



# COMUNE DI AUSTIS

## PIANO URBANISTICO COMUNALE



**Responsabile del Procedimento  
Geom. Giovanni M. Morisano**

**IL PROGETTO DEL PUC**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**37**

**GRUPPO DI LAVORO:**

**Ottobre 2016**

**Dott. Ing. Gianfranco Usai**

**Progettista incaricato**

**Dott.ssa Pianif. Elena Brotzu**

**Collaborazione alla pianificazione**

**Dott. Geol. Michele A. Ena**

**Settore geologico**

**Dott. Nat. Maurizio Medda**

**Settore ambientale**

**Dott. Forestale Marco Serra**

**Settore agronomico**

**Dott.ssa Lucia Vacca**

**Settore storico-archeologico**

**Dott. ing. Italo Frau**

**Compatibilità idraulica**

**Dott.ssa Chiara Rosnati**

**Valutazione ambientale strategica**

# **COMUNE DI AUSTIS**

## **PROVINCIA DI NUORO**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**P.U.C. 2016**

## **CAPITOLO I**

### **NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

#### **Art. 1**

##### **OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.**

1 Il presente Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione dell'attività stessa in relazione alla strumentazione urbanistica vigente, alle leggi regionali e nazionali in materia.

2 Il presente Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 22-12-1989, n.45, come modificato dall'art. 8 della L.R. 1° Luglio 1991, n. 20, costituisce parte integrante del Piano Urbanistico Comunale vigente e fa riferimento alla disciplina urbanistica in esso contenuta.

## **CAPITOLO II**

### **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **Art. 2**

#### **DEFINIZIONI, MISURAZIONE DEL VOLUME, DELLE DISTANZE, DELL'ALTEZZA, DELLA SUPERFICIE DEL LOTTO.**

1. Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono definiti nel modo seguente:

##### **Superficie territoriale (ST)**

È l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, comprendente tutte le superfici da destinare, comprese nel suo perimetro, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le superfici fondiarie.

##### **Superficie fondiaria (SF)**

È l'area destinata all'edificazione, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, che risulta sottraendo dalla superficie territoriale (ST), le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie fondiaria può essere realizzata in lotti di dimensioni secondo la minima unità di intervento.

##### **Superficie fondiaria: pertinenza urbanistica ( SFPU )**

All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente o da costruire ma provvisto di concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria corrispondente può risultare inferiore a quella derivante da nuovi indici. La demolizione totale o parziale di un fabbricato non preordinata alla contestuale ricostruzione annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente.

In tali casi non saranno ammesse ricostruzioni eccedenti il nuovo indice di densità prescritto.

Eventuali compravendite o frazionamento di fondi successivi al momento della costituzione della pertinenza urbanistica, ai sensi dei primi comma, non incide su quest'ultima.

##### **Indice massimo di copertura e superficie copribile (IC)**

È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline e scale.

##### **Indice di fabbricabilità territoriale (IT)**

È il rapporto (mc/mq) tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

##### **Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)**

È il rapporto (mc/mq) tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF).

##### **Superficie coperta (SC)**

È la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra, compresi gli aggetti costituiti da balconi e da pensiline di sporgenza superiore a mt. 1,20

**Indice di copertura (IC)**

È il rapporto massimo tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

**Superficie utile abitabile o utilizzabile (SUA)**

È la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

**n) Superficie complessiva (SC)**

La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci ( $Sc = Su + 60\% Snr$ ).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano :

- 1) cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- 2) autorimesse singole e collettive;
- 3) androni di ingresso e porticati liberi;
- 4) logge e balconi. I porticati di cui al numero 3) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

**Superficie lorda (SL)**

È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale, ballatoi di accesso e vani ascensori chiusi su tutti i lati, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile.

Non contribuiscono al calcolo della superficie lorda:

- i piani completamente interrati non destinati a residenza o attività produttive;
- le verande, logge e porticati;
- i volumi tecnici; scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta
- i rivestimenti esterni ai fabbricati non aventi funzioni statiche.

**Solai**

Si intende per solaio la struttura orizzontale, inclinata o a botte a travi di legno, travetti in ferro e laterizi, cemento armato, cemento armato e laterizi, che nei fabbricati sopporta il pavimento dei singoli piani o la copertura. I solai dovranno essere adeguatamente dimensionati, utilizzando materiali fono assorbenti.

Lo spessore minimo dei solai finiti non potrà essere inferiore a cm. 25.

**Volumi tecnici**

1. Sono da considerare "volumi tecnici" i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio: l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme.

2. I volumi tecnici, così come previsto dalla Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973, debbono:

- a. avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
- b. essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.



3. I volumi tecnici superiori al 5% della volumetria totale vengono computati ai fini della verifica volumetrica massima insediabile (per la quota eccedente il 5%).

#### **Volume (V)**

1. Il Volume di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici lorde (SL) dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante escluso il solaio di copertura.

2. Per il calcolo della volumetria si assumono le modalità di cui all'Art.4 del D.A. n. 2266/u del 20 dicembre 1983, secondo gli schemi che seguono, specificando quanto segue:

a. In caso di terreni depressi l'altezza assunta per la determinazione del volume è da intendersi quella del terreno naturale o sistemato se previsto in progetto ed approvato dagli organi competenti.

b. Volumi tecnici connessi alla residenza, superiori al 5% della volumetria totale vengono computati ai fini della verifica volumetrica massima insediabile per la quota eccedente il 5%.

c. Al fine di favorire una maggiore salubrità degli edifici, sono esclusi dal computo dei volumi i "vespai" e massetti fuori terra per un'altezza max di 50 cm dal terreno naturale o sistemato se previsto in progetto ed approvato dagli organi competenti.

d. Sono esclusi dal computo dei volumi le verande coperte, porticati, balconi etc. aperti almeno su un lato.

3. Entro i mille mt. Dal mare, nelle zone "F" ed "E" non vengono computati ai fini della volumetria i locali interrati o seminterrati per almeno due lati destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili di altezza inferiori a mt. 2.40.

Oltre tale limite il volume viene computato per intero.

4. I volumi interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili. Qualora detti volumi siano invece destinati ad abitazione, locali commerciali, artigianali e simili, i volumi partecipano al computo della volumetria massima assentibile.

#### **Volumi Incongrui (VI)**

Ai fini delle presenti norme, la definizione di "manufatto incongruo" comprende due distinte categorie, manufatti incongrui in sé e i manufatti incongrui rispetto al contesto.

##### ***a. Manufatto incongruo in sé***

È costituito da una costruzione o parte di costruzione legittimamente esistente, realizzata con materiali in tutto od in parte precari, costruttivamente anomala rispetto alle consuete tipologie costruttive proprie della buona tradizione locale per la funzione d'uso prevista.

Sono ascritte alla categoria le superfetazioni sia murarie che vetrate (es. verande) che compositivamente risultano non solo stilisticamente anomale rispetto all'edificio originario, ma che confliggono dal punto di vista compositivo con la stereometria dell'edificio stesso e con le sue corrette modalità di accrescimento.

##### ***b. Manufatto incongruo rispetto al contesto***

Si definisce incongruo rispetto al contesto quel manufatto che, sebbene non rientri nella categoria precedente, per intrinseci caratteri presenta evidenti distonie con il contesto d'ambito.

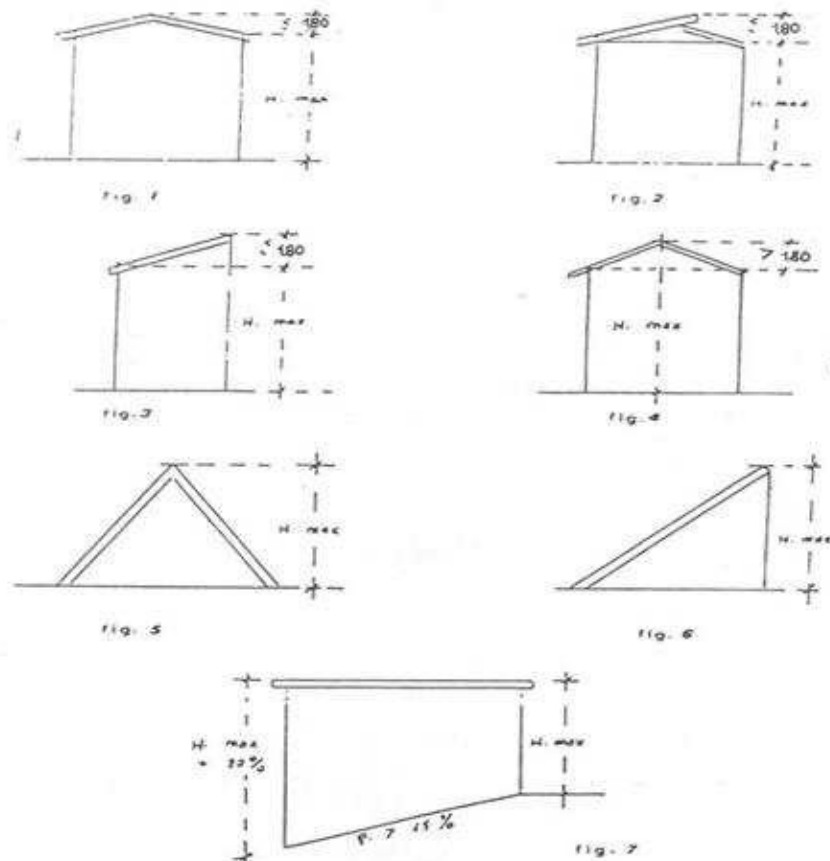
#### **Altezza delle fronti (H)**

È l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra naturale o sistemata alla linea di copertura computando i corpi arretrati. La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura. Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3.

### Altezza massima degli edifici (H MAX)

È la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come al precedente punto. Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figure 1, 2, 3 e 4). Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (v. figure 5 e 6). Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00 (v.fig. 7)



**Densità di popolazione territoriale**

E' il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie territoriale interessata dall'insediamento.

**Destinazioni Urbanistica**

Per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

**Attrezzature**

Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

**Superficie minima del lotto**

Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

**Accessori**

1. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.
2. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile, salvo i casi di esclusione ( vedi “ VOLUME “ ) o specifiche delle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico di riferimento.

**Lunghezza massima dei prospetti**

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

**Indice di piantumazione**

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

**Superficie per opere di urbanizzazione primaria**



1. Le classificazioni delle superfici per le opere di urbanizzazione sono così definite:
  - a. sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non;
  - b. spazi di sosta e di parcheggio;
  - c. sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non, attrezzature per il traffico;
  - d. centri sociali, civici, attrezzature pubbliche culturali e sanitarie;
  - e. mercati;
  - f. impianti sportivi;
  - g. aree verdi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago.

#### **Distacco tra gli edifici (DF)**

1. È la distanza (minima) tra le pareti finestrate e le pareti dei corpi di fabbrica antistanti, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui alla successiva lettera ii), misurata nei punti di massima sporgenza. Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse. Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
2. Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi, scale, con sporti inferiori o uguali ad 1,20 metri. Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, il distacco minimo fra gli edifici è fissato in m. 10.00.
3. È comunque fatta salva la possibilità di costruzione in appoggio o aderenza al fabbricato esistente, nel rispetto del Codice Civile.
4. La disposizione non si applica in caso di strutture leggere ( tende parasole, strutture leggere di copertura, posti auto purché aperti su tutti i lati nonché strutture oggettivamente precarie e temporanee). Per tali tipologie di opere si applicano le disposizioni del Codice Civile.

#### **Distacco dai confini (DC)**

1. È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza. Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.
2. Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi, scale, con sporti inferiori o uguali ad 1,20 m. Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, il distacco minimo delle costruzioni dal confine è fissato in mt. 5.00.  
Previo accordo scritto tra le parti secondo le disposizioni del Codice Civile, è ammesso costruire a distanza inferiore ai mt. 5.00. Dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra gli edifici (DF) .
3. Le disposizioni di cui sopra non si applicano ai manufatti completamente interrati rispetto alla linea naturale del terreno ( cantine, piscine etc. ) per i quali trovano applicazione le disposizioni del Codice Civile
4. La disposizione non si applica in caso di strutture leggere ( tende parasole, strutture leggere di copertura, posti auto purché aperti su tutti i lati nonché strutture oggettivamente precarie e temporanee). Per tali tipologie di opere si applicano le disposizioni di cui al Codice Civile.

5. Nel caso di fabbricato preesistente sul confine, il confinante ha diritto a costruire in appoggio o aderenza al fabbricato esistente senza richiedere alcun consenso nel rispetto del Codice Civile .

#### **Distanza dalle strade (DS)**

1. E' la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio delle strade principali a protezione dei nastri o degli incroci stradali. Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle norme di attuazione dello Strumento Urbanistico di riferimento (Generale o Attuativo) e del codice della strada, il distacco minimo degli edifici dal confine di pertinenza stradale è fissato di norma in mt. 5.00.

2. La disposizione di cui sopra non si applica in caso di strutture leggere ( tende parasole, strutture leggere di copertura posti auto purché aperti su tutti i lati nonché strutture oggettivamente precarie e temporanee), o in caso di allineamento con costruzioni preesistenti, sempreché le stesse non costituiscano pregiudizio alla sicurezza o violazione di specifiche norme di settore ( codice della strada etc. )

#### **Distanze dai fiumi e corsi d'acqua pubblici ( Dacq )**

1. In generale i nuovi fabbricati e le nuove costruzioni, non possono sorgere a distanza inferiore a mt. 10,00 dal piede degli argini dei fiumi o corsi d'acqua pubblica così come definiti dall'Art. 96, lett. f), t.u. 25.07.1904 n. 523 e suc. mod.

2. Resta inteso che le volumetrie, in ampliamento di edifici preesistenti o di nuova costruzione, potranno essere realizzati al di fuori della perimetrazione delle fasce di rispetto dello Strumento Urbanistico Generale e nel rispetto delle prescrizioni al riguardo delle norme di attuazione del P.A.I. e dello Studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica.

3. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui sopra , compresi quelli definiti dal'Art. 96, lett. f), t.u. 25.07.1904 n. 523 e suc. mod., sono ammessi, nel rispetto delle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, gli interventi *specificamente previsti e consentiti, in tali ambiti, dalle norme tecniche di attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.*

#### **Spazi interni agli edifici**

1. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

a) *Patio.* Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a 6,00 m e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 m;

b) *Cortile.* Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8,00 m e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano;

c) *Chiostrina:* è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili; in questo caso previo formale accordo fra le parti, la distanza minima fra pareti finestrate può essere ridotta fino alla minima prevista dal Codice Civile.

#### **Lastrico solare**

Copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esse emergenti.

#### **Numero dei piani**

È il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano interrato.

#### **Piano sottotetto abitabile o utilizzabile**

1. Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove

pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190. Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo o comunque nel punto più alto, all'intradosso del solaio, è superiore a ml. 1,50.

#### **Piano seminterrato e piano interrato**

1. Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra naturale è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

2. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.

#### **Fronte dell'edificio**

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

#### **Fabbricato o edificio**

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome. Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

#### **Edificio unifamiliare**

Si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad un'unica particella.

#### **Fondi funzionalmente contigui**

Quando gli strumenti urbanistici non dispongono diversamente distinguendo a seconda della destinazione urbanistica, la contiguità funzionale coincide con quella fisica.

#### **Ampliamento**

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

#### **Abitazione, vano, stanza, vani accessori**

1) Per **abitazione** (appartamento, alloggio) si intende uno o un insieme di vani ed accessori annessi, situati in una costruzione permanente, o in parti separate ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso residenziale.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su un spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

**2)** per **vano** si intende lo spazio coperto, avente autonomia funzionale in relazione alla destinazione d'uso cui è adibito, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;

**3)** per **stanza** (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, separato da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto con un'altezza media di mt. 2,70, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto da adulto (almeno 9 m<sup>2</sup>), a destinazione camera da letto, sala da pranzo, studio, soggiorno, etc., nonché altri spazi destinati all'abitazione, quando abbiano i requisiti di cui sopra;

**4)** per **vani accessori** si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai servizi, ai disimpegni, ingressi, anticamere, corridoi, bagni, etc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

**5)** altri **vani** : per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, ecc.).

#### **SOPPALCO**

1. Si definisce soppalco il locale ricavato mediante la realizzazione di un solaio all'interno di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

2. La formazione di soppalchi è ammessa soltanto nel rispetto delle altezze minime previste dal presente Regolamento sia per il vano sovrastante che per quello sottostante.

