



Regione Autonoma della Sardegna
Ass.to EE.LL., Finanza e Urbanistica

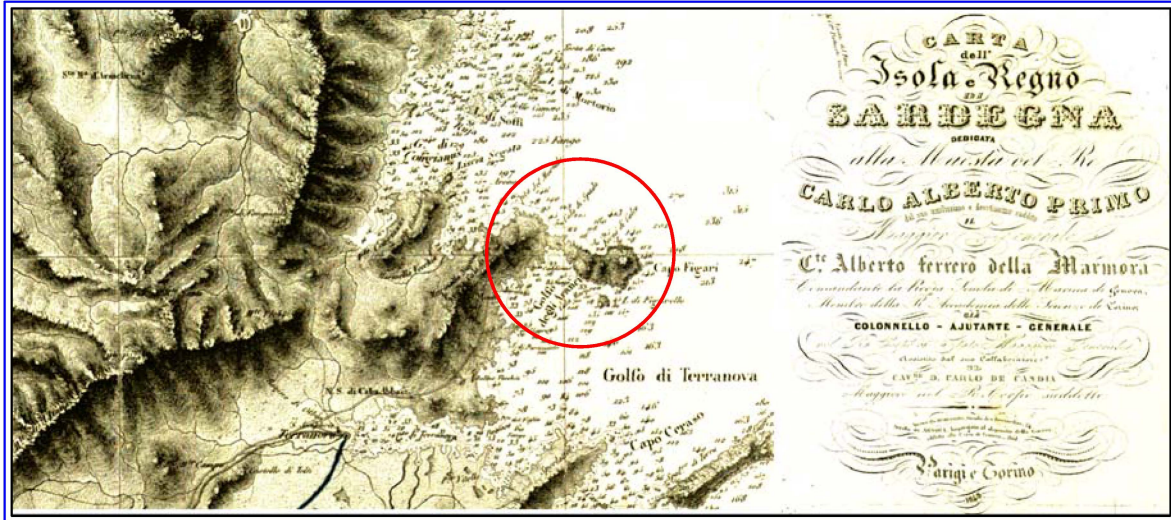


COMUNE DI GOLFO ARANCI



Provincia Olbia-Tempio

COMUNE DI GOLFO ARANCI



PIANO PAESISTICO REGIONALE - L.R. 25 novembre 2004, n. 8

ADEGUAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE AL P.P.R. E AL P.A.I.

Tav. B	Elaborato Regolamento Edilizio	Scala
------------------	--	-------

Allegato alla Delibera CC n. 61 del 16/10/2019

COORDINATORE

Dott. Ing. G. Piero Cassitta

ESPERTI


Dott. Agr. Nicola Sanna

Dott. Agr. Giovanni Dettori

Dott. Geol. Giovanni Tilocca

Dott. Claudio Caria (GIS)

Dott. Arch.. Marco Agostino Amucano

 **ORDINE INGEGNERI**
PROVINCE DI SASSARI
E OLBIA TEMPIO
N° 229 Dott. Ing. Giovanni Piero Cassitta
Ingegnere Civile Ambientale, Industriale e
dell'Informazione Sezione A - Settore a.b.c



TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio, di seguito indicato in via breve con R.E., ha per oggetto gli interventi edilizi, cioè le opere edilizie nonché le procedure di intervento necessarie per realizzarle.

Esso si applica all'intero territorio comunale, ai sensi della L.R. n. 45/1989 così come modificata ed integrata.

Il R.E., nelle sue norme procedurali, si ispira al principio della semplificazione amministrativa sancito dalla normativa vigente ed in particolare attua tale semplificazione mediante l'istituto dell'asseverazione e delle altre dichiarazioni sostitutive nonché attraverso la struttura dello sportello unico.

Ai fini dell'applicazione del R.E.:

- opera edilizia è il risultato stabile di un'attività di costruzione e/o di modificazione fisica e/o funzionale relativa a qualsiasi immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura);
- procedura di intervento è la successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente ed organizzativamente, finalizzata alla costruzione e/o modificazione fisica e/o funzionale dell'immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura).

Chiunque abbia titolo ad effettuare opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del R.E.; fatta salva comunque l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e della legislazione di settore statale e regionale, nonché le norme del Codice Civile.

Art. 2. COMPETENZE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI

Tutte le opere edilizie, per le diverse categorie di appartenenza, devono rispondere a requisiti tecnici oggettivi e misurabili, stabiliti dal R.E., in riferimento alle diverse esigenze riconosciute per le opere stesse, prescindendo dalle modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili.



Art. 3. DELLA TITOLARITA' ALLA RICHIESTA

Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, fatti salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto,;
- c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
- d) l'usufruttuario, per i soli interventi di manutenzione nonchè di restauro e risanamento assimilabili;
- e) il titolare di servitù prediali, per i soli interventi di manutenzione nonchè di restauro e risanamento assimilabili;
- f) il locatario, per i soli interventi di manutenzione nonchè di restauro e risanamento assimilabili, che abbiano carattere d'urgenza, espressamente autorizzato dal proprietario, con atto pubblico;
- g) l'affittuario agrario di cui alla L. n. 11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- h) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente il provvedimento;
- i) il concessionario di beni demaniali, per quanto stabilito nella concessione;
- l) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un accordo a vendere o ad assoggettarsi a servitù;
- m) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
- n) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., in base a deliberazione comunale esecutiva ai sensi di legge.

In luogo del Titolare, la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare, o altro soggetto in base a negozio giuridico di diritto privato.

La titolarità deve essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), oppure da copia autentica del documento comprovante il titolo (contratto, certificazione, sentenza o deliberazione di cui trattasi).



Art. 4. IL SUAPE

Lo Sportello unico per l'edilizia, cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine ad ogni intervento edilizio, salva la competenza dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP) definita dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (legge finanziaria 2008), e successive modifiche ed integrazioni.

2. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti l'intervento edilizio, e fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte, acquisendo presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia che provvede, inoltre, alla trasmissione delle comunicazioni agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche interessati al procedimento. Le comunicazioni avvengono mediante posta elettronica certificata nei confronti dei professionisti, delle altre pubbliche amministrazioni e del richiedente, qualora ne indichi gli estremi nella domanda. È vietato agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati; essi trasmettono immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

4. È in ogni caso vietato allo sportello unico per l'edilizia chiedere integrazioni relative a documenti già in possesso dell'amministrazione competente al rilascio del permesso di costruire o di amministrazioni comunque coinvolte nel procedimento. È inoltre vietato allo sportello unico per l'edilizia chiedere integrazioni o chiarimenti per più di una volta.

5. Lo sportello unico per l'edilizia provvede, in particolare:

a) alla ricezione delle domande per il rilascio di permessi di costruire, della SCIA e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39, del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni;



- b) alla ricezione, ove dovute, delle comunicazioni di avvio lavori nell'ipotesi di interventi di edilizia libera;
- c) all'acquisizione, direttamente o tramite conferenza di servizi, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla tempestiva comunicazione all'interessato dell'intervenuta acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, necessari all'avvio dei lavori in caso di SCIA e per gli interventi di edilizia libera;
- f) all'adozione del provvedimento finale a seguito della conclusione dei lavori della conferenza di servizi;
- g) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza;
- h) a fornire informazioni, anche mediante predisposizione di un archivio informatico, sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure inerenti l'esecuzione di interventi edilizi e sullo stato dei procedimenti;
- i) al rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- j) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi delle vigenti disposizioni.

6. I tempi dei singoli procedimenti sono, comunque, disciplinati dalle disposizioni vigenti.

7. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e trasmette, in via telematica, la documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34 quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4 (Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione), convertito, con modificazioni, dalla legge



9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento adottato ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

8. La Regione adotta le soluzioni tecniche necessarie ai fini del soddisfacimento dei requisiti di cui al comma 7, e si dota di una piattaforma unica telematica per l'interscambio dei documenti e per gli ulteriori adempimenti previsti dal presente articolo, alla quale i soggetti di cui al comma 1 sono obbligati ad aderire o, comunque, a garantire l'interscambio dei dati.

9. In sede di monitoraggio dello stato di attuazione dello sportello unico per l'edilizia, la Regione segnala agli organi di controllo le amministrazioni comunali non aderenti alla piattaforma unica telematica che utilizzino risorse finanziarie proprie per lo svolgimento delle funzioni di cui al presente articolo.

10. Sino alla costituzione dello sportello unico per l'edilizia le relative funzioni sono esercitate dal competente ufficio tecnico.

Art. 15 ter (Procedura di rilascio, efficacia e durata dei titoli abilitativi)

1. Per quanto non disposto dalla presente legge, relativamente alle procedure, all'efficacia e alla durata dei titoli abilitativi, si applicano le disposizioni contenute nella legislazione statale vigente.

2. In ogni caso di mancato rispetto dei termini per il rilascio del permesso di costruire, si forma il silenzio inadempimento e l'interessato può avanzare istanza alla direzione generale competente in materia urbanistica della Regione per l'intervento sostitutivo. Entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza il dirigente regionale competente invita il comune a pronunciarsi nei successivi quindici giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente, nei dieci giorni successivi, nomina un commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di permesso di costruire, entro trenta giorni dalla data del ricevimento dell'incarico.



TITOLO II. IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 5. OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Sono soggetti a permesso di costruire, salvo quanto previsto negli articoli 10 bis e 15 della L.R. 11/2017 e s.m.i.:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Testo A), e successive modifiche ed integrazioni;

b) gli interventi di nuova costruzione, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera e), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni;

c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera f), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni;

d) gli interventi di cui all'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici).

2. Il permesso di costruire comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costo di costruzione, il cui calcolo è allegato alla dichiarazione autocertificativa. In caso di formazione del titolo ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 20 ottobre 2016, n. 24 (Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi), il mancato pagamento degli oneri, anche in modalità rateale ove ammessa, comporta la sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo. In ogni caso i termini temporali di validità del titolo decorrono dalla data in cui l'intervento può essere iniziato secondo quanto disposto dall'articolo 34, comma 1, della legge regionale n. 24 del 2016. Nelle ipotesi di cui all'articolo 37 della legge regionale n. 24 del 2016, lo Sportello unico per le attività produttive e per l'edilizia (SUAPE) adotta il provvedimento finale condizionando l'efficacia del titolo alla presentazione della ricevuta di pagamento integrale o rateale degli oneri dovuti. In ogni caso i termini temporali di validità del titolo decorrono dalla data di rilascio del provvedimento."



Art. 6. DOCUMENTAZIONE E RICHIESTA

Il SUAPE esercita le competenze in relazione ai procedimenti amministrativi riguardanti l'intervento edilizio, compresi gli interventi di trasformazione del territorio ad iniziativa privata e gli interventi sugli edifici esistenti.

Il procedimento unico è avviato con la presentazione, al SUAPE competente per territorio, di una dichiarazione autocertificativa da parte dell'interessato, che attesta la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per la realizzazione dell'intervento, corredata, degli elaborati progettuali e dalla dichiarazione asseverativa di conformità del progetto alla normativa applicabile, resa da un tecnico abilitato all'esercizio della professione.

Alla richiesta devono sempre essere allegati i documenti e le dichiarazioni previsti nella modulistica del SUAPE oltre a:

- a) copia autentica del documento comprovante il titolo a intervenire;
- b) estratto di mappa e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento;
- c) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15 x 10 cm.;
- d) relazione tecnica dell'intervento.
- p) relazione geologica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando sia specificamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici;
- q) relazione di compatibilità ambientale ai sensi della L. n. 146/1994, per gli interventi di cui al D.P.C.M. n. 377/1988 e di cui agli Allegati a) e b) del D.P.R. 12/04/1996 e s.m.i.;

Per ogni altro eventuale documento che si rendesse necessario e che non sia possibile acquisire d'ufficio, quali atti d'assenso, certificati o atti unilaterali d'obbligo, quando ammissibile, il Richiedente può sottoscrivere una dichiarazione sostitutiva (autocertificazione).



