione del Sindaco.

E' facoltà del Sindaco concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

I cortili devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il rapido deflusso delle acque meteoriche. Nei cortili di grandi superfici è richiesta l'area pavimentata larga almeno cm. 120 lungo i muri dei

fabbricati, purché sia evitata l'infiltrazione.

Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

#### **ART. 100 CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI**

I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

Tale limitazione non sussiste per gli immobili esistenti realizzati secondo tipologie edilizie, storicamente documentate, che prevedevano areazione e l'illuminazione di ambienti destinati alla residenza tramite chiostrine e pozzi di luce.

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

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

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

Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per l'areazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

#### **ART. 101 RECINZIONI <sup>23</sup>**

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. All'interno dell'abitato, per le zone urbanistiche A, B1, B2, e C le modalità di esecuzione delle recinzioni sono prescritte dalle N.T.A del P.U.C. Al di fuori dei centri urbani, le recinzioni su strada in muro pieno - nelle curve o in zona di visibilità scarsa - non debbono superare l'altezza di ml. 1.00.

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

---

<sup>23</sup> Vedasi artt. 16,17 e 18 del D. Leg. 3/4/92, n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **TITOLO VII -DISPOSIZIONI FINALI**

### *CAPITOLO PRIMO- SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE*

#### **ART. 102- SANZIONI**

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

#### **ART. 103- ENTRATA IN VIGORE**

1. Il Regolamento edilizio si applica a decorrere dal ..... a seguito della avvenuta pubblicazione per 15 gg. nell'Albo Pretorio.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni comunali di pari argomento che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare, il presente Regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio Comunale.
4. Le norme del presente Regolamento non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore che rimangono sottoposti alla disciplina previgente.