## **CAPITOLO III**

### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

#### **Art. 3**

##### **CATEGORIE DI INTERVENTO**

1. In applicazione delle leggi vigenti, gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica sono:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro;
  - risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - sostituzione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione;
  - demolizione;
  - nuova edificazione;
  - variazione della destinazione d'uso;

#### **Art. 4**

##### **MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare e riparare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono lavori di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:
  - a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne (infissi, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, intonaci);
  - b) le opere necessarie a mantenere in efficienza o a rinnovare parzialmente, per adeguarli alle normali esigenze di servizio, gli impianti tecnologici esistenti;
  - c) le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
  - d) la sostituzione degli infissi esterni purché identici a quelli esistenti per forma, profili, specchiature, materiali e colore, con esclusione di quelli degli edifici nel centro storico e di quelli dei manufatti e siti di interesse storico;
  - e) le tende parasole con esclusione di quelle poste sulle facciate prospettanti le strade e gli spazi pubblici del centro storico e di quelle aggettanti più di 3,00 m dalla facciata;

- f) la sostituzione dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde) dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere purché identici a quelli esistenti per forma, materiali e colore, con esclusione di quelli degli edifici nel centro storico e di quelli dei manufatti e siti di interesse storico;
  - g) la manutenzione del verde privato esistente;
  - h) la manutenzione e/o riparazione dei piazzali senza alcuna modificazione del tipo di pavimentazione esistente;
  - i) le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
3. Sono equiparate alle opere di manutenzione ordinaria, le seguenti attività connesse al normale esercizio dell'attività agricola, purché non comportino realizzazione o la demolizione di manufatti, di muri di sostegno o di contenimento:
- i drenaggi e gli impianti irrigui;
  - i livellamenti di terreno per la messa a coltura che richiedano l'aratura a monte o a valle, purché non siano superiori a un metro;
  - le sistemazioni del terreno aventi la funzione di colmare avvallamenti creati per la realizzazione di impianti irrigui a scorrimento dismessi;
  - gli scavi e i riporti sullo stesso appezzamento che si compensino in termini di volume, purché gli scavi e i riporti non siano superiori ad un metro e non vengano modificate le quote del terreno lungo i confini;
  - la realizzazione sullo stesso appezzamento di piste inerbite comportanti movimenti di terra che non comportino scavi e riporti superiori ad un metro.
4. Per gli immobili soggetti a vincolo storico-artistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, dovrà essere richiesta l'autorizzazione alla Commissione Beni Culturali della Provincia Autonoma di Trento.

### **Art. 5**

#### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modificazioni sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.
2. Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:
  - a) il rifacimento completo degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
  - b) la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde) dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, nei casi diversi da quelli previsti dal punto 2 lettere d), f) dell'art. 4;
  - c) la rimozione e sostituzione di singoli elementi strutturali, nonché le opere di rinforzo delle strutture esistenti.

- d) le opere interne alle costruzioni che non comportino modificazioni della sagoma e dei prospetti della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici;
  - e) la controsoffittatura di interi locali;
  - f) il rifacimento completo o la modificazione delle pavimentazioni delle aree di pertinenza degli edifici;
  - g) la realizzazione di intercapedini e di bocche di lupo;
  - h) la realizzazione e la sostituzione di recinzioni, di muri di cinta e di muri di sostegno aventi altezza non superiore a metri 3,00;
  - i) la realizzazione dell'isolamento termico interno e a cappotto termico per gli edifici esistenti autorizzati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 30 aprile 1976 n. 373).
3. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive e terziarie (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse.

#### **Art. 6 RESTAURO**

1. Sono interventi di restauro quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### **Art. 7 RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Sono interventi di risanamento conservativo quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale.



**Art. 8**  
**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso.  
L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite.

**Art. 9**  
**SOSTITUZIONE EDILIZIA**

1. Sono interventi di sostituzione edilizia quelli rivolti alla demolizione e conseguente ricostruzione dell'edificio nel rispetto del sedime e della volumetria esistenti.

**Art. 10**  
**DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

1. Sono interventi di demolizione e ricostruzione quelli rivolti alla demolizione dei manufatti esistenti e alla loro ricostruzione su sedime e con volumetria diversi dai precedenti.

**Art. 11**  
**DEMOLIZIONE**

1. Sono interventi di demolizione quelli rivolti alla sola demolizione dei manufatti esistenti.

**Art. 12**  
**NUOVA EDIFICAZIONE**

1. Sono interventi di nuova edificazione quelli rivolti alla realizzazione di qualsiasi nuova opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo.
2. L'ampliamento di un opera o manufatto esistenti viene equiparata a nuova edificazione.

**Art. 13****VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI**

1. E' il mutamento anche senza opere edilizie della destinazione d'uso degli edifici o di loro parti, quale risulta dal provvedimento di concessione ovvero dalla licenza edilizia ovvero dallo stato di fatto degli immobili costruiti antecedentemente alla legge 6.8.1967, n° 765.
2. Si considera cambio di destinazione d'uso il passaggio fra le seguenti categorie principali, mentre non costituisce cambio di destinazione d'uso il passaggio fra le varie sottocategorie all'interno della stessa categoria principale:

**2.1 Residenziale:**

- a) abitazioni con accessori e pertinenze;
- b) abitazioni collettive quali collegi, convitti, conventi, studentati, seminari, affittacamere, bed and breakfast, ecc. con accessori e pertinenze.

**2.2 Direzionale:**

- a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico;
- b) uffici privati e studi professionali;
- c) uffici per il terziario avanzato;
- d) società di assicurazione;
- e) sedi o redazioni di giornali;
- f) agenzie di viaggio, di pratiche, ecc..

**2.3 Commerciale:**

- a) esercizi commerciali al dettaglio e relativi depositi e magazzini;
- b) pubblici esercizi quali bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.;
- c) società ed istituti di credito, agenzie di banche;
- d) esercizi commerciali all'ingrosso;
- e) centri commerciali, ipermercati, grandi magazzini.

**2.4 Artigianale ed industriale:**

- a) stabilimenti ed impianti industriali e i relativi depositi, magazzini, uffici , accessori e pertinenze;
- b) laboratori artigianali e i relativi depositi, magazzini, uffici , accessori e pertinenze;
- c) botteghe artigianali;
- d) stabilimenti di trasformazione e/o conservazione dei prodotti agricoli e relativi depositi, magazzini, uffici , accessori e pertinenze;
- e) palestre private e centri di estetica;
- f) centri di rottamazione.

**2.5 Turistica:**

- a) alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, residence, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le leggi in materia;
- b) attrezzature turistico ricettive complementari quali campeggi, villaggi turistici, ecc..

**2.6 Agricola:**

- a) aziende agricole e relativi depositi e magazzini;
- b) aziende ortofloricole e relative serre, depositi e magazzini;
- c) aziende zootecniche, stalle, allevamenti e ricovero animali;
- d) aziende agrituristiche.

**2.7 Autorimesse:**

- a) autorimesse, garage, parcheggi custoditi, pubblici e privati.

**2.8 Servizi pubblici e di interesse pubblico:**

- a) servizi pubblici o privati di interesse pubblico quali università, scuole, biblioteche, musei, ospedali e case di cura, gabinetti di analisi, ambulatori, studi medici e dentistici, centri di riabilitazione motoria, case per anziani, orfanotrofi, caserme, prigioni e riformatori, edifici per il culto, stazioni ferroviarie, autostazioni, uffici postali, aeroporti, eliporti, teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacolo, edifici per la cultura, edifici e impianti sportivi, ecc.;
  - b) infrastrutture pubbliche e private di interesse pubblico quali centrali elettriche e di teleriscaldamento, stazioni di distribuzione elettriche, centrali telefoniche, ripetitori, impianti di depurazione o di smaltimento dei rifiuti, distributori di carburante e attività strettamente connesse, autolavaggi, ecc..
3. Si evidenzia che il cambio di destinazione d'uso di una determinata sottocategoria ad un'altra rileva comunque ai fini del rilascio della presentazione del titolo edilizio, nonché ai fini del pagamento del contributo di concessione e del rispetto dello standard minimo di parcheggio.

## **CAPITOLO IV**

### **CONCESSIONE E DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'**

#### **Art. 14**

#### **CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del comune ai sensi dell' Art. 3 L.R. 23/1985 e del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

2. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberato dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del costo di costruzione, ove dovuto ai sensi del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.

Il contributo afferente alla concessione comprende, oltre agli oneri di urbanizzazione, una quota del costo di costruzione, determinato con Decreto del Ministero LL.PP. sulla base del costo dell'edilizia agevolata, quota determinata dalla Regione con Decreto dell'Assessore degli EE.LL., Finanze ed Urbanistica 31/1/1978. n. 70 in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione.

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli su edifici esistenti, il contributo per il rilascio della concessione è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione col Comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo approvata dalla Regione Sardegna.

Il contributo di urbanizzazione ed il costo di costruzione non sono dovuti nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9/5/1975, n.153;
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune, ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
- d) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;
- e) per le modifiche interne necessarie a migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni che non comportino aumenti di volume e di superficie utile, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si, rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

- f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- h) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale;
- i) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Le modalità di corresponsione degli oneri concessori sono stabilite dall'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberativo..

### **Art. 15**

#### **OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a Concessione:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) ampliamento, sopraelevazioni;
- c) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino **modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti**, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
- f) manufatti leggeri, anche prefabbricati, strutture di qualsiasi genere, quali a titolo esemplificativo: chioschi, roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, **(compresi quelli a carattere stagionale)**, utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che, siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive (Campeggi, villaggi turistici, alberghi, residence, alberghi residenziali etc.) di cui alle L.R. 22/1984 e n. 27/1998, al fine di garantire ed organizzare servizi ricreativi per la propria clientela .

### **ART. 16**

#### **OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE IN SANATORIA (ACCERTAMENTO CONFORMITÀ)**

1. Il Responsabile del Servizio, ai fini dell'Art. 16 della L.R. n. 23/85 e Art. 36 del DPR 380/2001, ricevuta la richiesta accertamento di conformità, acquisito il parere del Responsabile del Procedimento Istruttorio, si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

2. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, possono ottenere la concessione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.
3. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia; ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione stessa a norma di legge, in misura pari a quella prevista, dall'Art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. 4. Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione.
4. Per le opere eseguite in assenza di Concessione o in totale difformità da essa, non sanabili con la procedura di cui all'Art. 16 della L.R. 23/85, si applicano le sanzioni e procedure previste dall'Art. 6 e ss. della L.R. n. 23/85 e del titolo IV del DPR 380/2001.

#### **ART. 17**

#### **SANATORIA GIURISPRUDENZIALE**

1. Per le opere non conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'esecuzione ma conformi alla disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, è possibile procedere al rilascio della c.d. **“sanatoria giurisprudenziale”** ( cfr. **Tar Sardegna n.35/2013- n. 423/2014** ); in questo caso la conformità dell'opera realizzata alla disciplina urbanistico edilizia vigente deve essere verificata non soltanto al momento della presentazione dell'istanza, ma anche al momento del rilascio dell'atto.
2. Il rilascio della sanatoria giurisprudenziale è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, degli oneri concessori in misura doppia, come stabilito dal 4° comma Art. 16 L.R. 23/85; ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione stessa a norma di legge, in misura pari a quella prevista, dall'Art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.
3. Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione.
4. Il pagamento della somma di cui sopra ed il rilascio della c.d. **“sanatoria giurisprudenziale”** regolarizza **esclusivamente** gli aspetti amministrativi delle opere abusivamente eseguite e **non produce alcun effetto di estinzione del reato** .

#### **ART. 18**

#### **CONCESSIONE URBANISTICA PER LA LOTTIZZAZIONE**

1. Chiunque intenda eseguire lottizzazione di terreni di cui all'Art. 28 Legge 1159/42 e ss.mm., deve farne richiesta al Responsabile Settore urbanistico del comune secondo le procedure di cui agli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89.

**Art. 19**  
**DECADENZA DELLA CONCESSIONE**  
**PER NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE**

1. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. La relativa decadenza è dichiarata, sentita la Commissione edilizia. Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere che non si riducano all'impianto di cantiere, all'esecuzione di scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

**ART. 20**  
**OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

1. Sono soggetti ad autorizzazione comunale i seguenti interventi:
- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) muri di cinta e cancellate;
  - d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
  - e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
  - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
  - g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
  - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
  - i) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
  - j) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
  - k) le opere oggettivamente precarie e temporanee, escluse le stagionali, dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a 120 (centoventi) giorni, comprese quelle opere finalizzate ad esercizio di attività commerciali, artigianali e simili (se non in contrasto con le Norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, Piano Utilizzo dei Litorali o altre disposizioni puntuali di settore );
  - l) i pergolati e i grigliati;
  - m) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
  - n) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale.
  - o) manufatti leggeri , anche prefabbricati, di cui all'Art. 5, comma 6 , installati con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive (Campeggi, villaggi turistici, alberghi, residence, alberghi residenziali etc.) di cui alle L.R. 22/1984 e n. 27/1998, al fine di garantire ed organizzare servizi ricreativi per la propria clientela;



- p) Il mutamento della destinazione d'uso e della categoria edilizia di cui Art. 11 L.R. 23/85
2. Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli, sono assoggettate alle disposizioni di cui all'Art. 22.
  3. L'autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie, della cubatura o aumento del carico urbanistico, deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio comunale.

## **ART. 21 AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA**

1. Il Dirigente o il Responsabile del Servizio, ai fini degli artt. 14 e 16 della L.R. n. 23/85, ricevuta la richiesta di autorizzazione in sanatoria, sentito il parere del Responsabile del Procedimento Istruttorio, si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.
2. L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a € 258.23.
3. In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa da € 154,94 a € 516,46, quando l'autorizzazione è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di autorizzazione onerosa.
4. Quando le opere vengono eseguite senza autorizzazione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, si applica una sanzione pecuniaria da € 516,46 a € 10.329,14.
5. Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.
6. Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'Amministrazione comunale, su parere vincolante dell'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi in cui al precedente terzo comma.
7. Nel caso in cui le opere eseguite senza autorizzazione, che non riguardino lavori di manutenzione, contrastino con prevalenti interessi pubblici, il Sindaco ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.
8. L'accertamento del valore di cui al precedente primo comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'Art. 7 della L.R. 23/1985.

## **Art. 22 INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'**

1. Possono essere assoggettati a denuncia di inizio attività ( D.I.A. – S.C.I.A.), nel rispetto delle modalità e prescrizioni di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'Art. 3 comma 1 lett. b) e c) del DPR 380/2001;
  - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) muri di cinta e cancellate;
  - d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
  - e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
  - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
  - g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
  - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
  - i) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
  - j) le opere oggettivamente precarie e temporanee dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a 120 (centoventi) giorni;
  - k) i pergolati e i grigliati;
  - l) manufatti leggeri, anche prefabbricati, di cui all'Art. 5, comma 6 lett. a), installati con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive (Campeggi, villaggi turistici, alberghi, residence, alberghi residenziali etc.) di cui alle L.R. 22/1984 e n. 27/1998, al fine di garantire ed organizzare servizi ricreativi per la propria clientela.
  - m) Il mutamento della destinazione d'uso e della categoria edilizia di cui Art. 11 L.R. 23/85
2. La D.I.A. e la S.C.I.A. sono gratuite; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio Comunale. L'esecuzione di opere in assenza di D.I.A. e la S.C.I.A. o in difformità da esse comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a € 258,23.
  3. L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell' Art. 7 della L.R. 23/1985 .
  4. La denuncia d'inizio di attività perde efficacia decorsi tre anni dalla data di presentazione. Se i lavori non sono ultimati entro tale termine deve essere presentata una nuova denuncia d'inizio di attività.

### **ART. 23**

#### **OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE (Attività Edilizia Libera e Asseveramento Opere Interne)**

1. Nel rispetto di 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, fatti salvi gli interventi di cui agli artt. 7 e 9 del presente Regolamento, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- (a) 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;
  - (b) L'esecuzione di opere interne di cui all'Art. 15 comma 2 della L.R. 23/85. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche nella sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" secondo il D.A. 2266/u del 1983, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive;
  - (c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - (d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - (e) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola zootecnica e le pratiche agrosilvo-pastorali compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - (f) 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 20 (venti) giorni, escluse quelle opere finalizzate ad attività commerciali, artigianali e simili;
  - (g) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
  - (h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale
  - (i) interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), articolo 11, comma 3;
  - (j) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti, la posizione di tende a servizio degli stessi.
  - (k) Le opere, provvisorie e di assoluta urgenza, indispensabili ed indifferibili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per gli aventi titolo, di presentare sollecitamente la richiesta di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli del Regolamento.
2. Prima dell'inizio degli interventi di cui al comma 1, 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. Limitatamente agli interventi di cui al comma 1, lettera

- a), la comunicazione è accompagnata da una relazione tecnica provvista di data certa a firma di un tecnico abilitato.
3. Nei casi di cui al comma 1 lett. b), contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Comune – Servizio Urbanistica, una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle disposizioni di cui all'Art. 28 del presente Regolamento (caratteristiche dimensionali degli alloggi).
  4. Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da € 103,29 a € 516,46.
  5. Non sono soggette ad alcuna comunicazione le opere di manutenzione ordinaria di cui all'Art. 3 comma 1, lett. a) D.P.R. n. 380/2001.