Art. 7. DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto.

Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del Titolare e la firma ed il timbro professionale del Progettista o dei Progettisti, individuando se del caso il Coordinatore referente per l'intera opera. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:

- a) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
- b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto;
- c) rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:200 o 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale;
- d) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circostanti e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
- e) planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle specifiche essenze arboree ed arbustive, dell'organizzazione delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;



- f) piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti in addizione e quelle in sottrazione (con apposite distinte grafie);
- g) sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni indicheranno dettagliatamente le parti in addizione e quelle in sottrazione (con apposite distinte grafie);
- h) prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- i) piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;
- l) particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
- m) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
- n) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- o) progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, e la relazione tecnica di cui alla L. n. 10/1991, quando richiesti, devono essere consegnati al Responsabile del Procedimento prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso in cui l'intervento interessi edifici classificati nel P.U.C. come beni identitari l'istanza dovrà essere corredata dai seguenti elaborati.

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale,



pavimentazioni, elementi decorativi ed ogni altro elemento caratterizzante;

- b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- c) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
- d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio ivi compreso, ove possibile, l'identificazione dell'appoderamento originario qualora trattisi dell'insediamento sparso (stazzi);
- e) relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture e alle coloriture (come dettagliato nella Scheda del colore per l'edilizia storica).
- d) tutti gli elaborati di progetto dovranno essere riportati su supporto informato in formato digitale pdf, inoltre le parti grafiche anche su files dxf; il tutto con firma digitale del professionista.

Art. 8. ELABORATI DI PROGETTO PER OPERE INFRASTRUTTURALI

Per interventi relativi ad opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale, gli elaborati di progetto richiesti, in due copie, riducibili in formato UNI A4, sono:

- a) planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'opera oggetto dell'intervento, ed il relativo inquadramento urbanistico;
- b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;



- c) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;
- d) profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala, con le indicazioni quotate di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto;
- e) sezioni quotate, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- f) particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
- g) particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- h) relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione ai sensi dell'Articolo 48 della L. n. 216/1995;
- i) illustrazione e certificazioni - anche direttamente fornite dal produttore - delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati;
- l) relazione geologica e idrogeologica.

Per quanto non disposto dalle presenti norme, relativamente alle procedure, all'efficacia e alla durata dei titoli abilitativi, si applicano le disposizioni contenute nella legislazione statale vigente.

In ogni caso di mancato rispetto dei termini per il rilascio del permesso di costruire, si forma il silenzio inadempiuto e l'interessato può avanzare istanza alla direzione generale competente in materia urbanistica della Regione per l'intervento sostitutivo. Entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza il dirigente regionale competente invita il comune a pronunciarsi nei successivi quindici giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente, nei dieci giorni successivi, nomina un commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di permesso di costruire, entro trenta giorni dalla data del ricevimento dell'incarico.



Art. 9. PROCEDURA DI ISTRUTTORIA ALLE ISTANZE EDILIZIE

Avverrà con le modalità e tempistiche fissate dall'art.34 della L.R. 24/2016 come integrata dalla L.R. 1/2019 e s.m.i.

Art. 10. DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La permesso di costruire decade nei seguenti casi:
 - a) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di legge;
 - b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

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

Per opere non eseguite, in caso di decadenza del permesso di costruire e/o provvedimento unico SUAPE, dovrà essere inoltrata nuova istanza per la parte di opere non ultimate, salvo che le stesse non risultino tra quelle realizzabili mediante SCIA. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato nei casi previsti dalla legge, su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nel permesso di costruire e/o provvedimento unico SUAPE, con apposito provvedimento del Responsabile del Servizio.

Art. 11. OPERE SOGGETTE A SCIA

1. Sono soggetti a SCIA i seguenti interventi:
 - a) opere di manutenzione straordinaria riguardanti parti strutturali dell'edificio;
 - b) opere di restauro e di risanamento conservativo riguardanti le parti strutturali dell'edificio;
 - c) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;
 - d) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - e) tettoie di copertura di superficie non superiore a 30 mq, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica;
 - f) interventi di ristrutturazione edilizia che non incidono sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente o preesistente;
 - g) opere necessarie per il completamento di interventi già oggetto di del permesso di costruire e/o provvedimento unico SUAPE decaduti per decorrenza dei termini, fermo il rispetto del progetto originario e



delle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della presentazione della segnalazione;

h) interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi comunque denominati, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da progettista abilitato;

i) interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di piani urbanistici comunali che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da progettista abilitato;

j) installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili amovibili, di superficie non superiore a 15 mq;

j bis) interventi edilizi di qualsiasi natura che prevedano la realizzazione di volumetrie all'interno delle aree cimiteriali (inserito con art. 15 c.1 L.R. 1/2019).

2. La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, di sicurezza stradale, sulle barriere architettoniche.

3. L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite del SUAPE, ove costituito.

3 bis. La SCIA costituisce titolo per l'esecuzione dei lavori dalla data della presentazione ed è sottoposta a termini di efficacia per l'inizio e la fine dei lavori pari a quelli del permesso di costruire. (inserito con art. 15 c.1 L.R. 1/2019)

4. Nei casi di cui al comma 1, i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori



comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del soggetto tenuto a effettuare la comunicazione.

5. Sulle asseverazioni di cui al comma 2 sono effettuati, nel rispetto dei tempi previsti dalle vigenti disposizioni in materia di SCIA, controlli a campione dal SUAPE. Il campionamento, da effettuarsi mediante sorteggio pubblico o attraverso strumenti informatici basati su un criterio di scelta casuale, ha a oggetto un numero non inferiore al 25 per cento delle istanze presentate e concerne la verifica dei presupposti e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'intervento edilizio, e della veridicità di tutte le dichiarazioni, certificazioni, attestazioni e asseverazioni allegate alla SCIA. È fatta salva la possibilità di verifiche in soprannumero secondo criteri definiti dalle singole amministrazioni comunali. Le asseverazioni relative agli interventi di cui al comma 1, lettera f), sono, in ogni caso, oggetto di controllo ove riguardino la ricostruzione di edifici crollati o demoliti.

6. Salvo sia intervenuta la conclusione del procedimento di irrogazione delle sanzioni, per gli interventi di cui al presente articolo realizzati in data anteriore al 30 aprile 2015 non si applicano le sanzioni precedentemente previste per l'assenza di permesso di costruire o per la difformità delle opere realizzate, ma le sanzioni di cui all'articolo 14.



TITOLO III. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Art. 12. INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA

Nel rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico comunali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica e delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni legislative nazionali;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) installazione di serre mobili stagionali e piccoli loggiati amovibili di superficie non superiore a 30 mq entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
- g) interventi volti alla realizzazione di recinzioni prive di opere murarie, di barbecue e di manufatti accessori entrambi con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;
- h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni delle aree pertinenziali degli edifici esistenti, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- i) installazione di elementi di arredo negli spazi esterni delle unità immobiliari e nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti;
- j) realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro o destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria.



j bis) interventi edilizi di qualsiasi natura che non prevedano la realizzazione di volumetrie all'interno di esse aree cimiteriali;

j ter) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;

j quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge n. 765 del 1967).

2. Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio:

a) interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;

b) interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;

c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;

d) interventi di risanamento dall'amianto;

e) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centoventi giorni;

f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a centoventi giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità;

g) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;

h) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;

i) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;

j) muri di cinta e cancellate;



j bis) realizzazione di manufatti accessori con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;

j ter) installazione di cartellonistica stradale, anche pubblicitaria e realizzazione di cavalcafossi;

j quater) interventi di demolizione senza ricostruzione;

k) l'installazione di allestimenti mobili di pernottamento e di pertinenze ed accessori funzionali a strutture esistenti e legittimamente autorizzate destinate all'esercizio dell'attività ricettiva all'aria aperta nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 6, comma 4 bis della legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive);

l) l'installazione all'interno di specchi acquei demaniali di natanti, imbarcazioni, chiatte galleggianti o altre strutture al servizio della nautica destinate a finalità turistiche o turistico-ricettive a condizione che gli allestimenti non determinino il permanente collegamento con il terreno o il fondale e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano di facile rimozione;

m) la realizzazione delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo di piccole imbarcazioni e natanti da diporto, compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, collegamento con la terraferma e apprestamento di servizi complementari.

3. L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite del SUAPE.

4. Gli interventi di cui al comma 2, lettere d), e), f), k) ed m), compatibili con ogni destinazione di zona, sono sottratti al rispetto dei parametri volumetrici.

5. Per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c) e d), Per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c), d) e j quater) (modificato con l'art. 18 c.2 della L.R. 1/2019) la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni



dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.

6. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera f), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da specifica dichiarazione sostitutiva resa dal proponente l'intervento ai sensi del decreto del presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa – Testo A), e successive modifiche ed integrazioni, che asseveri con adeguata e documentata motivazione che le esigenze di installazione delle opere soddisfano le condizioni normativamente previste. Per gli stessi interventi e per quelli di cui al comma 2, lettera e), entro dieci giorni dallo scadere del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

7. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

8. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 6 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500.

9. Salvo sia intervenuta la conclusione del procedimento di irrogazione delle sanzioni, per gli interventi di cui al presente articolo realizzati in data anteriore al 30 aprile 2015, non si applicano le sanzioni precedentemente previste per l'assenza di titolo edilizio o per la difformità delle opere realizzate, ma le sanzioni di cui ai commi 7 e 8.



TITOLO IV. TIPI DI INTERVENTO

Art. 13. MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono costituiti dagli interventi come disciplinati dall'art. 3 comma a) del Testo Unico per l'Edilizia Residenziale (D.P.R. 380/01).

1. Ai fini del presente Testo Unico si intendono per interventi di manutenzione ordinaria gli interventi 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.

In particolare:

- a) opere interne: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici e tecnologici, canne fumarie e di ventilazione;
 - b) opere esterne, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura comprendenti anche l'inserimento di elementi sottocoppo o manti impermeabilizzanti, impermeabilizzazioni, coibentazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, elementi tecnologici ed elementi d'arredo.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria.
 3. Nel caso di immobili vincolati e notificati, è richiesto il rispetto delle procedure previste dal presente regolamento.
 4. Per immobili comunque sottoposti a vincolo di tutela dal P.U.C., è richiesto il preventivo rilascio del nulla osta da parte degli uffici comunali preposti sulla scelta dei colori e finiture esterne.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 4/2009 nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi di manutenzione ordinaria sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

Prima dell'inizio degli interventi, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvio dei lavori,



comunicando gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

Art. 14. OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono costituiti dagli interventi come disciplinati dall'art. 3 comma b) del Testo Unico per l'Edilizia Residenziale (D.P.R. 380/01).

Rientrano, quindi, in tale categoria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. In particolare, sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano:

- a) *opere interne*: le opere di cui al punto a) dell'articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche sostanziali delle caratteristiche e posizioni di quelle preesistenti; riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi impianti tecnologici e di nuovi servizi igienici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente;
- b) *opere esterne*: le opere di cui al punto b) dell'articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano sostanziali modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi locali e di nuovi volumi tecnici e tecnologici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente; nei locali tecnologici sono ammesse nuove aperture strettamente indispensabili al funzionamento degli impianti o richieste da specifiche norme di sicurezza; lievi modifiche ai prospetti quali allineamento e/o adeguamento delle aperture preesistenti, apertura di finestre cieche preesistenti, trasformazione di porte-finestre in finestra e viceversa.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, sono inoltre interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva, quali ad esempio: basamenti, pali, tralicci, tubi e canalizzazioni di ogni tipo; cabine, protezioni e partizioni interne; passerelle, trincee, trasportatori ed elevatori; serbatoi, vasche, pensiline, attrezzature di carico-scarico, per la movimentazione e lo stoccaggio delle merci. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.

Gli interventi manutenzione straordinaria sono sottoposti a Denuncia di Inizio Attività o, in alternativa, ad autorizzazione edilizia, con le seguenti precisazioni:

- ⇒ nel caso di immobili vincolati e notificati o tutelati per legge è richiesto il rispetto delle procedure previste dalle presenti norme;



- ⇒ nel caso di immobili ricadenti nelle aree tutelate per legge di cui all'art. 146 del citato D.Lgs., 42/2004 qualora l'intervento comporti alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, è richiesta la preventiva autorizzazione paesaggistica;
- ⇒ per immobili sottoposti a vincolo di tutela dal P.U.C., in caso di inoltro di D.I.A. è previsto il rilascio di atto di assenso da parte degli uffici comunali preposti, previo espletamento della procedura di norma.

Ai sensi dell'art. 10/bis della L.R. 23/85 e ss.mm.ii., nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici.

Prima dell'inizio degli interventi, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvio dei lavori, comunicando gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

Art. 15. OPERE DI RESTAURO CONSERVATIVO

Sono costituiti dagli interventi come disciplinati dall'art. 3 comma c) del Testo Unico per l'Edilizia Residenziale (D.P.R. 380/01).

Sono quegli interventi di restauro e di risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

Sono da includere in tale definizione gli interventi applicabili sugli immobili compresi nelle zone omogenee "A", nonché in quelli che interessano edifici classificati come beni identitari.



Art. 16. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono costituiti dagli interventi come disciplinati dall'art. 3 comma d) del Testo Unico per l'Edilizia Residenziale (D.P.R. 380/01).

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

Alla ristrutturazione edilizia è ascrivibile il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti così come specificato dalla L.R. n. 4/2009, ai soli fini igienico sanitari.

Art. 17. NUOVA COSTRUZIONE

Sono costituiti dagli interventi come disciplinati dall'art. 3 comma e) del Testo Unico per l'Edilizia Residenziale (D.P.R. 380/01).

Sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;



- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 18. AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI

Si definiscono tali gli interventi su edifici esistenti che determinano un'addizione planimetrica o altimetrica all'esterno della sagoma esistente. Al fine dell'applicazione dei disposti della L. 122/89 in merito alla previsione di parcheggi privati, non rientrano negli interventi di nuova costruzione gli ampliamenti verticali/orizzontali non preponderanti rispetto all'edificio originario.

Gli interventi possono comportare o no la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

Non costituiscono ampliamento gli interventi necessari per l'isolamento termico dell'involucro esterno.

Art. 19. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Si definisce “*demolizione*” un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti. Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno di due sottocategorie:

- a) demolizione senza ricostruzione, nel caso di demolizione di parti incongrue di edifici ricadenti in zona omogenea “A” o ‘B’ come da previsioni di P.P., o individuati dal P.U.C. come Beni Culturali;
- b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso in tutto o in parte al preesistente.

La demolizione senza ricostruzione comporta l'obbligo di provvedere ad un'adeguata sistemazione ambientale e funzionale dell'area di risulta da effettuarsi contestualmente all'intervento di demolizione.



Art. 20. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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 della L. 457/78 e N.T.A., il tutto all'interno della sub zona omogenea di riferimento senza comportare varianti allo strumento urbanistico generale.¹

La ristrutturazione urbanistica viene specificatamente prevista nelle zone "F" come intervento volto all'introduzione di elementi di mitigazione paesaggistica, eliminazione di elementi incongrui e loro ricostruzione, sempre all'interno della subzona in ambiti paesaggisticamente compatibili e con tipologie maggiormente rispondenti alla cultura del luogo.

Art. 21. MUTAMENTI DESTINAZIONE D'USO

1. Relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) artigianale e industriale;
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- e) agricolo-zootecnica.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.

4. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

5. Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.

6. Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale 23 dicembre 1983, n. 2266/U o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo ove l'interessato, anche mediante la

¹ Principalmente zone F2 del P.U.C.



cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

7. Il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici, di cui ai commi 3 e 5, è soggetto a permesso di costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA.

8. È consentito il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri concessori dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura tripla.

9. Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva. Nel caso tali mutamenti non comportino l'esecuzione di opere edilizie soggette a permesso di costruire non si applicano i commi 3 e 5 e si realizzano mediante SCIA.

10. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale, inquadrabili come variazioni essenziali, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 6.

11. Nei restanti casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza del permesso di costruire, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a 500 euro. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, ove questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.

12. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di SCIA si applicano le sanzioni previste all'articolo 14 della L.R. 8/2015.



TITOLO V. PIANI ATTUATIVI

Art. 22. DEFINIZIONE²

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.

L'intervento urbanistico preventivo può consistere nei:

- a) *Piani Particolareggiati di esecuzione*, previsti dalla Legge Urbanistica 17/08/1942, n. 1150, dalla Legge n. 765 del 1967 e dalla Legge Regionale n. 45/89. In mancanza dei Piani Particolareggiati di esecuzione, i fabbricati esistenti nella zona e che contrastino con le destinazioni previste dal P.U.C., potranno subire soltanto quelle trasformazioni che si adeguano alle presenti norme. In tale attesa è ammessa l'esecuzione di opere esclusivamente a carattere manutentorio, così come definite dalla Legge n. 457/78.
- b) *Piani convenzionati (P.d.L.)* da attuare con le modalità stabilite dalle presenti norme. Tali piani sono sostitutivi di P.P.; la loro autorizzazione dovrà quindi precedere ogni permesso di costruire all'interno della zona interessata, anche nei casi in cui non sia prevista la suddivisione in lotti. Questi piani dovranno essere riferiti ad un completo e ben definito comprensorio che dovrà costituire una "unità urbanistica" funzionale ed una superficie minima di intervento fissata per le varie zone. Potranno interessare anche proprietà non necessariamente corrispondenti ad un intero comprensorio, ma dovranno ugualmente prevedere lo studio della sistemazione dell'intero comprensorio, dell'inserimento e coordinamento di questo con le zone circostanti ed i criteri di progettazione, unitamente alla dotazione di standards intrasferibili.
- c) *Piano di edilizia economica popolare (P.E.E.P.)*.
- d) *Intese fra Comune, Provincia e Regione ex art. 11 N.A. P.P.R.*
- e) *Piano per Insediamenti Produttivi (art. 27 L. 865/1971)*.
- f) *Programmi Complessi Nazionali e Regionali (L.R. 16/1994, L.R. 14/1996)*.
- g) *Accordo di Programma, ex art. 28 e 28 bis, Norme di Attuazione del P.T.P.*
- h) *Piani e programmi strategici ex art.13 della L.R. 4/2009;*

² Riferimento N.T.A.



i) *Accordo di Programma ex art. 34 della L. 267/2000.*

In tutte le zone per le quali l'attuazione del P.U.C. è prevista mediante Piani Particolareggiati è obbligatorio, prima di procedere all'edificazione, la formazione di questi Piani che dovranno essere redatti secondo quanto disposto dalle già citate Leggi urbanistiche e con le prescrizioni relative agli standards ed agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tali piani urbanistici preventivi possono essere:

- a) **di iniziativa comunale** (*Piani Particolareggiati*): saranno redatti quando e dove, per esigenze particolari, è necessaria l'iniziativa pubblica e l'applicazione dei vincoli di esproprio. Essi saranno pure redatti quando non sia possibile giungere alla formazione di comprensori volontari inerenti all'iniziativa privata;
- b) **di iniziativa privata** (*Lottizzazioni*): questi piani sono sostitutivi del P.P.; la loro autorizzazione dovrà quindi precedere ogni permesso di costruire all'interno della zona interessata, anche nei casi in cui non sia prevista la suddivisione dei lotti; la durata del Piano di Lottizzazione è pari a quella stabilita dalla normativa vigente per i Piani Particolareggiati;

I progetti delle opere previste dai piani attuativi devono garantire elevati livelli di qualità architettonica in armonia con il contesto e devono privilegiare l'uso di energie alternative rinnovabili, principalmente nei sistemi di illuminazione pubblica.

L'intervento edilizio diretto avviene mediante rilascio di permesso di costruire con l'osservanza diretta da parte dei proprietari, delle prescrizioni di zona, allineamenti stradali e di ogni altro vincolo indicato nel P.U.C., e di quanto previsto dalla Legge n.10 del 28/01/1977 relativamente all'onerosità della titolo edilizio stesso; autorizzazione ovvero Denuncia di Inizio Attività ovvero semplice comunicazione nei casi specificatamente previsti dalla normativa vigente³, e dalle presenti norme.

Art. 23. PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA (P.d.L.)

Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei P.P. di iniziativa privata, i proprietari, secondo quanto previsto dalla L.R. 45/89 e s.m., richiedono preventivamente al Comune l'autorizzazione a procedere. Ottenuta l'autorizzazione inoltrano la richiesta di approvazione.

³ Art. 10 L.R. 4/2009



La richiesta di approvazione, firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.

Dei soggetti sopra citati 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.

La documentazione minima da allegare alla richiesta 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) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, **con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:**
 - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture; fognature bianche e nere;
 - d) viabilità e toponomastica;
 - e) altri eventuali vincoli;
- 4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate (possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni);
- 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 debitamente quotate, gli spazi di verde attrezzato



(pubblico privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.

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

- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. 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 totale esistente nonché massima ed eventualmente minima realizzabile, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - g) superficie utile Su esistente nonché massima ed eventualmente minima realizzabile su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinta secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = S_u / S_f$ massima ed eventualmente minima realizzabile in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
 - i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per



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

C) Relazione geologica - geotecnica

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.



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

d) Relazione illustrativa

Tale relazione deve contenere:

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

e) Schema di convenzione

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano secondo quanto previsto dall'art. 28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (art.8, L. 6 agosto 1967, n. 765 , essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.P., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

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:

- a.** Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco; tale parere è richiesto in conformità all'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.

- b.** 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 e statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- c.** Approvazione dei progetti di massima di cui al punto del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, TELECOM, Enti Gestori di reti tecnologiche (ABBANO), ecc.
- d.** Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

Art. 24. APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

I piani attuativi di iniziativa privata sono approvati dal Comune con le procedure previste dagli articoli 20 e 21 della L.R. 45/89 come integrati dall'art. 20 della L.R. 8/2015.

L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese del soggetto attuatore, successivamente all'approvazione del Piano, della convenzione redatta secondo quanto indicato ai punti precedenti.

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.



TITOLO VI. ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 25. CAPISALDI E QUOTE DI RIFERIMENTO

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

Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite a cura del titolare della permesso di costruire sotto la sorveglianza e le disposizioni del funzionario comunale competente e di personale dell'ente gestore delle reti.

Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita entro 15 giorni dalla richiesta.

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

Tale documentazione potrà essere già allegata alla domanda di permesso di costruire.

Art. 26. VIGILANZA NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei VV.UU. che svolgono tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali ove di competenza.