#### **Art. 24**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE EDILIZIA O DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'**

1. Possono richiedere la concessione o presentare denuncia d'inizio di attività i proprietari dell'immobile nonché i soggetti in possesso di altro titolo idoneo.  
Nel caso di interventi da realizzare in aree destinate ad insediamenti produttivi del settore secondario, vale quanto disposto dall'art. 88 della L.P. 5 settembre 1991, n. 22 e s.m.i..
2. La domanda di concessione e la denuncia d'inizio di attività devono essere presentate in carta resa legale e firmata dal richiedente. Ad essa, per gli interventi che necessitano di progetto, vanno allegati gli elaborati delle opere da realizzare redatti da un tecnico abilitato, in duplice copia.  
Devono essere sempre allegate le necessarie preventive autorizzazioni, dichiarazioni, e nulla osta previsti da disposizioni statali e/o regionali nonché la modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale opportunamente compilata e ricevuta di versamento per parere igienico sanitario ove previsto.
3. E' facoltà della Pubblica Amministrazione esigere dal richiedente la dimostrazione di avere titolo a presentare istanza di concessione o di denuncia d'inizio di attività.
4. Il richiedente ed il progettista devono dichiarare la propria residenza ed il domicilio dove possono essere inviate o notificate eventuali comunicazioni.

#### **Art. 25**

### **DOCUMENTAZIONE TECNICA DEL PROGETTO**

1. La documentazione tecnica necessaria per la presentazione dei progetti è differenziata a seconda dei lavori proposti, e deve comprendere:  
**1.A.PER LE NUOVE COSTRUZIONI:**
  - a) estratto o fotocopia del Piano Urbanistico Comunale e, ove esiste, del piano di attuazione, estratto della tavola dei vincoli ambientali, con evidenziato il lotto sul quale si intende edificare;

- b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende edificare;
- c) rilievo del piano di campagna con curve di livello, con indicata la posizione della nuova costruzione e le quote del piano di campagna sui vertici del fabbricato;
- d) planimetria dell'area interessata con l'edificio in progetto, corredata dall'indicazione di tutti gli indici urbanistici e contenente l'indicazione degli spazi pubblici circostanti dei quali devono essere fornite le dimensioni, l'indicazione delle distanze dai confini, dai fabbricati circostanti e dal ciglio stradale, l'individuazione quotata degli accessi, dei percorsi veicolari, ed eventuali parcheggi esterni, delle sistemazioni esterne con relative quote, anche sui vertici del fabbricato, riferite a punto fisso materializzato. Tale planimetria deve recare in calce la dichiarazione con la quale il progettista si assume la responsabilità per la rispondenza dello stato di fatto esistente alla data del progetto;
- e) sezioni in numero conveniente ad illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazioni avvenute con riferimento al profilo del piano di campagna;
- f) piante quotate di tutti i piani, compresi interrati, sottotetto e copertura, con indicazione della destinazione e della superficie dei singoli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura, dei rapporti di aerazione ed illuminazione e la posizione degli apparecchi sanitari;
- g) sezioni quotate del nuovo edificio in numero sufficiente a garantire un'esatta valutazione del progetto;
- h) tutti i prospetti del nuovo edificio con l'indicazione dei camini, dei materiali di finitura impiegati e dei relativi colori, dell'andamento del piano di campagna e delle sistemazioni esterne; nel caso in cui l'edificio sia costruito in aderenza con altre costruzioni, devono essere disegnate anche le facciate contigue;
- i) gli elaborati dovranno precisare i sistemi per il superamento delle eventuali barriere architettoniche, l'ubicazione della centrale termica, con indicata la potenzialità, la posizione del deposito di combustibile, la localizzazione dell'eventuale punto di raccolta dei rifiuti solidi urbani e di eventuali passi carrai;
- j) indicazione degli impianti di ventilazione forzata con funzionamento automatico per bagni e cucine non sufficientemente aerati in modo diretto;
- k) schema delle aree di sosta e di manovra dei veicoli;
- l) documentazione fotografica, non istantanea, idonea ad illustrare l'ambiente nel quale l'edificio viene inserito;
- m) relazione tecnica esplicativa con particolare riferimento ai criteri assunti a base del progetto; lo sviluppo del calcolo e delle verifiche dei parametri urbanistici e dei parcheggi;
- n) relazione geologica - geotecnica redatta;
- o) autorizzazione per l'allaccio alla fognatura;

- p) tutta la documentazione richiesta dalle normative in vigore (L.46/90, L. 10/91, modello ISTAT, ecc. e s.m.i.).

**1.B. PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO:**

- a) estratto o fotocopia del Piano Urbanistico Comunale e, ove esiste, del piano di attuazione, estratto della tavola dei vincoli ambientali, con evidenziato l'edificio sul quale si intende intervenire;
- b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende intervenire;

**situazione dello stato attuale comprendente:**

- c) rilievo quotato in scala adeguata di tutti i piani oggetto dell'intervento, con indicazioni delle destinazioni, delle superfici e delle altezze degli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura, delle orditure strutturali con i relativi materiali;
- d) rilievo quotato in scala adeguata di tutti i prospetti e dei fronti interni, con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura;
- e) sezioni longitudinali e trasversali quotate con indicazione nei punti più significativi delle altezze dal terreno o dal piano stradale con riferimento a punto fisso materializzato in numero sufficiente alla completa comprensione dell'edificio, con la precisa indicazione dei materiali delle parti strutturali, l'altezza netta dei piani e lo spessore dei solai, gli sporti degli aggetti, l'andamento dei tetti con quotatura all'imposta e pendenza delle falde, la posizione e le dimensioni di eventuali abbaini, lucernari e simili;
- f) rilievo dei dettagli costruttivi e architettonici in scala adeguata per una facile e chiara comprensione del disegno, riprodotto le caratteristiche esecutive e di consistenza, i particolari architettonici e decorativi, l'indicazione dei materiali;
- g) rilievo degli spazi aperti, debitamente quotato, contenente l'indicazione della forma e delle dimensioni dell'area, il rilievo a semplice contorno di ogni elemento qualificante gli spazi esterni, del tipo di pavimentazione nonché, ove esistano, delle essenze arboree;
- h) documentazione fotografica esaustiva, non istantanea, dello stato di fatto riguardante l'insieme dell'edificio, i suoi particolari architettonici e decorativi, nonché l'ambiente. Le foto dovranno riportare la data dello scatto;
- i) relazione illustrativa dello stato dell'edificio in relazione alla documentazione di cui ai punti precedenti, evidenziante l'evoluzione storica, tipologica e strutturale che l'edificio ha subito nel tempo;
- j) tutti gli elaborati dovranno riportare la dichiarazione firmata dal progettista di conformità al vero di quanto riportato;

**stato di progetto, comprendente:**

- k) piante quotate di tutti i piani interessati dall'intervento con indicazione delle destinazioni d'uso, delle superfici dei singoli ambienti, delle dimensioni di

ciascuna apertura, dei rapporti di aerazione ed illuminazione e la posizione degli apparecchi sanitari;

- l) i prospetti e sezioni con indicazione delle opere di consolidamento e di rifinitura;
- m) particolari esecutivi in scala adeguata delle parti interessate dall'intervento, con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento, ripristino e sostituzioni strutturali, particolari degli accessi all'edificio, con la precisazione dei sistemi di superamento di eventuali barriere architettoniche, di eventuali passi carrai, dell'ubicazione della centrale termica e del deposito dei combustibili, della localizzazione e delle dimensioni dell'eventuale punto di raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- n) relazione illustrativa sui criteri adottati per il restauro ed il risanamento dell'edificio e per l'adeguamento tecnologico di esso, l'eventuale sviluppo del calcolo e delle verifiche dei parametri urbanistici e dei parcheggi;
- o) indicazione degli impianti di ventilazione forzata con funzionamento automatico per bagni e cucine non sufficientemente aerati in modo diretto;
- p) schema delle aree di sosta e di manovra dei veicoli;
- q) autorizzazione per l'allacciamento alla fognatura;
- r) tutta la documentazione richiesta dalle normative in vigore (L.46/90, L. 10/91,, modello ISTAT, ecc. e s.m.i.).

#### **stato di raffronto**

- s) piante, sezioni, prospetti e planimetrie completati con le colorazioni d'uso.

#### **1.C.PER GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE:**

- a) estratto o fotocopia del Piano Urbanistico Comunale e, ove esista, del piano di attuazione, estratto della tavola dei vincoli ambientali, con evidenziato il lotto sul quale si intende demolire;
- b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende demolire;
- c) documentazione fotografica esaustiva, non istantanea, dello stato di fatto dell'edificio o del manufatto che si intende demolire;
- d) piante quotate con le destinazioni d'uso dei locali; prospetti e sezioni schematici quotati che consentano l'esatta individuazione del volume che verrà demolito nel caso in cui sia prevista la sostituzione edilizia o la demolizione e ricostruzione;
- e) progetto di sistemazione dell'area a demolizione avvenuta;
- f) relazione dettagliata dei materiali presenti con particolare riferimento a quelli tossico-nocivi;

#### **1.D.PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E REALIZZAZIONE DI ELEMENTI DI ARREDO URBANO:**



- a) estratto del Piano Urbanistico Comunale e ove esista, del piano di attuazione con evidenziato il lotto sul quale si intende intervenire;
- b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende intervenire;
- c) tutti gli elaborati progettuali necessari ad illustrare il tipo e le modalità dell'intervento;
- d) idonea documentazione fotografica, non istantanea;
- e) relazione illustrativa degli interventi da eseguire;

#### **1.E.PER LE OPERE INTERNE SENZA CAMBIO D'USO E AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI:**

- a) estratto del Piano Urbanistico Comunale e ove esista, del piano di attuazione con evidenziato il lotto sul quale si intende intervenire;
  - b) estratto della mappa catastale sufficientemente estesa, completa e aggiornata, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende intervenire;
  - c) piante dello stato attuale, dello stato futuro e di raffronto da cui risulti la destinazione d'uso, la superficie dei locali, la superficie finestrata, i rapporti d'illuminazione, l'altezza netta dei locali.
2. Gli elaborati del progetto debbono essere redatti in scala unica almeno 1:100, ad eccezione delle planimetrie e delle opere di ampie dimensioni, i cui elaborati possono essere redatti in scala 1:200.  
Gli elaborati relativi agli edifici che ricadono nel centro storico o di interesse storico devono essere redatti in scala unica non inferiore a 1:50 ad eccezione delle planimetrie che possono essere redatte in scala 1:100.  
Eventuali particolari costruttivi devono essere redatti in scala adeguata a rendere chiaramente comprensibile quanto rappresentato.  
Per gli interventi di demolizione e di manutenzione straordinaria è consentita una scala inferiore.
3. In tutti i progetti di intervento sull'esistente o di modifica di un progetto autorizzato devono essere sempre previsti separatamente lo stato attuale, lo stato di progetto, lo stato di raffronto con indicate in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire ed in rosso le parti da costruire.
4. Gli elaborati di progetto relativi a nuove costruzioni o ad interventi di ristrutturazione totale devono dimostrare anche con particolari e schemi, che quanto proposto è conforme alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e devono essere corredati dalla dichiarazione del progettista sulla conformità delle opere alle norme anzidette. Tale dichiarazione è richiesta altresì per le opere di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nei casi previsti dalla legge provinciale 07 gennaio 1991 n. 1 e s.m..
5. L'Amministrazione Comunale, qualora l'importanza e la consistenza dell'opera lo richiedano, può prescrivere la presentazione del plastico o della simulazione grafica computerizzata (rendering) con l'inserimento dei manufatti in ambiente reale, riproducenti l'opera progettata.

6. Tutte le domande devono essere corredate dell'apposito modello per il consenso al trattamento dei dati relativamente a tutti i soggetti coinvolti.

#### **Art. 26**

#### **PARERE PREVENTIVO**

1. Nel caso si intenda richiedere un parere preventivo circa l'ammissibilità di interventi edilizi, dovrà essere presentata domanda in carta resa legale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo o dal progettista, con idonea documentazione grafica, fotografica, architettonica e relazione esplicativa tale da documentare in maniera chiara i quesiti oggetto della richiesta.

#### **Art. 27**

#### **MODALITA' DI REDAZIONE**

#### **DELLE PERIZIE E RELAZIONI GEOLOGICHE - GEOTECNICHE**

1. Le relazioni geologiche - geotecniche sono redatte nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11/03/1988 da tecnico abilitato e devono dare risposta sulla eventuale, specifica situazione di penalizzazione indicata dalla Carta di Sintesi Geologica.
2. Nelle aree geologicamente sicure e senza penalità, per costruzioni ed interventi di modesta entità, sono ammesse perizie geotecniche, firmate dal Progettista o Tecnico abilitato, in cui i calcoli geotecnici di stabilità possono essere omessi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate e del sistema di smaltimento delle acque devono essere motivati.
3. La relazione/perizia geologico-geotecnica deve essere firmata anche dal progettista per presa visione.
4. Il progettista deve dichiarare che il progetto è stato redatto in conformità alle prescrizioni contenute nella relazione/perizia geologico-geotecnica.
5. Il direttore dei lavori, unitamente alla dichiarazione di inizio dei lavori, deve firmare la relazione/perizia geologico-geotecnica per presa visione o dichiarare di aver preso visione della relazione/perizia geologico-geotecnica e delle prescrizioni in essa contenute.

**Art. 28****PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE**

1. A seguito dell'esame della domanda di concessione edilizia da parte dei competenti Uffici comunali è facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere il completamento della documentazione prescritta.
2. La domanda e il progetto istruito dai competenti Uffici e corredato dalla prescritta documentazione sono sottoposti all'esame della Commissione Edilizia, ove previsto, che rende il proprio parere. Gli Uffici provvedono ad acquisire, qualora di competenza, i necessari pareri dei vari Servizi comunali o regionali.
3. L'Autorità competente provvede sulla domanda di concessione o di autorizzazione anche discostandosi motivatamente dal parere della Commissione Edilizia.
4. In sede di rilascio della concessione edilizia, nelle aree non soggette a vincolo paesaggistico-ambientale, è consentito apporre prescrizioni e modalità esecutive che, non snaturando il progetto siano giudicate, anche su parere della C.E.C. necessarie per garantire un corretto inserimento architettonico della costruzione, la armonizzazione nelle finiture e nei materiali ai caratteri della edilizia circostante. Tali prescrizioni non possono essere in contrasto con le eventuali previsioni tipologiche dello strumento urbanistico.
5. La concessione edilizia viene rilasciata dal soggetto di cui all'art. 13 e con le procedure di cui all'art. 20 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.:
6. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla, comunica all'interessato entro dieci giorni il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990 n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
7. Entro 60 gg dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché, se necessari, i pareri dell'A.S.L. e dei Vigili del Fuoco, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della L. 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato entro 15 gg. dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una proposta motivata al Dirigente competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.
8. In caso di diniego il responsabile del procedimento o l'autorità competente, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti.

La comunicazione di cui al primo periodo interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al secondo periodo. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale; la medesima comunicazione deve contenere l'indicazione delle modalità e dell'autorità cui si può fare ricorso.

9. La concessione edilizia è rilasciata entro 15 gg dalla scadenza del termine dei 60 giorni dalla presentazione dell'istanza o delle integrazioni, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
10. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di concessione edilizia si intende formato il silenzio-rifiuto.
11. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, oltre che impugnare il silenzio rifiuto in sede giurisdizionale, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al Dirigente competente di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.
12. Decorso inutilmente tale termine, l'interessato può inoltrare domanda all'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, per l'esercizio, dei poteri sostitutivi di cui all'art. 4, commi 2 e 3, della L.R. 1 luglio 1991 n. 20. Il commissario ad acta eventualmente nominato adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.
13. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data comunicazione al richiedente, specificando l'entità del contributo. Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito della attestazione di avvenuta corresponsione del contributo medesimo. Ove l'interessato non provveda alla corresponsione del contributo ed al ritiro della concessione entro un anno dalla data del rilascio, la concessione medesima decade e per l'esecuzione delle opere è necessario procedere a richiesta di nuovo atto abilitante. Dell'avvenuta decadenza viene data comunicazione all'interessato.
14. Per le concessioni di sanatoria si seguono le disposizioni della normativa di riferimento in materia di condono edilizio.

#### *DURATA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE*

La concessione edilizia ha validità di 3 anni, decorrenti dalla data d'inizio dei lavori.

Il Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro cinque giorni l'avvenuto inizio dei lavori;

Ove il concessionario non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio della concessione,

la stessa si ritiene decaduta e per l'esecuzione delle medesime opere deve essere richiesta una nuova concessione;

All'eventuale nuova richiesta di concessione si applicheranno le norme generali in materia di

concessioni edilizie, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio - urbanistica vigente al

momento del rilascio della nuova concessione.

#### *OPERE NON ESEGUITE NEI TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONCESSIONE*

Quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità della concessione, a secondo del caso ricorrente, può procedersi alla proroga del termine di ultimazione oppure al rilascio di una nuova concessione.

Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato, per una sola volta, su richiesta del concessionario in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive e per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del concessionario.

Ricorrendo uno dei casi di cui al comma precedente, il concessionario può avanzare, prima della decadenza della concessione, apposita istanza di proroga, cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del concessionario stesso.

In ogni altro caso per l'esecuzione delle opere non ultimate nei termini di validità della medesima occorre procedere al rilascio di nuova concessione o diverso atto abilitativo in relazione alla consistenza delle opere da ultimare.

Quando la concessione non risulti prorogabile (o comunque quando non risulti avanzata alcuna istanza di proroga), la stessa si ritiene automaticamente decaduta.