Il permesso di costruire e/o provvedimento unico SUAPE e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune, devono essere tenuti in cantiere, così come copia della D.I.A., ad uso degli incaricati alle verifiche.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire e/o provvedimento unico SUAPE o della D.I.A., del nominativo del committente, del progettista, del Direttore dei Lavori, delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, del responsabile della sicurezza, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro.



In difetto, il Responsabile del Servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti.

Art. 27. LE VARIANTI IN CORSO D'OPERA

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

Sono varianti essenziali al progetto approvato quelle definite dalla L.R. 23/84 come integrata dalla L.R. 8/2015. Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio, da parte del Responsabile del Servizio, di un nuovo permesso di costruire e/o provvedimento unico SUAPE, sostitutiva di quella precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori.

Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare:

- ⇒ quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, 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;
- ⇒ 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 ovvero comunicate tramite inoltro di D.I.A.

Le varianti non essenziali, qualora non comunicate tramite D.I.A., comportano il rilascio da parte del Responsabile del Servizio di un nuovo atto abilitativo edilizio di variante, che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti farà riferimento agli articoli del presente R.E. in relazione alla tipologia e consistenza della variante medesima.

L'istanza relative alle varianti in corso d'opera seguono ordine di protocollo differenziato, prioritario, rispetto alle istanze di nuovo atto abilitativo edilizio.



TITOLO VII. LA FINE LAVORI

Art. 28. COMUNICAZIONE FINE LAVORI

All'atto della comunicazione della fine lavori e al fine della agibilità e/o abitabilità, il titolare del permesso di costruire e/o provvedimento unico SUAPE deve presentare al Comune i seguenti documenti:

- a) scheda tecnica descrittiva dell'immobile realizzato, debitamente sottoscritta dal titolare del permesso di costruire e/o provvedimento unico SUAPE, e da un tecnico abilitato, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, ovvero dichiarazione di conformità;
- b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica, ove presenti;
- c) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza del certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF.) o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del titolo edilizio e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- d) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori (ove il Direttore dei Lavori sia da individuare ai sensi di legge) devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
- e) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90 e s.m.i.. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
- f) eventuale, ove dovuta, autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 24/5/88 n. 203 e s.m.i.(copia);
- g) in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni della Legge 152/99 e s.m.i.;
- h) dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14/6/1989 n. 236 (superamento ed eliminazione barriere architettoniche);
- i) documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in Catasto ai sensi delle normative vigenti, comprensiva delle planimetrie;
- l) attestazione di avvenuto pagamento dell'ultima rata degli oneri concessori;



m) dichiarazione di conformità dell'opera al progetto approvato o alla D.I.A., dell'avvenuto prosciugamento dei muri e della salubrità degli ambienti.

Art. 29. SOSPENSIONE DALL'USO

Il Responsabile del Servizio, 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, ferme restando le sanzioni amministrative stabilite dalla normativa vigente in materia.

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.

Per le abitazioni esistenti, il Responsabile del Servizio 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 (quale sottotetto o seminterrato non abitabili, box, edificio al grezzo);
- ⇒ insufficienti requisiti di superficie o di altezza ;
- ⇒ insufficienti condizioni di aerazione 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.

Sono altresì dichiarate inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone diversamente abili.



TITOLO VIII. NORME PARTICOLARI

Art. 30. OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO

E' vietato ogni tipo di occupazione della sede stradale. È vietato altresì ingombrare gli spazi pubblici nei centri abitati come anche ubicare chioschi, edicole od altre installazioni, anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati sulle fasce di rispetto delle strade previste per le recinzioni. Solo in caso di necessità, il Responsabile del Servizio, a richiesta, può concedere l'occupazione temporanea della carreggiata sulle strade di tipo E) ed F), come classificate nell'articolo 2 del D.L.E. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni, con quelle norme e cautele che nei singoli casi verranno stabilite e sotto l'osservanza del presente Regolamento Edilizio.

Nel caso in cui siano occupate, per una durata superiore a sette giorni, le strade pubbliche e vicinali e le loro pertinenze, le relative fasce di rispetto e le aree di visibilità, in prossimità della testata del cantiere deve essere apposta una tabella nella quale si deve indicare l'Ente proprietario o concessionario della strada, gli estremi dell'ordinanza di occupazione, la denominazione dell'Impresa costruttrice, l'inizio e termine previsti per i lavori, il recapito ed il numero telefonico del responsabile del cantiere.

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

Per occupazione si intende la disponibilità o l'occupazione anche di fatto di suolo o di spazi pubblici per una utilizzazione particolare che li sottrae all'uso generale della collettività.

Si distingue tra:

- ⇒ occupazione permanente, di carattere stabile e di durata pluriennale
- ⇒ occupazione temporanea, di carattere precario e di durata limitata ad un breve arco temporale

giornaliera, settimanale, mensile o comunque periodica; sono considerate temporanee le occupazioni delle aree destinate dal Comune al commercio su aree pubbliche soltanto in alcuni giorni della settimana anche se concesse per un anno o periodi superiori. La concessione è l'atto amministrativo con il quale il comune autorizza l'occupazione di suolo o spazio pubblico. Il concessionario è chi richiede ed ottiene l'occupazione e diventa titolare dell'atto di concessione.

L'interessato deve, prima, ottenere l'autorizzazione presentando al Comune una domanda corredata di documenti di rito. Dopo il rilascio dell'autorizzazione da parte del Responsabile del servizio, il titolare



procede in presenza del funzionario comunale all'accertamento ed alla verbalizzazione dello stato di consistenza e della qualità delle vie e degli spazi pubblici compresi nel recinto, o comunque occupati o manomessi. Se il recinto racchiude manufatti che interessano servizi o impianti pubblici, deve essere assicurato il pronto e libero accesso degli agenti e funzionari addetti ai servizi stessi.

Prima dell'occupazione, l'interessato deve depositare una somma da determinarsi caso per caso dal Responsabile del servizio a scopo di garanzia sulle spese di ripristino. Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il tempo assentito, l'interessato deve presentare in tempo utile una nuova domanda, indicando la presunta data d'occupazione.

Compiuti i lavori, il suolo pubblico viene restituito sgombro. Le opere di ripristino sono eseguite di norma dal Comune, a carico del titolare dell'autorizzazione, e le spese, determinate dall'Ufficio Tecnico, sono rimesse entro quindici giorni dalla data dell'avviso di pagamento. Nel caso di interruzione dei lavori di durata superiore a due mesi, non dovuta a cause documentate di forza maggiore, il Responsabile del servizio ha la facoltà di far cessare l'occupazione di suolo pubblico.

Quando lo consentano le condizioni di proprietà confinanti e le esigenze di viabilità, il Sindaco può consentire l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze, balconi e chioschi, nel rispetto delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio. In tali casi, il titolare dell'autorizzazione all'uso del suolo pubblico è tenuto ad osservare tutte le cautele purchè il suolo non subisca danneggiamenti e purchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il tutto comunque come regolamentato nel dettaglio nel Regolamento istitutivo del Canone sulle Occupazioni ed Aree Pubbliche comunale (C.O.S.A.P.) che espressamente si richiama.

Art. 31. SCARICO MATERIALI

E' vietato gettare tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere. Inoltre durante i lavori, specie se di demolizione, si deve provvedere ad opportune bagnature per evitare l'eccessivo sollevamento di polvere. Il responsabile del cantiere provvede ad assicurare la costante nettezza della via pubblica, per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

I materiali utili o di rifiuto sono immediatamente rimossi e trasportati in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile



del Servizio e sempre sotto l'osservanza del presente Regolamento Edilizio, nonché della normativa di riferimento regionale e nazionale.

All'atto della dichiarazione di inizio lavori dovrà essere comunicato il sito di smaltimento dei rifiuti ingombranti.

Art. 32. TERMINI CONVENZIONALE – DEFINIZIONI E SPECIFICHE

Il presente articolo si intende a completamento ed integrazione di quanto contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione in merito ai parametri edilizi/urbanistici.

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

- ⇒ **Territorio o ambito territoriale:** è una estensione di terreno, delimitato graficamente o soggetto ad un determinato regime normativo per mezzo di un piano urbanistico approvato, avente, cioè, piena efficacia giuridica amministrativa. Se ne distingue la superficie in territoriale, che coincide con quella dell'intero ambito territoriale, e fondiaria, che si ottiene dalla precedente detraendo quelle aree le quali, per loro natura o per vincoli dei piani urbanistici, non si considerano ai fini della utilizzazione edilizia.
- ⇒ **Zona omogenea:** è una porzione di territorio comunale che ha, o è predisposta per avere, una determinata destinazione d'uso, o funzione, esclusiva o preminente (cioè integrata da destinazioni, o da funzioni, complementari), per assolvere la quale viene definita nell'assetto e nella eventuale utilizzazione edilizia. Ogni zona è, quindi, costituita da aree edificate, edificabili e non edificabili.
- ⇒ **Comparto di intervento:** è una porzione di zona, interessata da interventi unitari di pianificazione, nella attuazione dello strumento urbanistico generale. Il comparto di intervento, per il quale è fissata una dimensione territoriale minima, può essere suddiviso, con i piani di attuazione, nei comparti edificatori previsti dalla Legge 1150/42, nell'articolo 23, e dalla L.R. 45/89, nell'articolo 27.
- ⇒ **Destinazione d'uso – Modifiche:** la destinazione d'uso di una zona, di un'area, di un edificio, è il complesso di usi, o di funzioni, stabilite dal piano urbanistico per la zona, l'area, l'edificio. Di tali funzioni, si dice principale la destinazione d'uso, o la funzione, preminente, la quale è da considerare, però, qualificante ai fini urbanistici solo se accompagnata da tutte le altre. Queste ultime destinazioni d'uso, o funzioni, integrano e rendono possibile, infatti, il compiuto



utilizzo dell'uso principale, o il compiuto svolgersi della funzione principale. Alle funzioni, o destinazioni d'uso, principali e accessorie integrative competono le dotazioni di servizi proprie della zona e di tali destinazioni d'uso. In aggiunta, oppure in sostituzione, delle funzioni, o destinazioni, principali e accessorie possono essere ammesse dallo strumento urbanistico altre funzioni, per le quali sono richieste, però, le particolari dotazioni di servizi. Inoltre, la destinazione d'uso di un edificio, o di una parte, dipende strettamente dal complesso delle sue caratteristiche edilizie, statiche, igieniche, impiantistiche, termiche, acustiche, di sicurezza, di accessibilità, e simili altre. Pertanto, la modifica di destinazione d'uso di un edificio è subordinata al controllo delle compatibilità sia urbanistiche e sia edilizie, in conformità alle leggi vigenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, ed al presente Regolamento.

- ⇒ **Superficie minima di intervento:** Area minima per ogni intervento edilizio diretto od ogni intervento urbanistico preventivo.
- ⇒ **Superficie utile:** è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro (quando compresi nello spessore del muro), le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sginci.
- ⇒ **Superficie abitabile:** è la superficie totale delle stanze (vani utili) esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.
- ⇒ **Centro abitato:** delimita il campo di applicazione delle norme delle distanze minime a protezione della strada, a norma del D.M. 1404/68. Si definisce centro abitato un aggregato di edifici, anche d'abitazione, contigui, con interposte strade, piazze, aree di sosta ed altri spazi simili, determinanti luoghi ove concorrono gli abitanti, anche di località vicine, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento, e simili altre. Il centro abitato costituisce, cioè, un aggregato edilizio con carattere urbano, dotato di urbanizzazioni e di attrezzature pubbliche. Nell'articolo 3, numero 8) primo comma del D.L.E. 285/92, si definisce centro abitato un raggruppamento continuo, ancorchè intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali su strada. Tale insieme di edifici è delimitato lungo vie d'accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. All'interno di tale centro abitato, in relazione al tipo delle strade, si applicano le norme del D.L.E. 285/92 e del regolamento di attuazione D.P.R. 495/92, come modificati e integrati, sulle fasce di rispetto a tutela delle strade per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti. Fuori dal centro abitato, si applicano le norme dello stesso Decreto



Legislativo e dello stesso regolamento sulla distanza dal confine stradale da rispettare nei terreni laterali alle strade, per aprire canali, fossi, o per eseguire qualunque escavazione, per costruire, ricostruire o ampliare edificazioni di qualsiasi tipo e materiale, per impiantare alberi, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

- ⇒ **Centro edificato:** ai sensi del vigente Codice della Strada, è delimitato, in ciascun centro abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.
- ⇒ **Edificazione:** costituiscono edificazione, e cioè modificazione edilizia del territorio, le attività di costruzione di nuovi edifici, di ricostruzione o di ampliamento e di sopraelevazione di quelli esistenti, nonché quelle di ristrutturazione di edifici esistenti e di ristrutturazione urbanistica.
- ⇒ **Edificio o fabbricato:** per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, o qualsiasi organismo edilizio, esistente o da produrre con nuova edificazione, permanente nel tempo anche nell'uso, delimitata da vie o da spazi non edificati, pubblici o privati, oppure aderente ad altre costruzioni, o organismi edilizi, ma separata da queste con muri che si elevano, senza interruzione, dalle fondamenta alla copertura, fornita di uno o più accessi liberi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma, se si tratta di organismo a più piani. Tale costruzione, o organismo edilizio, si configura come edificio, o fabbricato, qualunque sia la sua grandezza, indipendentemente dai materiali adottati (murature, legno, acciaio, resine sintetiche, etc.) e dai procedimenti costruttivi utilizzati (procedimenti tradizionali, prefabbricati, e simili). Si considera, dunque, edificio o fabbricato un manufatto prefabbricato, seppure smontabile, anche se non necessita di opere di fondazione. Di una costruzione non permanente o d'uso precario, deve essere dichiarata la durata temporanea, sempre inferiore a dodici mesi. Allo scadere di tale periodo la costruzione deve essere rimossa. Gli edifici sono realizzati secondo i tipi edilizi prescritti per le diverse zone omogenee negli strumenti urbanistici e nelle relative norme di attuazione. Si intende per larghezza, o spessore, del corpo di fabbrica la dimensione trasversale degli edifici nei quali, in pianta, una dimensione prevale sull'altra. Negli edifici complessi, con cortile o con patio, il corpo di fabbrica di ciascun fabbricato componente è dato dalla dimensione perpendicolare alla facciata prospettante sull'area interna.
- ⇒ **Fabbricato accessorio:** si dice accessorio un fabbricato non abitabile, destinato al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, e simile, al quale è pertinente. Non ne



può essere autorizzata la costruzione, se non contestualmente al fabbricato principale o per il servizio di un fabbricato principale esistente, lo stesso deve essere realizzato inserito armonicamente sul corpo edilizio principale.

- ⇒ **Volume tecnico:** si intende per volume tecnico il volume delle parti del fabbricato, come il vano scale di collegamento nella stessa unità residenziale, anche destinate ad impianti, come il torrino dell'ascensore, necessari per la funzionalità dell'edificio, sporgenti oltre la copertura, piana, a falda o mista. Il volume tecnico non concorre al calcolo della volumetria ai fini dell'applicazione degli indici e parametri dell'edificabilità fondiaria.
- ⇒ **Stanza o vano utile:** secondo la C.M.L.P. 1820/60, per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno nove mq) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno mt. 2,70 dal pavimento, con altezza minima di mt. 2,30.
- ⇒ **Vano accessorio:** per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni e simili (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, etc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.
- ⇒ **Risanamenti, opere interne:** non costituiscono attività di edificazione, oltre alle opere interne e di manutenzione ordinaria di cui appresso, le opere di manutenzione straordinaria, e di restauro o di risanamento conservativo di edifici esistenti, nonché tutte le opere soggette, come queste, ad autorizzazione. Si considerano opere interne alle costruzioni quelle che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, nè 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. Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.
- ⇒ **Terreno sistemato:** si intende per terreno sistemato il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, indicati nel progetto approvato, realizzati e sistemati prima della domanda di autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità.



- ⇒ **Area scoperta:** l'area scoperta dei cortili e dei lotti di pertinenza degli edifici, non impegnata da costruzioni, deve essere sistemata a verde almeno per metà, con indice di piantumazione non inferiore a 100 (un albero d'alto fusto ogni 100 metri quadrati) fra le essenze tipiche dell'area privilegiando le specie autoctone. Le rampe e zone di sosta per automezzi, e le piste pedonali devono essere eseguite con pavimentazioni filtranti e devono essere dotate di un efficiente impianto di smaltimento delle acque.
- ⇒ **Aree interne agli edifici:** si intendono aree interne agli edifici quelle aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro. Sono classificate nei tipi indicati appresso: nuove costruzioni sono ammessi il patio e la chiostrina solo nei lotti inclusi dallo strumento urbanistico comunale nella zona omogenea "B" di completamento nel centro urbano e nei centri minori.
- ⇒ **Cortile:** Si intende per cortile un' area interna chiusa su tutti i lati da fabbricati e da muri di cinta, con superficie pavimentata non inferiore ad 1/5 di quella delle pareti che la delimitano. Nei cortili di nuova formazione, la distanza fra queste pareti, anche se finestrate, non deve essere inferiore nè a dieci metri nè all'altezza della parete più elevata.
- ⇒ **Patio:** si intende per patio lo spazio interno di una sola unità immobiliare sita in un edificio di un solo piano, o disposta all'ultimo piano di un edificio multipiano, delimitato da pareti, anche finestrate, di altezza non superiore a quattro metri e distanti fra loro non meno di quattro metri.
- ⇒ **Chiostrina:** si intende per chiostrina un'area interna di superficie minima pavimentata non inferiore ad 1/8 di quella delle pareti finestrate che la delimitano, le quali non abbiano altezza superiore a undici metri. La distanza minima fra le pareti di una chiostrina di nuova costruzione non deve essere inferiore a tre metri.
- ⇒ **Indice di piantumazione:** Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto come minimo per ogni ettaro delle singole zone.
- ⇒ **Ciglio della strada:** si definisce ciglio della strada la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili.
- ⇒ **Frazionamento:** il frazionamento di terreni da lottizzare a scopo edificatorio è un'attività che predispose alla trasformazione urbanistica o edilizia del territorio. Ai sensi del presente Regolamento, tale attività può essere svolta legittimamente soltanto dopo il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare e comporta



l'obbligo di comunicare al Sindaco l'inizio e l'ultimazione dell'attività di frazionamento e di apposizione dei prescritti pilastrini inamovibili di riferimento planialtimetrico. Il frazionamento è collaudato dai competenti uffici comunali, che ne verificano la rispondenza al progetto di lottizzazione. Anche il frazionamento di lotti già edificati, o edificabili, in più lotti da interessare con distinte attività edificatoria, è soggetta ad autorizzazione nei modi prescritti dalla normativa di riferimento.

- ⇒ **Allacciamento ai pubblici servizi:** sono le opere di collegamento fra le infrastrutture pubbliche viarie, fognanti, di adduzione e distribuzione idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, e le corrispondenti opere di urbanizzazione di un territorio regolamentato con un piano urbanistico attuativo.
- ⇒ **Inizio dei lavori:** i lavori si dicono iniziati allorchè siano intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, come ad esempio la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e/o di fondazione etc. si da determinare un pregiudizio irreversibile allo stato dei luoghi.
- ⇒ **Costruzioni accessorie:** le costruzioni accessorie di modeste dimensioni a servizio degli edifici quali depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, serre e similari, ove consentite dalle norme di P.U.C. o previste dal presente R.E., e non rientranti nella tipologia di superficie in pianta superiore a mq 7, sono soggette a SCIA previo ottenimento di nulla osta paesaggistico. La loro realizzazione deve avvenire in modo tale da non compromettere la funzionalità delle aree di pertinenza e del verde e da non creare effetti di disordine compositivo e confusione visiva. Tipologia, materiali, forma e colori devono essere ispirati a concetti di semplicità e armonia ambientale. Sono in ogni caso da escludere i boxes in legno, lamiera, plastica o cemento di tipo prefabbricato. Per strutture di tale tipo già esistenti condonate o sanabili ai sensi della L. n. 47/1985 e s.m. in quanto in regola con le norme di zona del P.U.C., potrà essere richiesta permesso di costruire per la sostituzione con opere conformi ai criteri del presente capoverso, nel rispetto della superficie, altezza e ubicazione preesistenti. Negli altri casi si procederà secondo quanto previsto dalla citata Legge n. 47/1985. Piccoli elementi permanenti e fissi al suolo quali forni e pozzi coperti, gazebi, pergolati, voliere, di altezza non superiore a ml 2.0 e superficie in pianta fino a mq. 7 non sono soggetti ad alcuna procedura e non rientrano nel calcolo della s.n.r., devono rispettare i criteri generali del corretto inserimento, non devono pregiudicare la funzionalità dell'area e del verde e devono sottostare alle norme del Codice Civile in materia Per pergolato si intende una struttura a traliccio in legno o metallo, priva di



copertura impermeabilizzante di qualsiasi tipo, pendenza non superiore al 2% ed altezza all'intradosso non superiore a metri 2,30, normalmente utilizzato per sostegno di rampicanti e per creare zone ombreggiate. L'installazione potrà avvenire isolata nell'area cortiliva o a ridosso dell'edificio principale con esclusione dell'area e del fronte prospiciente la strada urbana.

Art. 33. INDIRIZZI E PRESCRIZIONI 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.

- ⇒ Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante, naturale e edificato.
- ⇒ Inserimento razionale nel sistema complessivo di infrastrutture pubbliche, come, ad esempio, strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, etc., così da realizzare la più corretta sistemazione funzionale, sia dell'edificio che dello stesso sistema infrastrutturale.
- ⇒ 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.
- ⇒ La corretta distribuzione delle unità ambientali e dei locali costituenti l'edificio, in relazione all'uso.
- ⇒ L'utilizzo appropriato delle tecniche costruttive, così da evitare, anche, l'applicazione sugli edifici di decorazioni posticce e sovrabbondanti.

La corretta definizione dei procedimenti costruttivi, anche ai fini del risparmio di energia e dell'uso delle fonti di energia rinnovabili.

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.

Art. 34. DEFINIZIONI

PIANI INTERRATI: I piani risultanti, a sistemazione realizzata, del tutto al di sotto 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, fatta eccezione per gli addetti a magazzini e autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa, impianti di riscaldamento, impianti di aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria. Le norme del presente comma si applicano anche ai piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del presente Regolamento.