Con l'avvenuta decadenza la concessione originaria viene a perdere ogni validità e le opere non potranno essere ultimate se non dopo che sia stata chiesta ed ottenuta nuova ed apposita concessione edilizia in conformità alla normativa urbanistico - edilizia vigente al momento del rilascio, se necessario previa conformazione delle opere non ultimate alla normativa medesima.

## **Art. 29**

### **PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'**

1. Possono presentare la denuncia di inizio attività i proprietari dell'immobile nonché i soggetti titolari di altro idoneo titolo.
2. Ferma la necessità di presentare unitamente alla dichiarazione di inizio attività le necessarie preventive autorizzazioni, dichiarazioni, e nulla osta previsti da disposizioni statali e/o provinciali la dichiarazione deve comunque essere accompagnata dalla documentazione prevista dall'art.20 del presente Regolamento in relazione alla tipologia di intervento da effettuarsi, nonché da una relazione dettagliata a firma di un professionista abilitato che asseveri:
  - a) la conformità delle opere da realizzarsi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e l'assenza di contrasti con quelli adottati;
  - b) il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - c) la eventuale necessità di corrispondere il contributo di concessione, la sua determinazione e i criteri seguiti per il computo dello stesso.

3. Al fine di consentire le verifiche previste dall'art. 91 bis comma 6 della lp.22/91 la presentazione delle DIA deve avvenire nei giorni della settimana prestabiliti dalla amministrazione comunale e resi pubblici mediante affissione all'albo e all'ufficio tecnico. In caso di presentazione anteriore i termini per l'inizio dei lavori decorrono dal primo giorno utile in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata.
4. Ove si riscontri la assenza delle condizioni di legge o di Regolamento per la effettuazione degli interventi richiesti il sindaco o il funzionario responsabile notificano al richiedente e al professionista che ha curato il progetto l'ordine di non procedere con i lavori.
5. Salva l'ipotesi di cui al comma precedente i lavori possono essere iniziati con il decorso dei seguenti termini, computati dalla data di presentazione della dia determinata ai sensi del comma 3 del presente Regolamento:
  - a) trenta giorni per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e per gli interventi inclusi nell'art. 17 del presente Regolamento che vengano effettuati su immobili soggetti a restauro o risanamento conservativo, per le opere di demolizione di immobili e per gli interventi di cui alle lettere e, f, g, h, l ed o dell'art. 17 del Regolamento;
  - b) 15 giorni per tutti gli interventi diversi da quelli indicati nelle lettere a e c del presente comma;
  - c) il giorno successivo per gli interventi e le opere di cui alle lettere a, b, j, k, n dell'art.17 presente Regolamento;

### **Art. 30**

#### **DICHIARAZIONE INIZIO LAVORI**

1. La dichiarazione di inizio lavori è obbligatoria per interventi assoggettati a regime concessorio ed a denuncia d'inizio di attività.
2. Prima dell'inizio dei lavori devono essere espletati gli adempimenti previsti dal d. legs. 494/1996 e s.m. "Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili".
3. La dichiarazione deve essere inviata prima dell'effettivo inizio dei lavori da parte del titolare della concessione o dal presentatore della denuncia d'inizio di attività, secondo le modalità precisate all'art. 36 del presente Regolamento.
4. Ai fini della validità temporale della concessione, qualora sia stato dato corso alle opere senza inviare la dichiarazione di cui al punto 1, per inizio dei lavori verrà considerata la data di rilascio della concessione stessa.
5. La mancata comunicazione di inizio dei lavori e delle eventuali variazioni comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria prevista dal presente Regolamento.

### **Art.31**

#### **DEROGA**

1. Alle indicazioni e prescrizioni del presente Regolamento è possibile derogare nei modi e forme di legge relativamente ad opere ed edifici pubblici o di interesse pubblico.

## **CAPITOLO V**

### **COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

#### **Art. 32**

#### **COMPOSIZIONE E FORMAZIONE**

1. E' istituita presso il Comune di Austis la Commissione Edilizia Comunale.
2. E' composta da:
  - **presidente:**
    - a) Sindaco o Assessore da lui delegato;
  - **componenti di diritto:**
    - b) il responsabile dell'Ufficio Tecnico o suo sostituto (senza diritto di voto);
    - c) il comandante del corpo volontario locale dei Vigili del Fuoco o suo sostituto;
    - d) il rappresentante della Pro Loco, in quanto esista;
  - **componenti ordinari:**
    - e) un architetto;
    - f) un ingegnere;
    - g) un geometra o un perito industriale edile;
    - h) un esperto in materie giuridiche urbanistico–edilizie;
    - i) un geologo;
    - j) un esperto di cui all'art. 12 L.P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m.;
3. Le funzioni di segreteria e verbalizzazione delle riunioni della Commissione Edilizia sono affidate al segretario comunale o a un dipendente comunale da lui delegato.
4. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico individuerà il personale tecnico che lo coadiuverà per lo svolgimento delle funzioni organizzative.  
Detto personale partecipa ai lavori della Commissione senza diritto di voto.
5. La Giunta Municipale, su proposta del Sindaco, nomina i componenti scegliendo quelli ordinari di cui al precedente comma 2:
  - tra tecnici di comprovata esperienza iscritti agli albi dei rispettivi ordini e collegi professionali per i componenti di cui alle lettere e), f), g), i).  
Di questi uno sarà indicato dalle minoranze consiliari;
  - tra gli iscritti agli ordini degli avvocati o tra i dipendenti della Pubblica Amministrazione esperti in materie giuridiche urbanistico–edilizie per il componente di cui alla lettera h);
  - fra gli ingegneri, architetti e laureati in urbanistica scelti fra gli iscritti all'albo degli esperti in urbanistica e tutela del paesaggio per il componente di cui alla lettera h).

6. La Commissione rimane in carica per il periodo di durata del Consiglio Comunale e gli esperti in urbanistica e tutela del paesaggio non possono essere riconfermati.
7. I componenti ordinari che, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre riunioni consecutive decadono e vengono sostituiti con le medesime modalità di cui al punto 4 del presente articolo.  
Identicamente si procede in caso di dimissioni o cessazione dalla carica per qualsiasi motivo.
8. In caso di assenza del Presidente, le relative funzioni vengono assunte dal componente ordinario più anziano presente.
9. Per interventi urbanistici o edilizi di particolare rilevanza è facoltà del Presidente affiancare alla Commissione Edilizia uno o più consulenti senza diritto di voto.
10. Il Presidente, in casi del tutto particolari, potrà consentire che il progettista venga sentito in Commissione su richiesta della stessa, del responsabile dell'Ufficio Tecnico o del progettista medesimo.



### **Art. 33**

## **COMPETENZE E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO**

1. La Commissione Edilizia è organo consultivo. Essa ha il compito di coadiuvare con pareri e proposte l'autorità comunale nella attività attinente all'edilizia e all'urbanistica, nonché nella tutela del decoro e dell'estetica delle costruzioni, anche in relazione al loro inserimento nell'ambiente.
2. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere obbligatorio sui piani attuativi, sulle richieste di lottizzazione, sulle autorizzazioni paesaggistiche, sulle concessioni ad edificare, sulle progettazioni speciali, sulle opere pubbliche per le quali il parere è prescritto, sulle deroghe urbanistiche.  
Non è obbligatorio il parere della Commissione Edilizia per gli interventi soggetti a denuncia d'inizio di attività. Il parere della Commissione Edilizia può comunque essere richiesto qualora sia ritenuto opportuno dal funzionario responsabile della valutazione dell'intervento.  
Il parere della Commissione può inoltre essere richiesto su qualsiasi oggetto inerente alla materia edilizia e urbanistica da ciascun organo del Comune che lo ritenga utile ed opportuno.
3. Nelle aree non assoggettate al vincolo di tutela paesaggistico-ambientale la Commissione edilizia può richiedere le prescrizioni o le modalità esecutive da apporre al titolo abilitativo necessarie per garantire un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, o comunque necessarie per garantire il decoro e l'estetica delle costruzioni anche in relazione all'ambiente circostante nel rispetto delle norme tipologiche eventualmente previste dal piano regolatore generale e del presente Regolamento.
4. La Commissione si riunisce di norma a cadenza mensile in giorni fissi e può essere convocata ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno.  
L'avviso di convocazione è comunicato ai componenti almeno cinque giorni prima della seduta.
5. Per la validità delle adunanze è richiesto l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti con diritto di voto.
6. I pareri della Commissione Edilizia sono resi a maggioranza dei voti espressi dai componenti presenti. In caso di parità prevale il voto di chi presiede.
7. Il verbale delle riunioni della Commissione viene redatto dal segretario della commissione che lo firma unitamente a tutti i presenti.  
Il verbale deve riportare, oltre agli elementi usuali, (data, presenti, oggetto), i pareri espressi dalla Commissione, gli esiti delle eventuali votazioni e gli eventuali pareri di minoranza.  
I pareri della Commissione, nella forma dell'estratto del verbale firmato dal segretario, sono comunicati all'Autorità Comunale per le decisioni di competenza.

8. I singoli componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla discussione dei progetti elaborati da essi o da componenti dello studio professionale, anche associato, di cui fanno parte o che riguardino comunque l'interesse proprio o del coniuge o di parenti ed affini fino al secondo grado.
9. E' fatto divieto ai componenti della Commissione di comunicare atti, documenti o decisioni a chi non faccia parte della Commissione stessa.

#### **Art. 34**

#### **PREAVVISO DI DINIEGO**

1. L'Amministrazione, prima di rendere un provvedimento di diniego di concessione edilizia, comunica al richiedente le ragioni ostative al rilascio del titolo abilitativo, assegnando termine di giorni 30 (eventualmente prorogabili) per far pervenire deduzioni, memorie, documenti o quanto ritenuto utile, con avvertimento che la comunicazione ha carattere interlocutorio e non costituisce atto finale del procedimento.
2. Ove l'interessato ritenga di avvalersi di tale facoltà, la pratica verrà nuovamente esaminata dalla Commissione Edilizia Comunale al fine di rendere il provvedimento definitivo e conclusivo del procedimento.
3. Nel caso di mancata presentazione da parte dell'interessato di quanto indicato al comma 1, l'Amministrazione renderà il provvedimento definitivo di diniego conclusivo del procedimento.

## **CAPITOLO VI STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

### **Art. 35 PIANI DI ATTUAZIONE**

1. Nelle zone ove è previsto il piano di attuazione il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano anzidetto.  
I piani attuativi si distinguono in:
  - a) piani attuativi a fini generali;
  - b) piani attuativi a fini speciali;
  - c) piani di recupero;
  - d) piani di lottizzazione;
  - e) comparti edificatori;
2. Un'area soggetta a piano di lottizzazione convenzionata può essere interessata dalla individuazione di ambiti di intervento distinti tramite apposito piano guida generale.

### **Art. 36 DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE**

1. Per procedere alla lottizzazione di aree il proprietario o i proprietari interessati devono presentare domanda di autorizzazione alla lottizzazione alla quale vanno allegati:
  - a) stralcio delle previsioni del P.R.G. relativo alla zona oggetto del piano, esteso anche alle zone adiacenti in modo che risultino chiare le connessioni con le altre parti del territorio comunale;
  - b) planimetria generale orientata della zona relativa allo stato di fatto, comprendente le proprietà soggette al piano di lottizzazione, in scala 1:1000 o 1:2000 a seconda delle dimensioni dell'area interessata al piano sulla quale dovranno essere indicati:
    1. i dati catastali;
    2. le aree interessate al progetto con la distinzione fra quelle destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici, ecc.);
    3. gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni, destinazioni, ecc. (strade, piazze, giardini, ecc.);
    4. quantità totale e percentuale delle aree destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico;
    5. tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria, con l'indicazione, per ciascuno, del numero dei piani, della loro utilizzazione (residenziale, industriale o pubblici servizi);

- c) rilievo planialtimetrico quotato dell'area interessata al progetto in scala di 1:200 o 1:500 a seconda delle dimensioni dell'area;
- d) una o più planimetrie del progetto del piano di lottizzazione in scala 1:200 ovvero 1:500, a seconda delle dimensioni del piano con l'eventuale suddivisione in lotti e contenenti i seguenti elementi:
  - 1. larghezza delle vie e delle piazze ad uso sia pubblico che privato;
  - 2. spazi riservati al parcheggio, sia pubblico che privato;
  - 3. distanze delle costruzioni dai cigli stradali e tra i fabbricati, nel rispetto delle normative vigenti;
  - 4. planivolumetria quotata (altezze degli edifici e numero dei piani fuori terra) nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G.;
- e) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, concordate con gli enti erogatori dei servizi e comprendenti:
  - 1. strade residenziali;
  - 2. rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque di rifiuto e meteoriche;
  - 3. rete idrica;
  - 4. rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas (se esistente o prevista), dei telefoni, del teleriscaldamento (se esistente o previsto);
  - 5. rete dell'illuminazione pubblica; il progetto va esteso a tutto il tracciato viario;
  - 6. localizzazione dei punti di raccolta dei rifiuti solidi urbani, da realizzare a norma dell'apposito Regolamento comunale;
  - 7. rete idrica antincendi eventualmente esistente e attacchi idranti di progetto;
  - 8. computo metrico estimativo redatto ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche;
- f) sezioni in scala da 1:200 in numero conveniente ad illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazioni avvenute con riferimento al profilo del terreno naturale; tale livello definitivo del terreno è quello da assumere come piano di riferimento per la misura delle altezze;
- g) rappresentazioni grafiche atte a definire gli elementi costruttivi di riferimento, forme e distribuzione dei fori, pendenza delle falde, tipologia del tetto, posizione e materiali degli sporti, materiali e colori;
- h) relazione tecnica descrittiva;
- i) relazione/perizia geologica e/o geotecnica e/o idrogeologica, a seconda delle caratteristiche idrogeologiche dell'area, estesa all'intera area oggetto di intervento;
- j) dati tecnico-urbanistici degli interventi riferiti agli strumenti di pianificazione e norme di attuazione della lottizzazione;
- k) i nulla osta, ove necessari, rilasciati da :  
Ispettorato Distrettuale Forestale, Commissione Comprensoriale per la tutela paesaggistico-ambientale, Valutazione Impatto Ambientale, e ogni altra determinazione o autorizzazione previste per la zona o il tipo di intervento;

- l) plastico o simulazione grafica computerizzata (rendering) con l'inserimento dei manufatti in ambiente reale, riproduttori i volumi della lottizzazione progettata qualora, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, l'importanza e la consistenza dell'opera lo richieda;
  - m) i progetti dei piani di lottizzazione devono inoltre essere completi di:
    - 1. titolo di proprietà o altro idoneo documento atto a dimostrare il diritto di intervenire sulle aree interessate al progetto;
    - 2. schema di convenzione di cui al successivo art. 32 del presente Regolamento.
2. Il Consiglio Comunale può approvare un apposito piano guida, di carattere preliminare, allo scopo di orientare le iniziative private di lottizzazione e di consentire, all'interno di ciascuna zona, l'adozione di piani di lottizzazione parziali, nel quadro di previsioni di massima estese a tutta la zona.  
Il piano guida può essere approvato anche qualora sia necessario orientare l'utilizzo edificatorio diretto di aree per le quali non risulti utile o sia eccessivamente difficoltoso ricorrere all'obbligo di lottizzazione.

### **Art. 37**

#### **CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONE**

- 1. I piani di lottizzazione sono corredati da convenzione urbanistica redatta ai sensi delle vigenti disposizioni.
- 2. In particolare, la convenzione deve indicare:
  - a) le caratteristiche delle costruzioni contenute nel piano proposto secondo gli indici di lottizzazione; la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
  - b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con allegato il progetto esecutivo delle opere da eseguirsi e il relativo computo metrico-estimativo;
  - c) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione primaria o secondaria, precisati dall'art. 4 della legge 29.09.1964, n. 847 e successive modifiche, nonché, ove richiesta dal Comune, la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie con allegata planimetria;
  - d) l'impegno da parte dei lottizzanti a nominare un direttore dei lavori e un coordinatore per l'esecuzione dell'opera ai fini della sicurezza e della salute dei lavoratori per le opere di urbanizzazione. Il direttore dei lavori attesterà la conformità di quanto realizzato al progetto esecutivo autorizzato, compilerà e produrrà al Comune il libretto delle misure e lo stato finale dei lavori effettivamente realizzati secondo la normativa dei LL.PP.;
  - e) l'assunzione a carico del proprietario del contributo di concessione e la quota parte di riduzione in cambio delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria realizzate;
  - f) il periodo di validità del piano che non può essere superiore a dieci anni, con precisata la data di decorrenza;

- g) le garanzie finanziarie, nella misura del 100 per cento del costo delle opere desumibile dal computo metrico estimativo, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.  
L'importo totale delle opere dovrà essere maggiorato del presumibile aumento dei costi ottenuto applicando in modo composto il coefficiente medio di rivalutazione al numero di anni stabiliti per il completamento delle opere.  
Il coefficiente medio di rivalutazione sarà la media dell'indice globale degli ultimi tre anni cognitivi riportati dall'elenco prezzi della P.A.T. ed utilizzato per l'aggiornamento dei computi metrici estimativi dei lavori pubblici.  
La restituzione dell'importo di cui sopra può avvenire solo dopo l'esito positivo del sopralluogo effettuato dai competenti uffici comunali o dai tecnici esterni incaricati dall'Amministrazione comunale per la constatazione della regolare esecuzione delle opere.  
L'onere per il collaudo è interamente a carico dei lottizzanti.
- h) i termini non superiori a dieci anni, entro i quali devono essere effettuate le prestazioni di cui ai punti b) e c) del presente articolo e l'atto di collaudo qualora necessario;
- i) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici;
- j) l'importo del contributo per le opere di urbanizzazione previsto dall'art. 106 della L.P. 05.09.1991, n. 22 e s.m., eventualmente aumentato ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della stessa legge in sostituzione degli oneri di cui alle lettere b) e c) quando il Comune intenda realizzare in tutto o in parte le relative opere. In tal caso il contributo corrispondente deve essere versato al Comune prima del rilascio della concessione edilizia, secondo le modalità stabilite dalla convenzione;
- k) la precisazione se le disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e formali contenute nel piano di lottizzazione sono tali da consentire la denuncia d'inizio di attività o richiedono la concessione per la realizzazione delle singole costruzioni.