PIANI SEMINTERRATI: 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 (salvo realizzazione di intercapedini ventilate ed alle condizioni tutte di seguito esplicitate)**, 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 30 centimetri sul piano del terreno circostante. 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 dell'umidità dal sottosuolo, ed aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm. e fino a cm 80, aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e munito di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque. 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 ed al Capo secondo seguente. Per i piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del presente comma, si applicano tutte le disposizioni del comma precedente. Il Responsabile del servizio 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. E' vietato adibire al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei. In deroga alle disposizioni del precedente comma,



possono essere destinati ai lavori locali sotterranei e semisotterranei, quando ricorrano particolari esigenze tecniche. In tali casi si dovrà provvedere con mezzi idonei all'aerazione meccanica (10 mc/mch), all'illuminazione ed alla protezione contro l'umidità. L'Ispettorato del Lavoro, di intesa con l'Ufficiale Sanitario, può consentire l'uso dei locali sotterranei e semisotterranei anche per altre lavorazioni per le quali non sussistono esigenze tecniche, quando dette lavorazioni non diano luogo ad emanazioni nocive e non esponano i lavoratori a temperature eccessive, sempre che siano rispettate tutte le altre norme vigenti e si sia provveduto con mezzi idonei all'aerazione, all'illuminazione ed alla protezione contro l'umidità. In detti locali è consentito altresì lo svolgimento di attività inerenti la permanenza temporanea di persone (sale congressi, attività sportivo-ricreative, etc.) a condizione che vengano rispettati gli altri parametri fissati dal presente Regolamento per tali attività (altezza minima, etc.), siano protetti con idonei mezzi dall'umidità, venga assicurato un ricambio d'aria sufficiente, vengano opportunamente illuminati. Una eventuale destinazione commerciale potrà essere concessa a condizione che vengano rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie.

PIANI TERRENI: I piani terreni devono essere realizzati in modo che il loro pavimento si trovi ad una quota superiore di almeno 15 centimetri 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. Il cavedio deve essere esteso in altezza per tutto lo sviluppo dello scantinato e della sua intercapedine, o della sola intercapedine 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. Quando si disponga il pavimento del piano terreno ad una quota inferiore a 50 centimetri dal piano esterno di sistemazione definitiva, è assolutamente vietata la realizzazione di vespai di pietrame.

PIANI SOTTOTETTO: I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni ed uffici se l'altezza media utile è di mt. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,30, la norma è integrata dai disposti dell'art. 32 della L.R. 8/2015.

AREE SCOPERTE: 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: Le aree esistenti fra i fabbricati possono essere utilizzate soltanto per giardini, parcheggi o rampe d'accesso ai parcheggi e sistemate.

AREE INTERNE AGLI EDIFICI: Negli spazi interni "cortile", possono affacciare ambienti con qualsiasi destinazione. Nelle aree interne più ampie possono essere realizzate costruzioni accessorie ad un piano, 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. Nelle aree interne definite nello stesso articolo come cortile e come patio possono affacciare disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, ambiente per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura. Non sono consentite, nei cortili, costruzioni parziali, ma solo la copertura totale, ove sia rispettato il volume costruibile, nè muri di recinzione di zone del cortile, se non a giro per tutto il loro sviluppo e per l'altezza del solo piano terreno. Nelle aree interne definite come chiostrine nello stesso articolo, possono affacciare solo disimpegni verticali od orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze nè rientranze. 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: 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 Legge 118/71 e al D.P.R. 384/78. 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 Legge 13/89 e delle prescrizioni tecniche previste dall'articolo 1, comma 2, della stessa Legge, e in prima applicazione contenute nel D.M.L.P. 236/89.

Art. 35. LE UNITÀ RESIDENZIALI

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 D.M.S. 05/07/75 e s.m.i.



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.

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari. I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: “A1” e “A2”.

La categoria “A1” comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria “A2” comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si dividono in S1, S2, S3.

Il tipo “S1” comprende:

i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione abituale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo “S2” comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 mt. di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;



- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo “S3” comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 mq;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzione automatica.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia.

CARATTERISTICHE DEI LOCALI

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) ALTEZZE MINIME

1) Locali di categoria “A1”

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come “A1” non deve essere inferiore a m. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali altezze devono intendersi come altezza media minima riferita a tutta la soffitta o il sottotetto.

2) Locali di categoria “A2”

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come “A2” non deve essere inferiore a mt. 3. Qualora la copertura sia a falde inclinate l'altezza minima non deve essere inferiore a mt. 3 calcolata come altezza media minima riferita a tutto il locale.

Per i locali di categoria “A2” nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di aerazione o aria condizionata.

Limitatamente agli edifici esistenti alla data di approvazione del presente P.U.C. l'altezza minima interna dei locali di categoria “A2” (negozi di vendita, sale di esposizione, bar, ristorante, tavola calda e simili), fatte salve ulteriori disposizioni e normative previste dalla vigente legislazione in materia, è di m. 2.70.

Nei locali di categoria “A2”, qualora gli stessi siano adibiti ad attività commerciali ed industriali che occupano più di 5



lavoratori, l'altezza minima interna non potrà essere inferiore a m. 3.

3) Locali di categoria "S"

L'altezza minima interna utile dei locali classificati "S1", "S2", con esclusione dei punti a) e g), ed "S3" con esclusione del punto c), non deve essere inferiore m. 2,40 salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali "S2" e "S3" destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i m. 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A.

A soli fine dell'applicazione della normativa sui condoni di cui alla L. 47/85 e s.m.i, onde uniformare i criteri di valutazione dell'applicabilità delle normative specifiche per il riconoscimento delle condizioni di abitabilità dei vani oggetto della pratica di condono, pur non esistendo alcun riferimento in tal senso, si fissa in ragione di mt 2.20 l'altezza minima dei vani abitabili per motivi igienico-funzionali.

B) SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE

1) Locali di categoria "A1"

Tutti i locali "A1" devono avere una superficie minima non inferiore a mq. 9.

Tutti i locali di categoria "A1" adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq 12 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m. 2,10.

I locali "A1" destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 5.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.



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

2) Locali di categoria "A2"

I locali di categoria "A2" salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq. 30 ivi compresi i locali di categoria S1.

3) Locali di categoria "S"

I locali di categoria "S" devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali di categoria "S1" non possono avere accesso diretto dai locali di categoria "A" se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, Uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto di cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria "S1" dotato di seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come "A1" punto c) e "A2" punti a), c) e d), devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria "S1" costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali "A1" e "A2" ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per la latrina è di mq. 1,20 e la larghezza minima m. 0,90.

I locali di categoria "S1" devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m.1,50 realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

I locali di categoria "A2" devono essere forniti di almeno un servizio igienico con le seguenti caratteristiche: dimensioni minime m 1,80 x 1,80 con porta di accesso apribile verso l'esterno e attrezzato secondo le norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche sì da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

I locali "S1" di cui alla lettera g) devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.



Illuminazione e ventilazione.

Tutti i locali rientranti nella categoria "A" devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria "A1" devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie della finestra apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Tutti i locali di categoria "A2" possono essere illuminati ed aerati artificialmente. In questi locali è consentito un rapporto minimo tra le superfici delle finestre e quelle del pavimento di 1/10.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria "S" possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche.

I locali di categoria "S1" devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria "S3" possono essere senza aria e luce diretta.

Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di ml. 2.20 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti, fermo restando



l'obbligo di m. 2,70 min. per le superfici piane od aventi inclinazione inferiore al 20%.

Nelle zone urbanistiche A, B e C sono consentiti gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Il riuso dei sottotetti è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,20 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2,20 metri per spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per accessori e servizi.

3. Ai fini del riuso dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento o nella realizzazione di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nell'apertura di finestre e lucernari, necessari ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani. Nella zona urbanistica A tali modifiche devono essere tipologicamente compatibili con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici interessati.

4. Nelle zone urbanistiche B e C sono consentiti gli interventi di recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,70 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,40 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2,55 metri per spazi ad uso abitativo e a 2,25 metri per accessori e servizi.

5. Ai fini del recupero con incremento volumetrico dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nella variazione delle altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza delle falde e quelle per l'apertura di finestre e lucernari, necessarie ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani. I valori massimi raggiungibili di altezza interna sono fissati rispettivamente in 3,60 metri per l'altezza al colmo e in 1,80 metri per l'altezza alla gronda; in caso di arretramento dell'ampliamento rispetto al filo della facciata dell'edificio è consentito l'aumento dell'altezza interna misurata alla gronda del sottotetto ampliato fino ad un massimo di 2,20 metri, proporzionalmente alla pendenza della falda dell'ampliamento.



6. Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito unicamente per i sottotetti che rispettino una delle seguenti condizioni:

- a) abbiano un'altezza interna alla gronda non inferiore a 0,60 metri e falde con una pendenza minima del 20 per cento;
- b) abbiano falde con una pendenza minima del 25 per cento e purché il nuovo volume non determini il superamento dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico per il lotto.

7. L'altezza media ponderale è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa; gli eventuali spazi di altezza inferiore a 1,50 metri devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

8. Nei sottotetti oggetto degli interventi previsti nel presente articolo il volume urbanistico è determinato dal volume geometrico del sottotetto, misurato all'esterno delle pareti perimetrali e all'intradosso del solaio di copertura, ed è ammesso anche mediante:

- a) il superamento degli indici volumetrici e dei limiti di altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;
- b) il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile, solo se realizzato in prosecuzione delle murature perimetrali dell'edificio.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere abitata a deposito o ripostiglio.

I soppalchi nei locali abitabili sono conteggiati nella superficie utile e sono ammessi quando:

- 1) la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda 1/3 della superficie del locale;
- 2) l'altezza minima di tutti i locali ottenuti con il soppalco non sia inferiore a ml 2,00.;
- 3) le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore sia munita di balaustra;



4) il rapporto aeroilluminante del locale è calcolato sulla base delle superfici spettanti alla parte del locale libero e alle superfici superiori e inferiori al soppalco;

5) possono essere realizzati soppalchi anche in difetto della superficie aeroilluminante se esiste il condizionamento integrale del locale;

6) l'altezza minima netta di mt. 2,40 al di sotto del soppalco.

Temperatura interna.

Gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano. 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. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Isolamento acustico.

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 ed apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi.



Art. 36. COLLEGAMENTI VERTICALI – SCALE

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 a scale regolamentari chiuse previste negli edifici. 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.

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, purchè con distanza laterale non inferiore ad un metro fra le rampe, che collegano non più di tre livelli abitabili.

Le rampe delle scale interne alle unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore a novanta centimetri.

Viene 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.

Le scale interne non costituiscono volume se di collegamento a diverse unità immobiliari, le scale esterne costituiscono superficie coperta e, nell'ambito delle zone di completamento, oggetto di piano attuativo, è consentita la deroga alla distanza dai confini e dagli edifici, nel rispetto comunque delle disposizioni del codice civile.

Art. 37. AREE A PARCHEGGIO

Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici e nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalle leggi, dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.⁴

Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono essere autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi

⁴ Nel rispetto di quanto previsto dalle N.A. allegata al presente P.U.C.



privati dall'articolo 2, comma 2, della Legge 122/89, e se non siano rispettati i rapporti massimi, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi.

Secondo l'articolo 46 del D.P.R. 495/92⁵, il passo carrabile deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima. Inoltre, deve consentire l'accesso a un'area laterale che sia idonea allo stazionamento dei veicoli; qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico veicolare, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello di protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato per consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa d'ingresso.

Le dotazioni di parcheggi di uso pubblico per le strutture commerciali nelle varie sottozone omogenee è disciplinato dalle N.T.A. allegate al P.U.C.

⁵ e nelle zone ove è vigente il Codice della Strada.



TITOLO IX. REQUISITI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI

Art. 38. SICUREZZA STATICA

Le costruzioni sia pubbliche che private debbono essere realizzate in osservanza di norme tecniche e delle procedure fissate dal Ministro dei Lavori Pubblici, anche di concerto col Ministro dell'Interno. 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 Legge 1086/71 e al D.M.L.P. 14/02/1992 e s.m.i;
- riguardanti i vari elementi costruttivi utilizzati nella realizzazione delle costruzioni sia pubbliche che private, di cui alla Legge 64/74;
- per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, di cui al D.M.L.P. 08/01/1987, e successive modifiche ed integrazioni;
- sui criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi, di cui al D.M.L.P. 03/10/1978 e s.m.i.;
- per l'idoneità dei materiali da costruzione di cui al D.P.R. 246/93.