### **Art. 38**

#### **PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE**

1. La domanda di autorizzazione a lottizzare con i relativi elaborati di lottizzazione è trasmessa dai lottizzanti ai competenti uffici comunali per l'istruttoria e l'esame preliminare.
2. Successivamente gli atti sono sottoposti ai pareri della Commissione Edilizia.
3. Acquisito detto parere, il progetto di piano di lottizzazione e la relativa convenzione di lottizzazione vengono sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale, che può imporre delle prescrizioni atte a garantire il rispetto del P.R.G. e del presente Regolamento anche con riferimento alla tipologia e alle caratteristiche architettoniche degli edifici purché non venga modificata sostanzialmente l'impostazione del Piano di lottizzazione.

4. Ottenuta l'approvazione del Consiglio Comunale si procede alla stipula della convenzione e alla sua annotazione nel Libro Fondiario, a cura del proprietario dell'area.
5. Il Piano di lottizzazione diviene efficace solo ad avvenuta annotazione nel Libro Fondiario della convenzione di lottizzazione.

## **CAPITOLO VII**

### **NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 39**

#### **SVOLGIMENTO DEI LAVORI E VIGILANZA DA PARTE DELL'AUTORITÀ COMUNALE**

1. Il titolare della concessione o della denuncia d'inizio di attività deve comunicare per iscritto la data nella quale intende iniziare le opere, il nominativo dell'impresa costruttrice che dovrà timbrare e controfirmare tale comunicazione.  
Per le concessioni e per le denunce d'inizio di attività per gli interventi di cui alle lettere d), e), f), g), l) dell'art. 17 comma 1 del presente Regolamento e in tutti i casi in cui siano previste strutture soggette alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 e s.m. (Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica), deve essere comunicato per iscritto anche il nome del Direttore dei Lavori che dovrà timbrare e controfirmare tale comunicazione.  
Nel caso di lavori eseguiti in economia diretta è sufficiente la firma del titolare e del Direttore dei Lavori.  
A tale comunicazione deve essere allegata, ove previsto, la documentazione relativa all'isolamento termico, firmata dal committente e dal progettista e comprensiva della relazione tecnica e del progetto di cui alla legge 09.01.1991 n. 10, al D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, al D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 551 e al D.M. 13 dicembre 1993. In presenza di cemento-amianto dovrà essere allegata l'autorizzazione dell'Unità Operativa Igiene e Medicina del Lavoro relativamente al "piano di lavoro" necessario per la rimozione e lo smaltimento di materiale in cemento-amianto.
2. Tale comunicazione deve essere inviata prima dell'effettivo inizio dei lavori unitamente alla documentazione richiesta dalle vigenti disposizioni di legge.
3. Prima dell'inizio dei lavori di nuova edificazione il titolare della concessione edilizia deve chiedere all'Amministrazione comunale la determinazione degli allineamenti e delle quote cui dovrà esattamente uniformarsi.  
Tale determinazione, che sarà effettuata entro quindici giorni dalla domanda, risulterà dal verbale che sarà allegato agli atti di fabbrica. Trascorsi i quindici giorni senza l'avvenuta determinazione dei punti fissi, si riterranno validi quelli di progetto.
4. I funzionari comunali o gli incaricati dei controlli possono in qualsiasi momento chiedere, comunicando il giorno e l'ora al titolare della concessione o della denuncia d'inizio di attività e al Direttore dei Lavori per consentirne l'eventuale presenza, di effettuare controlli al cantiere per verificare la regolarità dei lavori.  
La visita dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni normative di cui all'art. 66 della L.P. 5 settembre 1991 n. 22 e s.m..  
La visita dovrà avvenire nel rispetto delle norme previste dal D. Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 e s.m..



5. L'eventuale variazione del Direttore dei Lavori o della ditta appaltatrice deve essere tempestivamente comunicata con le modalità di cui al punto 1.
6. La mancata comunicazione di inizio dei lavori e delle eventuali variazioni di cui al comma 5 del presente articolo comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria di €\_\_\_\_\_.

#### **Art. 40**

#### **TABELLA INDICATIVA**

1. Per i lavori soggetti a concessione, per gli interventi di cui alle lettere d), e), f), g), l) dell'art. 17 comma 1 del presente Regolamento, deve essere esposta in posizione ben visibile sul luogo dei lavori e per tutta la durata degli stessi una tabella avente dimensioni minime di cm ----- (60x90 o 40x60), recante le seguenti indicazioni: data e numero della concessione o della denuncia d'inizio di attività, il nome del titolare, del costruttore, del direttore lavori, del progettista, del calcolatore delle opere strutturali soggette a denuncia, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (D.L. 494/96), il nome degli installatori degli impianti e, qualora sia previsto il progetto, il nome dei progettisti degli impianti (D.P.R. 447/91).

#### **Art. 41**

#### **CANTIERI**

1. Il cantiere deve essere convenientemente recintato e chiuso in modo da impedirne l'accesso a chiunque non sia interessato ai lavori. La recinzione e i ripari delle impalcature devono garantire la sicurezza e l'incolumità per persone e cose, avere aspetto decoroso, ed essere realizzati in conformità alle norme vigenti per la sicurezza sul lavoro.
2. Quando il cantiere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica il titolare della concessione o il presentatore della denuncia d'inizio di attività, l'eventuale committente, o il costruttore, devono ottenere preventivamente l'autorizzazione per l'occupazione del suolo.
3. Nella conduzione del cantiere devono essere rispettate le norme di sicurezza vigenti.
4. All'interno del centro abitato i lavori di movimentazione terra mediante macchine scavatrici o spianatrici e i lavori di demolizione mediante macchine o attrezzature meccaniche deve rispettare l'orario stabilito dalle norme 8.00-12.00, 13.00-18.00 al quale si può derogare solo in casi di emergenza stabilita dagli organi competenti. Nei giorni festivi, domeniche e altre feste stabilite per legge, non è consentito il lavoro all'interno dei cantieri per nessuna attività da parte di imprese, imprese di subappalto diretto od indiretto, artigiani od altro. L'autorizzazione ad eventuali deroghe e per giustificati motivi può essere concessa dal Sindaco o dall'assessore delegato con notifica ai Vigili Urbani. E' fatto obbligo il rispetto dell'igiene ambientale soprattutto con la limitazione dei rumori derivati da lavorazioni con ogni tipo di macchinario sia mobile che portatile e la limitazione delle polveri con sistemi depolverizzanti o con bagnatura costante intesa alla loro eliminazione. Nessun materiale può essere bruciato in cantiere.

5. La manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici su fronte strada e qualsiasi lavorazione sul tetto devono essere eseguite nel rispetto di tutte le normative di sicurezza sia per coloro che sono addetti ai lavori che per i cittadini che transitano sulla strada sia essa pubblica o privata. Tale condizione impone che vengano attuate le salvaguardie alla tutela della persona con la costruzione di recinzioni adeguate, costruzione di marciapiedi provvisori, ripari a difesa di eventuale caduta di materiale dall'alto e segnaletica su indicazioni degli uffici competenti. Lo sporto di gronda aggettante sulla proprietà pubblica, durante la fase dei lavori al tetto, ai fini della sicurezza, deve essere ritenuto al pari di una occupazione temporanea di suolo pubblico con le necessarie difese contro la caduta di materiale dall'alto. Nella fase di montaggio delle impalcature necessarie deve essere richiesta la temporanea sospensione al transito di persone e mezzi e devono essere presenti gli addetti alla sicurezza secondo la normativa.

#### **Art. 42**

#### **ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

1. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori il titolare della concessione è tenuto a dare comunicazione al Comune inviando dichiarazione sottoscritta anche dal Direttore dei Lavori.
2. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori il presentatore della denuncia d'inizio di attività è tenuto a dare comunicazione al Comune.  
Alla comunicazione va allegato un certificato finale sulla regolare esecuzione redatto da un tecnico abilitato, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.  
Si prescinde dal certificato di regolare esecuzione per le opere interne alle costruzioni che non comportino modificazioni della sagoma e dei prospetti della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici.

## **CAPITOLO VIII NORME IGIENICO-EDILIZIE**

### **Art. 43**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Non è concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultino soddisfatte nel progetto edilizio le condizioni atte a garantire la salubrità della fabbrica e della zona limitrofa, nonché del sottosuolo.
2. È fatto obbligo ai concessionari di richiedere all'Autorità o Ente competente l'autorizzazione di allacciare i propri scarichi alla rete fognaria.
3. Nelle zone non munite di rete fognaria e ove non siano stati ancora perfezionati i programmi relativi, il Responsabile Settore Urbanistico del Comune, su parere dell'Ufficio d'Igiene ed Ambiente della ASL. e dell'ufficio Servizio Lavori Pubblici, potrà prescrivere modalità e sistemi da adottare per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride.

### **ART. 44**

#### **FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI**

1. Non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i rispettivi progetti, riguardo le fogne o i canali di scarico per le acque immonde insalubri o inquinate, non prevedano la loro sottoposizione a completa ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.
2. Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.
3. La licenza di agibilità non verrà rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.
4. L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato con periodicità almeno biennale a cura della competente Autorità, che in caso di esito negativo promuoverà la dichiarazione di inagibilità dell'edificio.

### **ART. 45**

#### **ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA**

1. È vietato in mancanza di apposita autorizzazione rilasciata dalle competenti Autorità, 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, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica.

### **ART. 46**

#### **ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI**

1. In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.
2. Le fosse private pertanto devono essere di tipo a camera stagna.

3. Per quanto riguarda gli smaltimenti autonomi di acque usate si fa riferimento alle leggi vigenti al momento del rilascio della autorizzazione.
4. Per insediamenti superiori a 5000 m<sup>3</sup> o 50 vani è obbligatorio il depuratore.
5. Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.
6. 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 di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a 2,00 m.
7. Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

#### **ART. 47**

### **ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE**

1. Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i concessionari devono prevedere nel piano lo sviluppo della rete per la zona lottizzata secondo le prescrizioni del Comune e dell'Autorità competenti, qualora diverse dal Comune, nonché il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

#### **ART. 48**

### **ISOLAMENTO DELL'UMIDITÀ**

1. Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.
2. Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.
3. Anche i pavimenti dei locali terreni devono essere protetti dall'umidità.
4. Detti ambienti comunque usati non devono superare il 15% di umidità relativa in più rispetto alla misura delle condizioni atmosferiche.

#### **ART. 49**

### **ISOLAMENTI FONICI E TERMICI**

1. Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni, in conformità alle "Direttive Regionali in materia inquinamento acustico ambientale" approvate con Delibera della Giunta Regionale n. 62/9 del 14/11/2008, oltre le altre norme di settore e compreso, per quanto compatibile, il Piano di classificazione acustica del territorio del Comune.
2. Negli ambienti lavorativi il controllo della rumorosità ambientale deve essere verificata secondo la legge n. 277 del 15 agosto 1991 e ss.mm.ii

#### **ART. 50**

### **TERRAPIENI E MURI DI CONTENIMENTO**

1. I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore, come dalle prescrizione Ministeriali e/o Regolamentari per dette opere.
2. Fra l'edificio e il muro vi deve essere una intercapedine ventilata larga alla base almeno 60 *cm* pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.
3. La quota della cunetta deve trovarsi a livello inferiore di almeno 50 *cm* dal pavimento più basso dell'edificio.
4. Se verso il terrapieno prospettano finestre, la distanza fra il piede del muro di contenimento e la proiezione ortogonale della massima sporgenza aggettante (terrazze, balconi chiusi, cornici e poggiali) del muro di facciata sarà computata in base alle norme sui cortili.

#### **ART. 51**

#### **FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

1. Il Comune, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, impone l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

#### **ART. 52**

#### **LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI**

1. I fabbricati nuovi, ampliati modificati possono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
2. Detto locale o manufatto deve essere al piano terra, e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e areazione direttamente all'esterno.

#### **ART. 53**

#### **RIFORNIMENTO IDRICO**

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.
2. Gli impianti per distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dell'ente erogante.

**Art. 54****DISTANZE DEI MURI DAI CONFINI E DAI FABBRICATI.**

1. I muri di sostegno del declivio naturale di altezza non superiore a m 3,00 devono rispettare le seguenti distanze:
  - distanza minima dai fabbricati m 1,50
  - distanza minima dai confini m 0,00
2. I muri di sostegno del declivio naturale di altezza superiore a m 3,00 devono rispettare le seguenti distanze:
  - distanza minima dai fabbricati m 3,00
  - distanza minima dai confini m 1,50
3. I muri di sostegno del declivio naturale che delimitano le rampe di accesso agli interrati possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza.
4. I muri di cui ai commi precedenti devono essere dimensionati per sostenere eventuali terrapieni artificiali realizzati nel rispetto dei commi successivi.
5. I terrapieni artificialmente creati dall'uomo con i relativi muri di contenimento, le terre armate, le scogliere e quant'altro, costituiscono costruzione rilevante agli effetti delle distanze .
6. I muri, le scogliere, le terre armate di contenimento di terrapieni di origine artificiale di altezza non superiore a m 1,50 devono rispettare le seguenti distanze:
  - distanza minima dai fabbricati m 3,00
  - distanza minima dai confini m 0,00
7. I muri, le scogliere, le terre armate di contenimento di terrapieni di origine artificiale di altezza superiore a m 1,50 devono rispettare le seguenti distanze:
  - distanza minima dai fabbricati m 3,00
  - devono essere contenuti dall'inclinata di 45° con l'orizzontale passante per la quota del terreno naturale in corrispondenza del confine di proprietà.
8. Sono ammesse distanze inferiori con il consenso del proprietario finitimo rispettando comunque le distanze dagli edifici previste dall'art. 40 del presente Regolamento.
9. I muri di sostegno a monte e a valle delle strade pubbliche e degli accessi dalla viabilità alle singole proprietà possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza.
10. L'altezza dei muri di sostegno del declivio naturale è la differenza di quota fra la sommità del muro e la quota del terreno a valle risultante dallo sbancamento.

11. L'altezza dei terrapieni di origine artificiale, ai fini delle distanze, è la differenza di quota fra la sommità del muro di contenimento, della scogliera, della terra armata o del terrapieno e la quota del piano di campagna antecedente eventuali scavi di sbancamento immediatamente a valle del confine.

#### **Art. 55**

#### **CAMERE D'ARIA, INTERCAPEDINI, ISOLAZIONI E VESPAI**

1. Tutti i locali ad uso abitazione, uffici, negozi, bar, ristoranti, edifici pubblici, laboratori devono essere provvisti di camera d'aria fra il terreno ed il solaio sul quale appoggia il pavimento del locale. La camera d'aria può essere sostituita da vespaio aerato dello spessore minimo di cm 50.
2. Deve essere previsto adeguato isolamento contro l'umidità.

#### **Art. 56**

#### **SCARICO DELLE ACQUE METEORICHE E DI RIFIUTO**

1. E' vietato scaricare direttamente sul suolo pubblico le acque provenienti dai tetti, dai cortili e dalle aree private in genere, salvo comprovata impossibilità di allacciarsi alla rete fognaria o di disperderle sul suolo privato.
2. Lo smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto dovrà avvenire secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e dal Regolamento per il Servizio di Fognatura Comunale.
3. Per l'esecuzione delle opere necessarie allo smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto deve essere chiesta autorizzazione al Sindaco o ad altri enti competenti.

#### **Art. 57**

#### **ACQUA POTABILE**

1. Ogni casa di abitazione, anche se isolata, deve essere fornita di acqua potabile distribuita in misura tale da garantire il regolare rifornimento all'interno di ogni alloggio.
2. Qualora l'acqua non sia approvvigionata dall'acquedotto comunale, la potabilità dovrà essere certificata da laboratorio autorizzato.