Art. 39. RISPARMIO ENERGETICO

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 della normativa vigente, 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.

E' obbligatoria la redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti sottoindicati:

- a) 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;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;



- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie;
- d) gli impianti idro-sanitari 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;
- e) 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;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

Per la temperatura dell'aria esterna di progetto, si assumono 2 °C.

Art. 40. DIFESA E PROTEZIONE DAGLI INCENDI

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.

In relazione a tali condizioni di sicurezza, alla particolare destinazione d'uso degli edifici ed 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;
- 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 e d'uso;
- gli impianti di prevenzione, di protezione e di estinzione degli incendi.



Art. 41. APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni della Legge 46/90 e s.m.i. e del regolamento d'attuazione di cui al D.P.R. 447/91, del D.M.S. 443/90, del D.M.L.P. 12.12.85 e delle leggi richiamate negli articoli 60 e 61, nonché secondo le prescrizioni C.N.R. sui cunicoli per sottoservizi, e comunque nel rispetto della normativa vigente al momento dell'esecuzione.

Art. 42. SMALTIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI E REFLUE

Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della Legge 46/90 e del Regolamento d'attuazione di cui al D.P.R. 447/91, del D.M.L.P. 12/12/1985 e delle leggi richiamate all'articolo 60 e delle prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi e fognature delle norme C.N.R. citate all'articolo 58, nonché secondo le prescrizione dell'Ente gestore (Abbanoa).

Ai sensi dell'articolo 7 della Legge 46/90 e s.m.i. 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 dei materiali impiegati nella costruzione si applica il Regolamento di cui al D.P.R. 246/93.



TITOLO X. REQUISITI AMBIENTALI DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE ESTERNE MINORI

Art. 43. MANUTENZIONI

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.

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, etc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione nel tempo delle stesse.

Nelle stesse pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, 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.

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, ed 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, sentito l'Ufficio istruttore comunale, 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. 44. 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 responsabile del servizio 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, o l'assonanza 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 Responsabile del servizio 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 Responsabile del servizio può chiedere fotografie del complesso e delle parti da demolire e può prescrivere, sentito l'Ufficio istruttore, le modalità di salvaguardia e di eventuale recupero degli elementi di pregio sopra indicati.

E' consentito l'uso di pietra e di conglomerato cementizio a faccia vista, col consenso, caso per caso, dell'Ufficio istruttore.

Art. 45. RECINZIONI E INFISSI

Le aree non edificate, fronteggianti spazi pubblici, devono essere delimitate e recintate.

Qualora lo ritenesse opportuno, il Sindaco può ordinare che le aree libere vengano recintate con rete metallica al fine di mantenerle nelle condizioni di decoro e di igiene.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e intonato all'ambiente e non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Le recinzioni interne ed esterne devono essere a giorno, con muro pieno di altezza massima non superiore a ml 1,20. In casi particolari



sono tollerate, solo sui confini interni, recinzioni di muro pieno aventi altezza massima di ml 2,20, misurata dalla quota del più basso dei terreni ad essa contigui, purché vi sia accordo tra i confinanti.

Nelle sole zone artigianali e industriali, sono consentite, anche su strada, recinzioni piene con altezza non superiore a ml 2,20, purché il Comune riconosca la loro compatibilità con l'ambiente e la loro necessità.

L'assenso ad edificare tali recinzioni interne non costituisce in alcun modo assenso al frazionamento del lotto.

Nella zona "B", le grate di protezione delle finestre e le parti a giorno delle recinzioni interne devono essere realizzate con ferro lavorato e verniciato, con esclusione di ogni altro materiale, ed adeguarsi nelle forme e nei colori a quelle tradizionali.

Art. 46. SERRAMENTI

Ogni apertura di porta per qualsiasi uso, o di bottega, verso strade o spazi pubblici, deve essere munita di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che tale apertura sia richiesta per motivi di sicurezza. In tal caso, i serramenti devono essere costruiti con accorgimenti atti ad eliminare ogni molestia o pericolo per il transito pedonale, e ad evitare ingombri, anche minimi, nello spazio pubblico.

E' consentito che le abitazioni poste al piano terreno, per ciascuna strada, o ciascun spazio pubblico, sul quale prospettino con almeno due locali, siano dotate di uno solo di questi, anche non destinato soltanto ad ingresso, con apertura su strada o su spazio pubblico, ma sempre con la condizione che i serramenti non si aprano verso l'esterno e non occupino lo spazio pubblico.

Le finestre dei piani terreni non possono essere munite di serramenti che si aprono all'esterno verso la strada, se non si trovano ad un'altezza di almeno 2,50 metri sul marciapiede, oppure, se manca il marciapiede, di almeno 4,00 metri sulla sede veicolare.

Art. 47. BALCONI

Le distanze dalle strade e l'aggetto su di queste è regolato dal nuovo Codice della Strada, D.L.E. 285/92, e dal suo regolamento d'attuazione, D.P.R. 495/92, come anche modificati ed integrati, nonchè dalle norme del presente regolamento per quanto di competenza del Sindaco.

Fatte salve più precise disposizioni degli strumenti urbanistici attuativi, nei centri abitati i balconi o i terrazzini pensili, sia aperti e sia chiusi,



aggettanti su spazi pubblici o su strade locali, non possono avere una sporgenza maggiore di metri 1,20 dalla linea di proprietà ed una altezza inferiore a 4,50 metri, misurata dal piano stradale all'intradosso del solaio, o delle mensole per quelli che ne sono provvisti. In ogni caso, la sporgenza massima non potrà superare un decimo della larghezza della strada, fermo lo sporto massimo già stabilito.

Nel caso l'aggetto avvenga su marciapiedi, la larghezza dello stesso non potrà superare la larghezza del marciapiede fino ad un massimo di mt. 1,20 con quota dell'intradosso non inferiore a mt. 2,70. Gli aggetti di balconi aperti sugli spazi privati non devono essere superiori al 25% della minima distanza del fabbricato dal confine e non superiori al 12,50% della minima di stanza del fabbricato da un altro fabbricato, esistente o costruibile.

I balconi chiusi non possono avere una larghezza maggiore di un terzo di quella della facciata, ed a distanza lungo la facciata inferiore a 4,00 metri fra di loro.

Non è consentita la costruzione di balconi chiusi⁶ nella zona "B", salvo diverse prescrizioni dei piani attuativi.

Non è consentita la realizzazione di balconi pensili nè in corrispondenza dell'ultimo solaio, negli edifici, o parti di questi, con copertura piana, nè in corrispondenza della linea di gronda degli edifici, o parte di questi, con copertura a falde.

Art. 48. CHIOSCHI, EDICOLE E PENSILINE

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

Nei centri abitati, l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole, pensiline, tettoie pensili o appoggiate, o altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purchè in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 1,2 metri.

Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni stabiliti dal nuovo Codice della Strada.

Limitatamente alle occupazioni già esistenti alla data di entrata in

⁶ In aggetto dalle facciate



vigore del Codice, nelle zone di rilevanza storico-ambientale ovvero quando sussistano particolari caratteristiche geometriche della strada, il Responsabile del servizio può autorizzare l'occupazione dei marciapiedi, a condizione che sia garantita una zona adeguata per la circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria. Inoltre, per la realizzazione di pensiline, tettoie, pensili o appoggiate, occupanti spazi ed aree pubbliche si devono rispettare e seguenti norme:

- non possono essere collocate ad un'altezza inferiore a 2.3 metri, misurata dal punto più basso di intradosso, rispetto al piano del marciapiede pubblico;
- non possono sporgere più di 1.5 metri dalla linea di proprietà, e devono distare in proiezione almeno 1,2 metri dal ciglio del marciapiede sottostante, senza che vi sia alcuna sporgenza, neppure di impianti;
- dovranno essere munite di condotti laterali per lo scarico delle acque pluviali in tubi di discesa incassati nella parete, o comunque tali da non determinare molestia o pericolo al transito pedonale;
- la copertura deve essere di materiale non fragile e impermeabile;
- dovranno essere disposte in modo da non nascondere fanali di pubblica illuminazione, cartelli indicatori di nomi di strade o altri di pubblico interesse.

I titolari di strutture precarie insistenti su suolo pubblico o privato, regolarmente autorizzate, potranno chiedere il rinnovo dell'autorizzazione che potrà essere loro concessa sino all'approvazione di apposito Regolamento, da adottarsi entro due anni dalla data di pubblicazione dell'approvazione del P.U.C. da parte della Regione Autonoma della Sardegna.

Art. 49. LIMITI DI SPORGENZA IN GENERE

Gli elementi costruttivi degli edifici e gli infissi di qualunque genere non possono sporgere sull'area pubblica se non sopra l'altezza di mt. 2,70 dal suolo, misurata dal marciapiede alla faccia inferiore della sporgenza. La sporgenza stessa non può superare la linea di proprietà più di 35 centimetri.

Gli elementi costruttivi di maggiore sporgenza sono consentiti ad altezze superiori ai 4,00 metri, ma non possono eccedere il limite di 60 centimetri. Lo zoccolo, gli avancorpi, i pilastri o altre parti sporgenti, non possono occupare nessuna parte del suolo pubblico.



E' consentito che vetrine, bacheche e simili, che importino occupazione di suolo pubblico, sporgano dal vivo del muro non più di 20 centimetri.

Art. 50. OPERE PRIVATE DA ESPOSIZIONE

Per la esposizione al pubblico di vetrine, bacheche o simili, insegne o iscrizioni indicanti qualità commerciali e professionali, deve ottenersi l'autorizzazione del Responsabile del Servizio, richiesta secondo le prescrizioni del presente Regolamento.

Sono vietate le iscrizioni dipinte sui muri, se non previste nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, le insegne in carta o in tela e quelle sporgenti oltre 10 centimetri dai parapetti dei balconi cui venissero applicate.

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

E' vietata nelle facciate degli edifici prospicienti pubbliche vie o piazze la messa in opera a vista di pompe di calore.

Entro 180 giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento le pompe di calore presenti nelle facciate degli edifici prospicienti pubbliche vie o piazze dovranno essere rimosse e adeguate alle presenti norme.

Art. 51. SEGNALAZIONI E INDICAZIONI

- *Targhe per denominazioni stradali.* Il Comune assegna ad ogni piazza o strada una denominazione in lingua italiana e/o gallurese, secondo statuto comunale, ed appone sui fronti dei fabbricati o su altre costruzioni, prospicienti gli spazi pubblici, le targhe con la denominazione. Il proprietario riceve in consegna la targa ed è obbligato a conservarla e mantenerla sul posto nel quale è collocata.

In caso di demolizione di un edificio munito di targa, il proprietario ha l'obbligo di restituirla al Comune. Nel caso di esecuzione di lavori, il proprietario ha l'obbligo di riportare nello stato originario gli indicatori di strade o di piazze asportati o deteriorati per effetto delle opere.

- *Targhe per numeri civici.* Il Comune assegna ad ogni fabbricato uno o più numeri civici, a seconda che sia dotato di uno o più accessi alla pubblica strada, ed appone a proprie spese sui fronti



dei fabbricati, o su altre costruzioni, prospicienti gli spazi pubblici, l'indicazione numero assegnato. Il proprietario riceve in consegna l'indicazione ed è obbligato a conservarlo e mantenerlo sul posto nel quale è collocato.