**Art. 58****SUPERFICIE MINIMA E DOTAZIONE DEGLI ALLOGGI**

1. Ogni nuovo alloggio ad uso permanente, con esclusione di quelli di edilizia pubblica, non può avere superficie inferiore a m<sup>2</sup> (min. 35,00) misurati al netto delle murature.
2. La superficie occupata in pianta della eventuale scala interna all'alloggio è computata solo su uno dei piani collegati (non è computata nel calcolo della superficie dell'alloggio).
3. Nel caso di interventi sugli alloggi esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, è consentito derogare alla superficie minima dell'alloggio, purché la nuova superficie non sia inferiore a quella preesistente, solo se non viene modificata la forma della superficie complessiva dell'alloggio medesimo.  
La deroga è ammessa anche se si interviene sulle parti comuni con lo spostamento delle stesse, purché la superficie netta dell'alloggio non diminuisca rispetto alla situazione preesistente.  
Nei casi di adeguamento alla normativa disabili della larghezza delle scale e dei percorsi orizzontali è consentito ridurre la superficie dell'alloggio se è dimostrata l'impossibilità tecnica di soluzioni alternative.
4. Ogni alloggio ad uso permanente deve essere dotato di idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto, di allacciamento alle reti idriche ed elettriche, di impianto di riscaldamento, di almeno un servizio igienico, di cucina o angolo cottura.
5. Ogni nuovo alloggio deve avere una stanza da letto con superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 12,00.

**Art. 59****DIMENSIONI MINIME DEI LOCALI E DELLE APERTURE**

1. Con esclusione delle abitazioni, delle relative pertinenze e dei garage, i locali a piano terreno degli edifici di nuova costruzione devono avere l'altezza minima, misurata tra pavimento e soffitto di metri 3,00 fino a quota di metri 500 s.l.m. e di metri 2,60 nelle zone oltre i 500 metri s.l.m.  
E' ammessa la riduzione dell'altezza minima a metri 2,60 su una superficie non maggiore al 25% del totale del locale con esclusione delle zone soppalcate.  
Per gli altri piani vale quanto disposto per i locali di abitazione dai commi successivi, salvo diverse disposizioni più restrittive previste da eventuali normative specifiche.
2. I locali di abitazione, a qualsiasi piano, devono avere:
  - a) per le zone fino a 500 metri s.l.m., un'altezza minima di metri 2,60 misurata da pavimento a soffitto, ed una superficie minima dei vani abitabili e delle cucine di m<sup>2</sup> 8,00;
  - b) per le zone oltre i 500 metri e fino ai 900 metri s.l.m., un'altezza minima di metri 2,50 misurata dal pavimento al soffitto, ed una superficie minima dei vani abitabili e delle cucine di m<sup>2</sup> 8,00;



- c) per le zone oltre i 900 metri s.l.m., un'altezza minima di metri 2,40 misurata dal pavimento al soffitto, ed una superficie minima dei vani abitabili e delle cucine di m<sup>2</sup> 8,00.
3. Per le pertinenze e i locali accessori non destinati ad abitazione permanente quali servizi igienici, lavanderie, guardaroba, corridoi, depositi di pertinenza dell'abitazione, ripostigli, cantine, stube e simili, è ammessa, a qualsiasi piano, un'altezza minima di metri 2,20.
4. Nei sottotetti, per essere considerati abitabili, i locali con soffitto inclinato (mansarda) avente pendenza minima del 35%, devono avere altezza media ponderale non inferiore a metri 2,20 e altezza minima interna netta pari a metri 1,60 (riferite all'intradosso dell'orditura secondaria – “canteri”).  
Non sono computati ai fini del calcolo della superficie minima dei locali e della superficie abitabile di cui all'art. 45 del presente Regolamento gli spazi che hanno altezza media ponderale inferiore a metri 2,20 o che hanno altezza inferiore a metri 1,60.  
Tali spazi possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili purché abbiano un'altezza minima netta di metri 1,20.  
Gli ambienti devono essere separati dagli spazi aventi altezza inferiore a metri 1,20 con tramezzi o con pareti attrezzate fisse.
5. Gli ambienti nei sottotetti, di cui al punto 4, non destinati ad abitazione permanente quali servizi igienici, corridoi e disbrighi, devono avere altezza media ponderale non inferiore a metri 1,90 riferita alla superficie utilizzabile dei servizi igienici, alla fascia della larghezza minima dei corridoi e dei disbrighi e altezza minima interna netta pari a metri 1,60 (riferite all'intradosso dell'orditura secondaria “canteri”).  
Non sono computati ai fini del calcolo della superficie minima dei servizi igienici e della superficie abitabile di cui all'art. 45 del presente Regolamento gli spazi che hanno altezza media ponderale inferiore a metri 1,90 e altezza inferiore a metri 1,60.  
Tali spazi possono essere lasciati in diretta comunicazione con i locali di cui sopra purché abbiano un'altezza minima netta di metri 1,20.  
Gli ambienti devono essere separati dagli spazi aventi altezza inferiore a metri 1,20 con tramezzi o con pareti attrezzate fisse.
6. Per gli ambienti nei sottotetti destinati a soffitta, ripostiglio, guardaroba o simili non è richiesta alcuna altezza minima.  
Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile di cui all'art. 45 del presente Regolamento gli spazi che non siano interni all'alloggio o che hanno altezza media ponderale inferiore a metri 1,90 e altezza inferiore a metri 1,60 (riferite all'intradosso dell'orditura secondaria – “canteri”).

7. La superficie di illuminazione ed aerazione di ciascun vano abitabile deve avvenire da spazi liberi esterni e non deve essere inferiore a:
  - a) 1/10 della superficie del pavimento per le zone fino a 900 metri s.l.m..
  - b) 1/12 della superficie del pavimento per le zone oltre i 900 metri s.l.m..
  - c) 1/12 della superficie abitabile del pavimento per gli ambienti nei sottotetti (mansarde).
8. Nei nuovi edifici le superfici di illuminazione ed aerazione, utilizzabili ai fini del precedente comma 7, devono distare almeno 6,00 m dalle pareti dello stesso edificio che le fronteggiano.
9. L'aerazione dei locali deve essere prevista in modo da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.
10. I corridoi e i disbrighi devono avere larghezza minima di metri 1,00, fatte salve comunque le norme sul superamento delle barriere architettoniche.
11. Nel caso di interventi sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, esclusa la ristrutturazione, è consentito derogare all'altezza minima dei locali, all'inclinazione minima del tetto, ai rapporti minimi di finestratura, purché su richiesta dell'Amministrazione comunale l'Azienda per i Servizi Sanitari accerti espressamente la sufficienza igienica dei locali abitabili e purché le nuove previsioni, nel loro complesso, non siano peggiorative rispetto alla situazione esistente.

## **Art. 60** **SOPPALCHI**

1. La costruzione di soppalchi aperti sui locali da soppalcare è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) la superficie soppalcata non deve superare il 40% della superficie netta del locale da soppalcare nel caso di abitazioni e il 50% nel caso di usi diversi dall'abitazione;
  - b) l'altezza netta minima della superficie sottostante il soppalco deve essere non inferiore a metri 2,20. Tale altezza viene elevata a metri 2,60 per i locali da utilizzarsi come negozi, uffici o pubblici esercizi;
  - c) nel caso di soppalchi con soffitto orizzontale, l'altezza netta minima della superficie soprastante il soppalco deve essere non inferiore a metri 2,20. Per i locali da utilizzarsi come negozi, uffici o pubblici esercizi l'altezza netta minima dovrà essere di metri 2,60;
  - d) nel caso di soppalchi con soffitto inclinato avente pendenza minima del 35% (mansarda), la superficie soprastante il soppalco deve avere altezza minima interna netta pari a metri 1,60 e altezza media ponderale (riferite all'intradosso dell'orditura secondaria – "canteri") non inferiore a metri 1,90.  
Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile di cui all'art. 45 del presente Regolamento gli spazi che hanno altezza inferiore a metri 1,60. Tali spazi possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili purché abbiano un'altezza minima netta di metri 1,20.  
Gli ambienti devono essere separati dagli spazi aventi altezza inferiore a metri 1,20 con tramezzi o con pareti attrezzate fisse.  
Per i locali da utilizzarsi come negozi, uffici o pubblici esercizi l'altezza netta minima dovrà essere di metri 2,00 e l'altezza media ponderale di metri 2,60.
  - e) Nei locali produttivi e nei magazzini l'altezza netta minima della superficie sottostante e soprastante il soppalco adibite esclusivamente a magazzino o deposito deve essere non inferiore a metri 2,20, purché non adibiti a presenza permanente delle persone.  
Devono comunque essere rispettate eventuali normative specifiche più restrittive.
2. La superficie di illuminazione ed aerazione deve essere verificata sulla superficie complessiva del locale più il soppalco, facendo riferimento al rapporto minimo previsto per i locali da soppalcare. Le aperture devono garantire l'illuminazione e l'aerazione omogenea del locale e del soppalco.
3. Nel caso di interventi sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, esclusa la ristrutturazione, è consentito derogare all'inclinazione minima del tetto, ai rapporti minimi di finestratura, purché su richiesta dell'Amministrazione comunale l'Azienda per i Servizi Sanitari accerti espressamente la sufficienza igienica dei locali abitabili.

## **Art. 61**

### **SERVIZI IGIENICI**

1. Nelle abitazioni almeno un servizio igienico deve avere dimensioni conformi a quanto previsto dalle vigenti normative per il superamento delle barriere architettoniche, comunque la superficie minima non deve essere inferiore a m<sup>2</sup> 4,00, e deve essere dotato di lavabo, vasca da bagno o doccia, tazza, bidet.  
Gli apparecchi sanitari non potranno essere installati nelle zone con altezza inferiore a m 1,60 (riferita all'intradosso dell'orditura secondaria – “canteri”).  
Nei casi di adeguamento alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche è consentita l'eliminazione del bidet e la sostituzione della vasca con una doccia a pavimento.
2. Eventuali altri servizi nell'alloggio o in locali di pertinenza possono avere superficie minore, comunque non inferiore a m<sup>2</sup> 1,50.
3. I servizi igienici in ambienti a destinazione non residenziale, qualora non disciplinati da specifica normativa di settore, non potranno avere dimensioni inferiori a m<sup>2</sup> 1,50.
4. Tutti i servizi igienici dovranno avere:
  - a) aerazione ed illuminazione diretta dall'esterno mediante finestra di superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 0,60, oppure ventilazione meccanica con un minimo di 15 ricambi all'ora, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione regolato da temporizzatore.
  - b) la ventilazione meccanica, con le caratteristiche di cui al punto precedente, è sempre obbligatoria nel caso di finestre in falda indipendentemente dalla loro dimensione;
  - c) pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di metri 2,00 dal pavimento, o a tutta altezza nel caso la medesima sia inferiore a metri 2,00.
5. I servizi igienici non devono comunicare direttamente con cucine e soggiorni provvisti di angolo cottura.
6. Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni totali e in tutti gli altri interventi in cui sia possibile, i servizi igienici devono essere dotati di tubo di ventilazione protetto da griglia di sufficiente superficie.  
Il tubo di ventilazione deve rispondere ai requisiti previsti dall'art. 56, commi 3, 4, 5 e 6 del presente Regolamento.
7. Le colonne di scarico devono essere prolungate al di sopra del tetto e realizzate in maniera tale da evitare la trasmissione di odori attraverso i tubi di ventilazione.

**Art. 62**  
**CUCINE E ANGOLI COTTURA**

1. Per il locale adibito a cucina deve essere assicurata diretta illuminazione e aerazione nel rispetto dell'art. 46 commi 7, 8 e 9 del presente Regolamento.
2. L'eventuale angolo cottura annesso al locale soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo.
3. Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni totali e in tutti gli altri interventi in cui sia possibile, le cucine e gli angoli cottura devono essere dotati di tubo di ventilazione per lo scarico dei vapori e deve essere in ogni caso assicurata l'immissione di aria esterna.  
Il tubo di ventilazione deve rispondere ai requisiti previsti dall'art. 56, commi 3, 4, 5 e 6 del presente Regolamento.
4. Le cucine di ristoranti, pizzerie e attività similari dovranno essere dotate di idoneo sistema di aspirazione meccanica dei vapori e dei fumi direttamente sui luoghi ove questi vengono prodotti.  
Il tubo o i tubi di ventilazione devono essere stagni, conformi alle leggi, norme vigenti e norme UNI, e vanno prolungati almeno 1,00 metro sopra la falda del tetto. In ogni caso i vapori e i fumi non devono recare molestia e/o disagi alle abitazioni circostanti.
5. Le colonne di scarico devono essere prolungate al di sopra del tetto e realizzate in maniera tale da evitare la trasmissione di odori attraverso i tubi di ventilazione.

**Art. 63****LOCALI A PIANO TERRENO, SEMINTERRATI E INTERRATI**

1. I locali siti a piano terreno adibiti ad abitazione devono essere pavimentati a quota non inferiore al livello degli spazi verso i quali prospettano, salvo giustificate eccezioni; in tale caso dovrà rispettare quanto previsto al precedente art. 40 del presente Regolamento.
2. Non è ammesso di norma l'uso abitativo di locali interrati.  
Non è ammesso adibire ad uso lavorativo i locali interrati e seminterrati, salvo particolari esigenze tecniche e nel rispetto della normativa vigente in materia di igiene per gli ambienti di lavoro. In tal caso gli eventuali locali che risultassero parzialmente contro terra dovranno essere separati dal terreno con un'intercapedine areata ed ispezionabile avente larghezza minima di cm 80.
3. E' ammesso l'utilizzo di locali interrati ad uso deposito, magazzino, cantina, ripostiglio, stube, servizio igienico, lavanderia, corridoi, garage, ecc..  
La stube dovrà avere un'idonea aerazione naturale, mentre il servizio igienico e la lavanderia potranno essere aerati anche con sistema meccanizzato.
4. In caso di interventi sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, gli eventuali locali già adibiti ad uso abitazione che risultassero parzialmente contro terra dovranno essere separati dal terreno con un'intercapedine areata ed ispezionabile avente larghezza minima di cm 80.
5. I locali seminterrati potranno essere adibiti a sale aperte al pubblico (sala ristorante, sala giochi, palestra, ecc..) qualora la competente autorità sanitaria abbia accertato l'esistenza degli indispensabili requisiti di ordine igienico.
6. Nei locali interrati è vietata l'installazione, il deposito e qualsiasi utilizzo di apparecchiature o impianti alimentati a gas GPL.
7. Nei locali seminterrati è vietata l'installazione, il deposito e qualsiasi utilizzo di apparecchiature o impianti alimentati a gas GPL salvo che norme specifiche lo consentano.

**Art. 64**  
**AUTORIMESSE E POSTI MACCHINA**

1. Le autorimesse devono rispettare le specifiche norme in vigore.
2. Le autorimesse possono essere a box singoli o con la sola indicazione dei posti macchina.
3. L'altezza minima del locale delle autorimesse aventi capacità di parcheggio non superiore a nove autoveicoli è di metri 2,20.
4. L'altezza minima delle autorimesse aventi capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli è quella prevista dal D.M. Int. 01 febbraio 1986 e s.m..
5. L'inizio delle rampe di accesso alle autorimesse e ai piani interrati in generale deve essere arretrato di metri 1,50 dal limite dell'area soggetta al transito e realizzato in modo tale da garantire la sicurezza al traffico sia pedonale che veicolare e consentire l'agevole stazionamento dei veicoli che devono immettersi nell'area.
6. Le rampe di cui al comma precedente non potranno avere pendenza superiore al 20% e dovranno essere adeguatamente raccordate alle estremità; la pavimentazione deve essere eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.
7. Le corsie di manovra delle autorimesse dovranno consentire il facile movimento degli autoveicoli e dovranno avere ampiezza non inferiore a metri 4,50 e a metri 5,00 nei tratti antistanti i box, o posti auto, ortogonali alla corsia.
8. Le rampe e le corsie di accesso devono avere larghezza non inferiore a metri 3,00 se a senso unico e a metri 4,50 se a doppio senso.
9. Per autorimesse sino a quindici autovetture è consentita una sola rampa avente larghezza non inferiore a metri 3,00.

## **Art. 65** **SCALE**

1. Nel caso di costruzione di nuovi edifici, ristrutturazione di interi edifici, sostituzione totale del vano scala o creazione di nuovo vano scala o parte di esso, questo deve presentare caratteristiche geometriche in ottemperanza alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere lunghezza contenuta e prevedere almeno un pianerottolo di riposo fra i piani.
3. Nel caso di intervento parziale sul vano scala o di sostituzione totale, il rispetto alla normativa va riferito all'intervento stesso, compatibilmente con le strutture esistenti.
4. Nelle nuove costruzioni, la struttura portante delle scale e/o del vano scala comune deve essere realizzata con materiali di idonea resistenza al fuoco.
5. I vani scala devono essere aerati ed illuminati, anche artificialmente, in maniera da garantire accettabili condizioni igieniche e di visibilità.
6. Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni i vani scala comuni, quando servono per superare lo spazio fra più di due livelli fuori terra, devono essere chiusi.
7. La ricostruzione dei vani scala esistenti degli edifici del centro storico o individuati quali manufatti e siti di interesse storico non è soggetta alle prescrizioni del comma precedente.
8. Ferme restando le norme previste dalle disposizioni relative ad ospedali, alberghi, scuole ed altri edifici speciali, i fabbricati a più piani devono essere serviti da almeno un vano scala ogni 500 m<sup>2</sup> di superficie lorda misurata in proiezione orizzontale con esclusione della superficie lorda occupata dalla scala e da altri collegamenti verticali, salvo deroga delle competenti autorità per particolari destinazioni d'uso (magazzini, depositi e simili).
9. Tutte le nuove scale dei fabbricati, fino all'ingresso dell'alloggio, se non costituiscono parte comune devono avere larghezza non inferiore a m 1,00. Per le altre scale al servizio di locali agibili valgono le norme previste dalla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e comunque dovranno avere una larghezza non inferiore a m 0,80.
10. Le scale di uso individuale possono avere pedata a forma trapezoidale.  
Tutte le pedate, misurate in asse alla scala, deve avere misura costante non inferiore a cm 25.  
La larghezza minima della pedata nel punto più stretto non deve essere inferiore a cm 12.  
La somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compreso fra 62 e 64 cm.
11. Le scale nei restauri e nei risanamenti possono avere pedata a forma trapezoidale.  
Tutte le pedate, misurate in asse alla scala, deve avere misura costante non inferiore a cm 30.  
La larghezza minima della pedata nel punto più stretto non deve essere inferiore a cm 14.  
La somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compreso fra 62 e 64 cm.



**Art. 66**  
**PARAPETTI E BALCONI**

1. Tutti i parapetti devono avere altezza minima di metri 1,00, struttura e forma idonee a costituire efficace riparo ed essere inattraversabili da una sfera di 10 cm di diametro.

**Art. 67**  
**LOCALI PER CALDAIE E CABINE ELETTRICHE**

1. Le centrali termiche di potenzialità al focolare superiore a 35 kW devono essere di norma ventilate direttamente dall'esterno, essere aperte verso l'esterno e progettate nel rispetto delle normative vigenti in materia, in funzione della potenzialità complessiva e del tipo di combustibile impiegato.  
E' consentito che l'apertura di detti locali avvenga su apposita precamera direttamente ventilata, fatta salva diversa prescrizione derivante da normativa specifica.
2. Per l'installazione di caldaie di potenzialità inferiore a 35 kW all'interno delle singole unità immobiliari devono essere rispettate le vigenti normative in materia.
3. I nuovi locali adibiti a cabina elettrica devono essere conformi a D.P.G.P. 29 giugno 2000 n. 13/31 "Disposizioni regolamentari concernenti la protezione dall'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" ai sensi dell'art. 61 della L.P. 11 settembre 1998 n. 10 e s.m. e integrazioni.

**Art. 68**  
**RIFIUTI URBANI**

1. Per i nuovi edifici devono essere previsti idonei spazi, opportunamente dimensionati, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani in forma differenziata, da concordare con il competente Ufficio.
2. Tali disposizioni si applicano anche ad edifici in cui siano previsti interventi di ristrutturazione o risanamento, ogni qualvolta l'Ufficio competente lo ritenga necessario in fase di progetto.

## **Art. 69**

### **CAMINI E CONDOTTI**

1. I prodotti della combustione e i vapori devono essere scaricati nell'atmosfera secondo le modalità previste dalle leggi, norme vigenti e norme UNI e in ogni caso non devono recare molestia e/o disagi alle abitazioni circostanti.
2. I camini per i quali non esiste una specifica normativa dovranno essere prolungati sopra la falda del tetto di almeno m 1,00.
3. Nel caso di aspirazione meccanica centralizzata, i tubi di ventilazione dovranno avere la sezione risultante da idoneo calcolo che garantisca i ricambi minimi orari richiesti.
4. Nel caso di condotti collettivi ramificati o nel caso di condotti a servizio esclusivo di singoli locali, i tubi di ventilazione dovranno avere la sezione minima di cm<sup>2</sup> 100 per ogni locale servito.
5. Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni totali e in tutti gli altri interventi in cui sia possibile, i tubi di ventilazione delle abitazioni devono essere prolungati al di sopra del tetto.  
Negli interventi in cui non sia possibile prolungare i tubi di ventilazione al di sopra del tetto è possibile realizzare gli sbocchi in facciata.
6. I prodotti della combustione, i vapori e qualsiasi esalazione che possa recare disturbo, creati dalle attività diverse dall'abitazione, devono essere sempre scaricate con camini o condotti prolungati sopra la falda del tetto di almeno m 1,00 e in ogni caso non devono recare molestia e/o disagi alle abitazioni circostanti.

## **Art. 70**

### **RISCALDAMENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE PER IL RISPARMIO ENERGETICO**

1. Tutti gli edifici destinati ad abitazione, uffici, negozi e comunque ogni locale destinato alla presenza di persone, fatta eccezione per particolari destinazioni d'uso, devono essere dotati di idoneo impianto di riscaldamento degli ambienti.  
Ove non sia possibile la realizzazione dell'impianto, dovrà essere previsto idoneo sistema alternativo che garantisca la salubrità degli ambienti.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione dell'impianto di riscaldamento dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente.
3. Gli edifici nonché gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati e accessoriati conformemente alla normativa in materia di risparmio energetico.

**Art. 71****DISPOSIZIONI PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE  
DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Gli edifici, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dalle normative statali e provinciali in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

**Art. 72****DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO  
DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

1. Gli edifici, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dalle normative statali, provinciali e comunali in materia di inquinamento acustico.

## **CAPITOLO IX**

### **ARREDO, DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI, SPORGENZE E NORME PER LA TUTELA DELLE AREE A VERDE**

#### **Art. 73**

#### **ELEMENTI DI ARREDO URBANO**

1. Sulla proprietà privata non necessita concessione o denuncia d'inizio di attività la posa di manufatti costituenti arredi esterni come attrezzature adibite a gioco bambini, fontane, fioriere e simili poste su proprietà.
2. Non necessita concessione o denuncia d'inizio di attività la posa di manufatti, purchè di contenute dimensioni, costituenti arredi esterni tipo gazebo, strutture a graticcio, pergolati, esclusi quelli sugli edifici nel centro storico e relative pertinenze e sui manufatti e siti di interesse storico e relative pertinenze, i quali rimangono assoggettati alla denuncia d'inizio di attività o concessione edilizia in quanto assumono rilevanza urbanistica ed edilizia in riferimento alla disciplina di particolare tutela prevista per le predette aree..
3. La posa di manufatti costituenti arredi esterni tipo gazebo, strutture a graticcio, pergolati, sugli edifici nel centro storico e relative pertinenze e sui manufatti e siti di interesse storico e relative pertinenze, è assoggettata alla denuncia d'inizio di attività.
4. La posa di manufatti costituenti arredi esterni come barbecue e cassette in legno adibite a gioco bambini delle dimensioni massime di m 1,50x2,00 e altezza massima di m 2,00 al colmo semplicemente appoggiati al suolo e posti ad almeno m 1,50 dai confini di proprietà, posti su proprietà privata, è assoggettata alla denuncia d'inizio di attività.
5. L'installazione di distributori automatici su facciate o su area libera sia di proprietà pubblica che privata è soggetta alle preventive autorizzazioni amministrative.
6. Le cabine telefoniche, le cassette d'impostazione e simili non necessitano di concessione o denuncia d'inizio di attività.
7. E' consentita la posa di chioschi, purché finalizzati alla vendita o all'esposizione, e purché di superficie non superiore a m<sup>2</sup> 10. Tali strutture devono essere armonicamente inserite nel contesto edificato o nel paesaggio, non incidono sugli indici urbanistico-edilizi e sono assoggettate a denuncia d'inizio di attività.
8. E' ammessa la posa di strutture per la copertura e la delimitazione di spazi pubblici, concessi temporaneamente in uso, per la collocazione di tavolini e sedie, a scadenza stagionale, antistanti esercizi pubblici. La tipologia di tali strutture deve essere preventivamente autorizzata in via amministrativa; qualsiasi successiva modifica dovrà essere del pari autorizzata.  
Gli interventi di cui al presente comma non sono soggetti a concessione o denuncia d'inizio di attività.

9. E' consentita la realizzazione di strutture chiuse, in materiale prevalentemente trasparente, all'esterno di esercizi pubblici, purché direttamente collegate con essi, su suolo privato e a carattere stagionale. Tali manufatti dovranno avere caratteristiche tipologiche e formali consone con l'architettura dell'edificio, dovranno essere armonicamente inserite nel contesto urbano e non dovranno contrastare con le disposizioni vigenti in materia di commercio, di viabilità e con le norme del Codice Civile. Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti a concessione.

#### **Art. 74**

### **DECORO DELLE FACCIATE, DELLE RECINZIONI E DEI MURI**

1. Gli elementi di finitura delle facciate quali intonaco, coloritura, serramenti, decorazioni e simili, nonché le recinzioni, i muri di contenimento o di sostegno devono essere realizzati e mantenuti in modo conforme al pubblico decoro e in modo da armonizzarsi con gli edifici circostanti e con le caratteristiche della strada o piazza.
2. La coloritura dovrà essere conforme al piano colore o alla mappatura cromatica adottata.
3. Ove le condizioni delle facciate, dei muri di sostegno, dei muri di cinta e delle recinzioni non rispondano più ai requisiti di decoro di cui sopra, il Sindaco può ordinare gli interventi necessari al ripristino fissando un congruo termine per la loro esecuzione.
4. Sono in ogni caso vietate recinzioni con materiali laceranti o realizzate in maniera da costituire pericolo per la pubblica incolumità.
5. I muri di sostegno dovranno essere realizzati con materiali, tipologie e altezze tali da costituire il minore impatto ambientale.

#### **Art. 75**

### **RECINZIONI DELLE AREE E IMPIANTO DEGLI ALBERI**

1. Le recinzioni, i muri di sostegno e di cinta, le siepi e le piantumazioni in genere posizionati in corrispondenza di curve e incroci stradali, devono essere realizzati in modo tale da non impedire la visibilità o comunque da non costituire impedimento alla sicurezza della circolazione.  
L'Amministrazione può imporre la rimozione degli elementi esistenti che impediscono la visibilità o che costituiscono impedimento alla sicurezza della circolazione.
2. Entro le zone insediative, qualora la recinzione sia realizzata con struttura piena, questa non dovrà superare l'altezza di m 0,60, misurata dalla quota stradale o dal piano di campagna se autorizzato a quota superiore.  
L'altezza totale della recinzione, compreso il muro, non può superare i m 2,00.

3. In presenza di muri di recinzione tradizionali, sentita la C.E.C., è consentito derogare alle dimensioni del punto precedente per consentire la loro ricostruzione o per garantire la continuità paesaggistico ambientale.
4. La recinzione delle aree agricole è di norma vietata.  
Qualora sia necessaria per difendere dagli ungulati le coltivazioni, la recinzione dovrà essere realizzata con rete in filo di ferro zincato a maglie rettangolari di grandi dimensioni ed altezza degradante specifica per riserve di caccia posta su pali di sostegno infissi nel terreno o in plinti completamente interrati.  
Le recinzioni, i pali, gli ancoraggi e gli ostacoli fissi in genere dovranno comunque essere arretrati di m 1,50 dal ciglio stradale esistente.

#### **Art. 76**

#### **INSEGNE, TARGHE, TABELLE E TENDE**

1. Le bacheche e similari, le insegne e le targhe professionali quando sono poste sugli edifici ricadenti nel centro storico e costituenti manufatti e siti di interesse storico devono essere realizzate con materiali e tipologie non in contrasto con le caratteristiche storiche dell'ambiente. Esse sono soggette a denuncia d'inizio di attività assumendo rilevanza urbanistica ed edilizia in riferimento alla disciplina di particolare tutela prevista per i predetti immobili.
2. Ove possibile dovrà essere predisposto idoneo targhettario per il contenimento delle targhe professionali, da collocare in prossimità dell'ingresso. Salvo diverse disposizioni di legge per specifiche categorie professionali, l'autorizzazione alla collocazione del suddetto targhettario esclude l'obbligo di richiedere successivamente analogo provvedimento per le singole targhe da inserire.
3. Le bacheche e similari, le insegne e le targhe professionali di dimensione non superiori a cm 60x40 quando sono poste sugli edifici non ricadenti nel centro storico e non costituenti manufatti e siti di interesse storico non sono soggette a denuncia d'inizio di attività.
4. La segnaletica stradale pubblica e di pubblico interesse di cui alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 09/02/1979 n. 400 deve essere possibilmente raggruppata in appositi pannelli.
5. La segnaletica indicativa di attività private è soggetta ad autorizzazione amministrativa, non può impedire o confondere la segnaletica stradale ufficiale e dovrà essere posizionata su appositi supporti individuati dall'Amministrazione diversi da quelli della segnaletica stradale.
6. Le insegne e la segnaletica pubblicitaria, se non poste complanari sulla facciata dell'edificio, devono distare almeno metri 3,00 dal ciglio stradale.
7. Le tende parasole poste sulle facciate prospettanti le strade e gli spazi pubblici del centro storico sono soggette a denuncia d'inizio di attività.
8. Le tende parasole diverse da quelle del comma precedente non sono soggette a denuncia di inizio attività, quando non aggettano più di 2,50 metri dalla facciata. Se l'aggetto è maggiore di 2,50 metri sono soggette a denuncia d'inizio di attività.

9. Le tende sporgenti su suolo pubblico dovranno avere un'altezza netta minima in ogni posizione (sia aperte che chiuse) di metri 2,20 dal marciapiede e dovranno essere arretrate di almeno 20 cm dalla sede viaria.
10. In ogni caso tende, insegne e targhe devono essere conformi al pubblico decoro e non possono impedire o confondere la segnaletica stradale ufficiale e creare pericolosità al pubblico transito.

#### **Art. 77**

#### **OBBLIGHI DI MANUTENZIONE**

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in condizioni di sicurezza e di igiene.
2. A tal fine il Sindaco può intervenire e può adottare i provvedimenti di legge a tutela della pubblica salute e incolumità.

**Art. 78****NUMERI CIVICI, SEGNALETICA STRADALE, CORPI ILLUMINANTI**

1. Al Comune è riservata, per ragioni di pubblica utilità, la facoltà di applicare o fare applicare, previo avviso agli interessati e senza obblighi di indennizzo, alle fronti esterne dei fabbricati, edifici o costruzioni di qualsiasi natura prospettanti su spazi pubblici:
  - a) i numeri civici che vengono assegnati ad ogni accesso;
  - b) le indicazioni dei nomi delle strade, delle piazze e in genere di tutti gli spazi pubblici;
  - c) pali, bracci, apparecchi illuminanti, ganci, cavi, cassette di derivazione, eventualmente alloggiate in apposite nicchie, per la pubblica illuminazione.
2. I privati sono tenuti a rispettare i numeri e le tabelle apposte dal Comune, a non coprirle o nasconderle alla pubblica vista, a ripristinarle qualora risultino distrutte o danneggiate per fatto a loro imputabile.
3. In caso di demolizione di costruzioni che non vengano più ricostruite, il proprietario deve notificare il numero civico che deve essere abolito. Nel caso di nuove costruzioni, i proprietari devono chiedere l'applicazione del numero civico.
4. Al Comune è altresì riservata la facoltà di restaurare edicole sacre, fregi e altri elementi pittorici presenti sulle facciate esterne delle case, previa intesa con i proprietari.

**Art. 79****PASSI CARRAI**

1. E' vietato aprire passi o accessi carrai sulla pubblica via senza l'apposita autorizzazione amministrativa. Il provvedimento disciplina le modalità di accesso, i relativi oneri e prescrizioni da osservare.
2. La localizzazione e la tipologia di passi e accessi carrai deve essere conforme a quanto disposto dal Codice della Strada e Regolamento di Esecuzione.
3. Il Comune ha facoltà di autorizzare distanze inferiori a quelle fissate dal Regolamento di esecuzione al codice della strada, per i passi carrai già esistenti alla data di entrata in vigore del detto Regolamento, nel caso che sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento di cui all'art. 22 del Codice della Strada. Se ricorre tale circostanza ed al fine di garantire la sicurezza pubblica, il Comune ha facoltà di obbligare il titolare della concessione al rispetto di prescrizioni integrative.

L'Ente gestore della strada può altresì autorizzare distanze inferiori quando è constatata l'impossibilità di realizzarlo altrimenti, previa verifica che la realizzazione dello stesso non costituisce pericolo per il transito dei veicoli e dei pedoni.
4. Nella realizzazione di passi e accessi carrai deve essere mantenuta la continuità di marciapiede e deve essere garantita la sicurezza al traffico pedonale e veicolare.
5. E' facoltà dell'Amministrazione fare arretrare cancelli o recinzioni nei casi di necessità per ragioni di viabilità e di sicurezza pubblica.