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

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



TITOLO XI. STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE, OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ALTRE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

Art. 52. CRITERI PROGETTUALI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

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, etc., 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, etc.). 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 dell'Ufficio istruttore o più precisa prescrizione degli strumenti urbanistici.
- ❑ E' 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

- Attuazione dell'intervento articolato in fasi, da specificare 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.
- 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 L.R. 20/91. Il programma specifica, in relazione agli oneri che dovranno essere sostenuti da quanti aderiscano alla convenzione in tempi differiti.
La quantità degli 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 ed 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.



Art. 53. VIABILITA' LOCALE

In tutte le zone e, se necessario, anche nella zona "B", gli strumenti di attuazione definiranno la rete viaria pubblica. Le strade devono essere progettate e realizzate nel rispetto delle disposizioni del vigente codice della strada e del relativo regolamento d'attuazione, come anche modificati ed integrati. Inoltre, devono essere conformi al Regolamento Edilizio, alla C.M.L.P. 2275/86, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale ed alle norme C.N.R. "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollettino Ufficiale (Norme Tecniche) n. 60 del 26/04/1978, per quanto non in contrasto con il predetto Codice della Strada.

Nei centri edificati e nelle zone fuori dai centri abitati definite come edificabili e trasformabili dallo strumento urbanistico generale, l'accesso ai lotti edificabili è consentito di norma soltanto dalle strade locali di servizio, derivate da strade di quartiere. E' vietato prevedere l'accesso diretto ai lotti da strade extraurbane e strade di scorrimento.

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.

Art. 54. FOGNATURE

Le reti di fognatura bianca e nera devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, delle Leggi vigenti al momento dell'esecuzione, le opere debbono, comunque, essere coerenti con le prescrizioni dell'Ente Gestore di dette infrastrutture.

La licenza di abitabilità o agibilità non verrà rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato con periodicità almeno biennale a cura del competente Ufficiale sanitario che in caso di esito negativo promuoverà la dichiarazione di inabilità o inagibilità dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti, l'Amministrazione comunale, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, si avvarrà del Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi.



E' vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente depurate. Tali scarichi dovranno comunque ottenere la prescritta autorizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 34 e successive modifiche ed integrazioni.

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Qualora trattisi di insediamenti civili abitativi inferiori a 50 vani o 5000 mc. in accordo con quanto disposto dalla Legge 152 e successive modifiche ed integrazioni, gli stessi dovranno essere muniti di:

- *pozzi neri*: solo per abitazioni senza distribuzione idrica interna e con dotazioni idriche di 30-40 lt/ab gg e con esclusione di scarichi di lavabi e bagni;
- *vasche settiche tipo Imhoff*: munite di comparti distinti per i liquami e fanghi. Il comparto di sedimentazione deve permettere circa 4-6 ore di detenzione con valori medi di 40-50 lt. per utente. Il comparto fango dovrà presentare una capacità di 100-120 lt. pro capite;
- *dispersione nel terreno dei liquami*: la condotta disperdente deve essere posta preferibilmente lontana dai fabbricati e ad almeno 30 mt. dalle condotte idriche; lo sviluppo della condotta deve essere in funzione della natura del terreno. Sabbia sottile 2 mt/ab; sabbia grossa 3 mt/ab; sabbia con argilla 5 mt/ab; argilla con sabbia 10 mt/ab; argilla compatta non adatta.

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i lottizzatori devono prevedere nel piano lo sviluppo della rete per la zona lottizzata secondo le prescrizioni del Comune nonché il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

Il dimensionamento, le modalità costruttive ed i materiali degli impianti di depurazione e similari, deve risultare da un preciso calcolo che assicuri il rispetto delle prescrizioni fissate dalla normativa vigente in materia, in relazione alle caratteristiche dei reflui, del terreno e dell'ambiente.

Le condutture che convogliano le acque usate debbono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono inoltre avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici. Debbono essere munite di esalatori del diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.



Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione in ghisa od acciaio per una altezza non inferiore a ml. 2.00, sono fatte salve soluzioni diverse connesse con il recupero di edifici storici.

Art. 55. RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE

La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni delle leggi richiamate nella normativa vigente in materia, in quanto applicabili, del presente Regolamento Edilizio, dei disposti della normativa nazionale vigente e secondo le prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi delle norme C.N.R. citate all'articolo 58, e le prescrizione dell'Ente Gestore.

Art. 56. RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della Legge 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al D.P.R. 447/91, e della L.R. 17/89. I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato Elettrotecnico Italiano, nonchè alle direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.

Art. 57. RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Le reti di distribuzione ed uso dell'energia elettrica devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni, in quanto applicabili, della Legge 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al D.P.R. 447/91 e della L.R. 17/89 e s.m.i.. I progetti devono essere conformi alle norme del Comitato Elettrotecnico Italiano, nonchè alle direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.

Art. 58. INSEGNE, TARGHE, ECC

L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine, cartelli, etc. nonchè l'apposizione di qualunque oggetto che a qualsiasi scopo voglia esporsi od affiggersi all'esterno, ivi comprese le apparecchiature tecnologiche, è subordinata all'autorizzazione del Comune.



Le insegne, targhe, stemmi, ecc., debbono essere realizzate con materiali e caratteristiche tali da inserirsi armonicamente nell'architettura dell'edificio.

Il tutto deve in ogni caso essere collocato in maniera tale da non coprire gli elementi architettonici dell'edificio.

Le tettoie e le pensiline debbono essere costruite con le medesime modalità dei balconi, debbono essere collocate in maniera tale da non nascondere l'illuminazione stradale pubblica, le autorizzazioni sono revocabili in ciascun momento per ragioni di interesse pubblico.

Art. 59. OPERE MINORI

Potranno essere realizzate tettoie in legno e canne fumarie, per forni all'aperto o barbecue e similari, alla distanza minima di mt. 1,50 dal confine oppure in aderenza previo accordo con i proprietari confinanti. Nelle zone "B" del centro urbano potranno essere realizzati volumi tecnici di modeste dimensioni al servizio delle abitazioni, in aggiunta e con le stesse indicazioni di quelli definiti all'art. 32 del presente R.E., alla distanza del Codice Civile e/o a confine previo accordo tra i proprietari confinanti.



TITOLO XII. DISPOSIZIONI FINALI

Art. 60. ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore espletate le modalità di legge.

Art. 61. NORME ABROGATE

Sono abrogate tutte le disposizioni e regolamenti emanati dal Comune contrari od incompatibili con le norme del presente Regolamento, ivi comprese quelle inerenti i piani attuativi vigenti, con particolare riferimento alle norme inerenti le condizioni igienico-sanitarie degli edifici, sono fatte salve le istanze protocollate alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 62. POTERI DI DEROGA

La deroga viene concessa nei limiti e modalità fissate dalla normativa vigente in materia.



INDICE

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI	- 1 -
Art. 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	- 1 -
Art. 2. COMPETENZE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI	- 1 -
Art. 3. DELLA TITOLARITA' ALLA RICHIESTA	- 2 -
Art. 4. IL SUAPE	- 3 -
TITOLO II. IL PERMESSO DI COSTRUIRE	- 6 -
Art. 5. OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	- 6 -
Art. 6. DOCUMENTAZIONE E RICHIESTA	- 7 -
Art. 7. DOCUMENTAZIONE PER IL RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE	- 8 -
Art. 8. ELABORATI DI PROGETTO PER OPERE INFRASTRUTTURALI	- 10 -
Art. 9. PROCEDURA DI ISTRUTTORIA ALLE ISTANZE EDILIZIE.....	- 12 -
Art. 10. DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	- 12 -
Art. 11. OPERE SOGGETTE A SCIA	- 12 -
TITOLO III. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	- 15 -
Art. 12. INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA	- 15 -
TITOLO IV. TIPI DI INTERVENTO	- 19 -
Art. 13. MANUTENZIONE ORDINARIA	- 19 -
Art. 14. OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	- 20 -
Art. 15. OPERE DI RESTAURO CONSERVATIVO	- 21 -
Art. 16. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	- 22 -
Art. 17. NUOVA COSTRUZIONE	- 22 -
Art. 18. AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI	- 23 -
Art. 19. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE.....	- 23 -
Art. 20. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	- 24 -
Art. 21. MUTAMENTI DESTINAZIONE D'USO	- 24 -
TITOLO V. PIANI ATTUATIVI	- 26 -
Art. 22. DEFINIZIONE.....	- 26 -
Art. 23. PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA (P.d.L.)	- 27 -
Art. 24. APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI.....	- 32 -
TITOLO VI. ESECUZIONE DEI LAVORI	- 33 -
Art. 25. CAPISALDI E QUOTE DI RIFERIMENTO.....	- 33 -
Art. 26. VIGILANZA NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI	- 33 -
Art. 27. LE VARIANTI IN CORSO D'OPERA	- 34 -



TITOLO VII. LA FINE LAVORI	- 35 -
Art. 28. COMUNICAZIONE FINE LAVORI	- 35 -
Art. 29. SOSPENSIONE DALL'USO.....	- 36 -
TITOLO VIII. NORME PARTICOLARI	- 37 -
Art. 30. OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO	- 37 -
Art. 31. SCARICO MATERIALI.....	- 38 -
Art. 32. TERMINI CONVENZIONALE – DEFINIZIONI E SPECIFICHE.....	- 39 -
Art. 33. INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PROGETTUALI	- 45 -
Art. 34. DEFINIZIONI	- 45 -
Art. 35. LE UNITÀ RESIDENZIALI	- 48 -
Art. 36. COLLEGAMENTI VERTICALI – SCALE	- 57 -
Art. 37. AREE A PARCHEGGIO	- 57 -
TITOLO IX. REQUISITI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI	- 59 -
Art. 38. SICUREZZA STATICA.....	- 59 -
Art. 39. RISPARMIO ENERGETICO	- 59 -
Art. 40. DIFESA E PROTEZIONE DAGLI INCENDI	- 60 -
Art. 41. APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE....	- 61 -
Art. 42. SMALTIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI E REFLUE.....	- 61 -
TITOLO X. REQUISITI AMBIENTALI DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE ESTERNE MINORI	- 62 -
Art. 43. MANUTENZIONI	- 62 -
Art. 44. MATERIALI, INTONACI E COLORITURE	- 63 -
Art. 45. RECINZIONI E INFISSI.....	- 63 -
Art. 46. SERRAMENTI.....	- 64 -
Art. 47. BALCONI.....	- 64 -
Art. 48. CHIOSCHI, EDICOLE E PENSILINE.....	- 65 -
Art. 49. LIMITI DI SPORGENZA IN GENERE	- 66 -
Art. 50. OPERE PRIVATE DA ESPOSIZIONE	- 67 -
Art. 51. SEGNALAZIONI E INDICAZIONI	- 67 -
TITOLO XI. STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE, OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ALTRE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE	- 69 -
Art. 52. CRITERI PROGETTUALI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	- 69 -
Art. 53. VIABILITA' LOCALE.....	- 71 -
Art. 54. FOGNATURE	- 71 -
Art. 55. RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE.....	- 73 -
Art. 56. RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	- 73 -
Art. 57. RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	- 73 -



Art. 58. INSEGNE, TARGHE, ECC - 73 -

Art. 59. OPERE MINORI - 74 -

TITOLO XII. DISPOSIZIONI FINALI - 75 -

Art. 60. ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO - 75 -

Art. 61. NORME ABROGATE - 75 -

Art. 62. POTERI DI DEROGA - 75 -