**Art. 80****SPORGENZE SULLE VIE E PIAZZE PUBBLICHE**

1. Sono ammesse le seguenti sporgenze da edifici e da muri che aggettino su spazi pubblici, subordinatamente all'autorizzazione dell'ente proprietario, sempre che non costituiscano pericolo per le persone o le cose:
  - a) lo zoccolo degli edifici per una sporgenza di non più di 5 cm purché la larghezza del marciapiede non venga ridotta a meno di metri 1,50;
  - b) le modanature, i rilievi e gli infissi esterni per una sporgenza non superiore a 20 cm;
  - c) i poggiali, le gronde e le pensiline aggettanti per non più di metri 1,50 purché poste ad un'altezza netta minima superiore a metri 3,00 dal piano del marciapiede e a metri 5,00 dal piano viabile;
  - d) le ante ad oscuro, purché poste ad un'altezza netta minima superiore a metri 2,20 dal piano del marciapiede e a metri 5,00 dal piano viabile. Quelle a quota inferiore a quanto sopraccitato dal piano dello spazio pubblico dovranno essere di tipo scorrevole o sporgere non più di 10 cm nella posizione di massima apertura.
  - e) le tende con le modalità previste dall'art. 63, commi 9 e 10, del presente Regolamento.
  - f) le insegne a bandiera purché poste ad un'altezza netta minima superiore a metri 3,00 dal piano del marciapiede e a metri 5,00 dal piano viabile;
2. Tutte le porte che si affacciano sulle strade e sugli spazi pubblici devono essere munite di serramenti che si aprono verso l'interno, a meno che non sia richiesta l'apertura verso l'esterno per ragioni di pubblica sicurezza.  
In questi casi la costruzione deve essere studiata in modo da evitare sporgenze sullo spazio pubblico ed eliminare ogni molestia o pericolo al pubblico transito dei veicoli e dei pedoni.
3. La ricostruzione degli elementi esistenti aggettanti sulle vie e piazze pubbliche difforni dai commi precedenti può essere autorizzata dall'ente proprietario con modalità atte ad attenuare eventuali pericoli per le persone o le cose.

**Art. 81****TAGLIO DI PIANTE AD ALTO FUSTO NEI CENTRI ABITATI**

1. Il taglio di piante ad alto fusto, con diametro del tronco misurato ad 1 metro dal suolo superiore ai 40 cm, nell'ambito dei centri abitati, qualora non conseguenti a lavori soggetti a concessione edilizia e qualora non ricadenti nei territori di cui alla lettera b) n. 3) dell'art. 93 della L. P. n. 22 del 05/09/1991, è soggetto ad autorizzazione ai fini di tutela del paesaggio in conformità a quanto disposto dall'art. 93 anzidetto.
2. La richiesta di cui al punto 1 deve essere corredata da documentazione fotografica e, ove ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale, da relazione fitosanitaria di tecnico abilitato.

**Art. 82****ANTENNE E APPARECCHIATURE ESTERNE PER IL CONDIZIONAMENTO**

1. Nei nuovi edifici, nelle ristrutturazioni e in tutti gli altri interventi in cui sia possibile, deve essere predisposto l'impianto centralizzato per l'installazione sulle coperture delle antenne radiotelevisive riceventi normali e delle antenne paraboliche riceventi.
2. L'installazione sul tetto di antenne paraboliche riceventi, purché di diametro non superiore a cm 100 e di antenne radiotelevisive riceventi normali non è soggetta a denuncia d'inizio di attività.
3. E' vietata (è consentita) l'istallazione di antenne paraboliche riceventi e di antenne radiotelevisive riceventi sulle facciate e sui balconi degli edifici.
4. L'installazione di apparecchiature per il condizionamento, purché con frontale principale non superiore a m<sup>2</sup> 2,00, purché non siano poste sulle facciate prospettate strade e gli spazi pubblici del centro storico, non sono soggette a denuncia d'inizio di attività.
5. E' vietata (è consentita) l'istallazione di apparecchiature per il condizionamento sulle facciate prospettanti le strade e gli spazi pubblici del centro storico.
6. L'installazione di apparecchiature per il condizionamento, con frontale principale superiore a m<sup>2</sup> 2,00 è soggetta a denuncia d'inizio di attività.
7. L'istallazione di antenne relative agli impianti di radiodiffusione sonora e televisiva o di telecomunicazione su edifici esistenti con strutture a palo con altezza non superiore a sei metri nonché l'istallazione di nuove antenne su qualsiasi struttura di sostegno esistente e le modifiche tecniche o di potenziamento degli apparati esistenti di ricezione, elaborazione e trasmissione dei segnali è soggetta a denuncia d'inizio di attività.
8. l'istallazione di impianti fissi di telecomunicazione con potenza massima al connettore d'antenna non superiore a 3 Watt sono soggetti esclusivamente all'osservanza limiti e dei valori stabiliti dalla normativa statale in materia di campi elettromagnetici e devono essere segnalati all'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente e ai comuni territorialmente interessati entro sessanta giorni dalla loro istallazione;

**Art. 83****COLLETTORI SOLARI - CELLE FOTOVOLTAICHE**

1. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve rispondere ai requisiti fissati nell'allegato alla deliberazione G.P. n. 1529 d.d. 28.07.2006.  
È soggetta a denuncia d'inizio di attività salvo che l'installazione non sia connessa ad altre opere che richiedono la concessione edilizia.  
Sono soggetti al rilascio della concessione edilizia gli impianti fotovoltaici destinati prevalentemente alla produzione di energia da cedere in rete o comunque a soggetti terzi.
2. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici all'interno dei centri storici e sugli edifici, siti, manufatti di interesse storico verrà disciplinata con specifico provvedimento del Consiglio Comunale ai sensi della deliberazione G.P. n. 1529 d.d. 28.07.2006.  
Fino all'adozione della sopraccitata deliberazione del Consiglio Comunale l'installazione potrà avvenire solo previo parere favorevole della Commissione Comprensoriale per la Tutela Paesaggistica-ambientale competente per il territorio.  
È vietato collocare pannelli solari termici e fotovoltaici su edifici soggetti a restauro.
3. Nelle aree soggette a tutela del paesaggio di cui al Piano Urbanistico Provinciale, l'autorizzazione paesaggistica è rilasciata previo parere della commissione edilizia comunale che si esprime in conformità ai criteri di cui alla deliberazione G.P. n. 1529 d.d. 28.07.2006.

## **CAPITOLO X**

### **COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE**

#### **Art. 84**

#### **STALLE E RICOVERI PER ANIMALI**

1. Le nuove stalle devono essere localizzate solo negli spazi aperti individuati dal P.U.C. e distare almeno metri 100 dalle aree:
  - A) Insediamenti storici;
  - B) Aree per insediamenti prevalentemente residenziali;
  - C) Aree produttive del settore secondario;
  - D) Aree commerciali e turistiche;
  - E) Aree per campeggi;
  - F) Aree per servizi ed attrezzature;
  - G) Verde pubblico e parchi urbani;
  - H) Aree private di interesse sociale;
  - I) Aree per parcheggi;
  - J) Dalle prese d'acqua e dalle sorgenti.
2. La distanza è aumentata a metri 400 per gli allevamenti di suini.
3. I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento, devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
4. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo e a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.
5. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
6. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
7. Le stalle ed altri ricoveri per animale in genere non devono comunicare con i locali di abitazione. La distanza, misurata in proiezione orizzontale, fra le aperture delle stalle e le finestre delle abitazioni che si affacciano sulla stessa facciata non deve essere inferiore a metri 3,00.
8. Non è comunque consentito destinare ad uso abitativo i locali soprastanti i ricoveri per animali.
9. Per le attività esistenti, qualora sopra le stalle siano costruiti dei locali di abitazione, il solaio di separazione deve essere costruito con materiale che impedisca qualsiasi passaggio di gas.
10. Le stalle ed i ricoveri per animali in genere devono rispettare le normative igienico-sanitarie per la produzione degli alimenti ed il benessere degli animali.

## **Art. 85 CONCIMAIE**

1. Oltre alle protezioni necessarie alla prevenzione degli infortuni le concimaie devono essere impermeabili, costruite in cemento o altro materiale che garantisca la tenuta stagna del raccoglitore di letame, ed essere coperte. L'apertura può avvenire unicamente nelle operazioni di carico e scarico del letame.
2. La platea deve avere superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 4,00 per capo adulto di bestiame e comunque adeguata in ogni caso al volume del letame. Devono avere idonea pendenza a raccogliere il colaticcio nell'apposito pozzetto che deve essere a tenuta stagna e avere dimensione non inferiore a m<sup>3</sup> 2,00 per capo adulto.
3. Le concimaie andranno collocate il più lontano possibile dalle abitazioni e all'esterno delle aree di rispetto e tutela delle falde acquifere.
4. All'entrata in vigore del presente Regolamento, salvo diverse disposizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale, sentito il parere del competente organo dell'A.S.L., devono essere rispettate le seguenti distanze:
  - 10 metri dai confini di proprietà;
  - 10 metri dalle stalle;
  - 30 metri dall'abitazione di proprietà o al servizio dell'azienda;
  - 50 metri dalle altre abitazioni;
  - 40 metri dalle strade o quella prevista dalle fasce di rispetto stradale se maggiore;
  - 50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile (fatta salva l'eventuale maggiore distanza individuata dalle fasce di rispetto);
5. Per le distanze dei complessi zootecnici esistenti, su richiesta debitamente motivata, previo parere dell'Amministrazione comunale, sentito il competente organo dell'A.S.L., potranno essere concesse deroghe alle distanze di cui sopra in relazione alle caratteristiche tipologiche e funzionali dell'allevamento e al contesto ambientale in cui esso si colloca.
6. Il conferimento del letame, così come lo svuotamento, andranno sempre eseguiti in modo da non arrecare alcun disturbo in fatto di rumore od odore al vicinato.
7. Sono fatte salve le specifiche norme contenute nel Testo Unico delle Leggi Provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti.

## **CAPITOLO XI**

### **CERTIFICAZIONI DI ABITABILITÀ, AGIBILITÀ E DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

#### **Art. 86**

##### **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

1. Gli edifici non possono essere abitati o destinati alla frequenza dell'uomo senza la preventiva certificazione di agibilità che viene rilasciata previo accertamento della conformità della costruzione alle norme vigenti ed al progetto approvato.
2. Il certificato di agibilità è necessario sia per le nuove costruzioni, sia per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione e risanamento conservativo, ovvero per tutti gli interventi che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità degli edifici esistenti.
3. La domanda per il rilascio del certificato di agibilità è presentata dal proprietario o da chi ne ha titolo in carta resa legale sull'apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale. Ad essa vanno allegate le necessarie documentazioni, dichiarazioni, certificazioni a seconda del tipo di intervento edilizio realizzato e della destinazione d'uso dell'immobile.
4. Contestualmente alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità va richiesta l'assegnazione, qualora mancante, del numero civico.
5. La domanda e il rilascio del certificato di agibilità sono disciplinati dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m..

#### **Art. 87**

##### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

1. L'Amministrazione Comunale rilascia, entro trenta giorni dalla richiesta, certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile o area oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati.
2. Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio, se non intervengono prima modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
3. Il suo contenuto ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.  
La dichiarazione è rilasciata indicando la destinazione del P.U.C. dell'area in relazione alle realtà riportate nell'estratto mappa e non può essere utilizzata per la verifica degli indici urbanistici che deve essere effettuata in sede di progetto definitivo.

4. Alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica, formulata per iscritto, vanno allegati:
- a) elenco delle realtà fondiari per le quali si chiede la certificazione;
  - b) estratto di mappa validato dall'Ufficio Catastale o redatto da tecnico abilitato ed iscritto regolarmente al relativo ordine o collegio professionale in caso di frazionamenti recenti non inseriti nelle mappe su supporto numerico del Catasto.
  - c) la specificazione del tipo dell'eventuale esenzione dall'imposta di bollo.

## **CAPITOLO XII**

### **DIRITTI DI INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI**

#### **Art. 88**

##### **INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI**

1. Dell'avvenuto rilascio delle concessioni viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio dell'elenco dei provvedimenti assunti.
2. Chiunque può prendere visione presso i competenti uffici comunali della concessione, della denuncia d'inizio di attività e dei relativi progetti.
3. Le modalità che regolano il diritto d'informazione e di accesso agli atti amministrativi, nonché la procedura per ottenere copia di tali documenti, sono disciplinati dalle norme del Testo Unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei Comuni e dal Regolamento Comunale in materia di procedimento, partecipazione e semplificazione dell'attività amministrativa.



## **CAPITOLO XIII**

### **NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### **Art. 89**

#### **SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI**

1. Al Comune è riservata, per ragioni di pubblico servizio e secondo le modalità previste dalla legge, la facoltà di applicare, previo avviso agli interessati, senza che i medesimi possano fare opposizione o richiedere compensi, alle fronti esterne dei fabbricati o costruzioni:
  - a) i numeri civici ed i nomi delle vie, piazze, corsi, viali, vicoli, ecc.;
  - b) gli avvisatori di incendi;
  - c) le targhette degli idranti e saracinesche;
  - d) i capisaldi di quota;
  - e) pali, bracci, apparecchi illuminanti, ganci, cavi, cassette di derivazione, eventualmente alloggiate in apposite nicchie, per la pubblica illuminazione;
  - f) le targhe ed in genere tutte le segnalazioni relative al traffico stradale;
  - g) quanto altro possa essere ritenuto di pubblica utilità.
2. Le spese per la posizione e per la manutenzione di tutte le installazioni di cui al precedente comma, esclusi i numeri civici, sono a carico del Comune.

#### **Art. 90**

#### **ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO**

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari contrarie a quelle contenute nel presente Regolamento o con esse incompatibili.
2. Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione del Consiglio Comunale.
3. L'entrata in vigore del presente Regolamento non comporta la decadenza della Commissione Edilizia in carica che continuerà a svolgere le proprie funzioni fino alla scadenza del mandato.

#### **Art. 91**

#### **ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE NORME**

1. La modifica delle norme richiamate nel presente Regolamento comporta l'automatica applicazione delle norme ad esse subentrate.
2. Lo stesso automatismo vale per l'emanazione di nuove norme o l'abrogazione di quelle esistenti.

# INDICE

## Indice

### CAPITOLO I

#### NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

2

Art. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....2

### CAPITOLO II

#### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

3

Art. 2

DEFINIZIONI, MISURAZIONE DEL VOLUME, DELLE DISTANZE,  
DELL'ALTEZZA, DELLA SUPERFICIE DEL LOTTO.....3

### CAPITOLO III

#### DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

11

Art. 3

CATEGORIE DI INTERVENTO.....11

Art. 4

MANUTENZIONE ORDINARIA.....11

Art. 5

MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....12

Art. 6

RESTAURO.....13

Art. 7

RISANAMENTO CONSERVATIVO.....13

Art. 8

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....14

Art. 9

SOSTITUZIONE EDILIZIA.....14

Art. 10

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.....14

Art. 11

DEMOLIZIONE.....14

Art. 12

NUOVA EDIFICAZIONE.....14

<u>Art. 13</u>	
<u>VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI.....</u>	<u>15</u>

## **CAPITOLO IV**

### **CONCESSIONE E DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'**

#### **17**

<u>Art. 14</u>	
<u>CONCESSIONE EDILIZIA.....</u>	<u>17</u>
<u>Art. 15</u>	
<u>OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA.....</u>	<u>18</u>
<u>Art. 19</u>	
<u>DECADENZA DELLA CONCESSIONE</u>	
<u>PER NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE.....</u>	<u>20</u>
<u>Art. 22</u>	
<u>INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'.....</u>	<u>21</u>
<u>Art. 24</u>	
<u>MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA</u>	
<u>DI CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE EDILIZIA O DENUNCIA D'INIZIO DI</u>	
<u>ATTIVITA'.....</u>	<u>24</u>
<u>Art. 25</u>	
<u>DOCUMENTAZIONE TECNICA DEL PROGETTO.....</u>	<u>24</u>
<u>Art. 26</u>	
<u>PARERE PREVENTIVO.....</u>	<u>29</u>
<u>Art. 27</u>	
<u>MODALITA' DI REDAZIONE</u>	
<u>DELLE PERIZIE E RELAZIONI GEOLOGICHE - GEOTECNICHE.....</u>	<u>29</u>
<u>Art. 28</u>	
<u>PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELLA CONCESSIONE .....</u>	<u>30</u>
<u>Art. 29</u>	
<u>PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA D'INIZIO DI ATTIVITA'.....</u>	<u>32</u>
<u>Art. 30</u>	
<u>DICHIARAZIONE INIZIO LAVORI.....</u>	<u>33</u>
<u>Art.31</u>	
<u>DEROGA.....</u>	<u>33</u>

## **CAPITOLO V**

### **COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

#### **34**

<u>Art. 32</u>	
<u>COMPOSIZIONE E FORMAZIONE.....</u>	<u>34</u>
<u>Art. 33</u>	
<u>COMPETENZE E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO.....</u>	<u>36</u>
<u>Art. 34</u>	
<u>PREAVVISO DI DINIEGO.....</u>	<u>37</u>

## **CAPITOLO VI** **STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

### **38**

<u>Art. 35</u>	
<u>PIANI DI ATTUAZIONE.....</u>	<u>38</u>
<u>Art. 36</u>	
<u>DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE.....</u>	<u>38</u>
<u>Art. 37</u>	
<u>CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONE.....</u>	<u>40</u>
<u>Art. 38</u>	
<u>PROCEDIMENTO DI RILASCIO DELL’AUTORIZZAZIONE ALLA</u>	
<u>LOTTIZZAZIONE.....</u>	<u>41</u>

## **CAPITOLO VII** **NORME PER L’ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **43**

<u>Art. 39</u>	
<u>SVOLGIMENTO DEI LAVORI E VIGILANZA</u>	
<u>DA PARTE DELL’AUTORITÀ COMUNALE.....</u>	<u>43</u>
<u>Art. 40</u>	
<u>TABELLA INDICATIVA.....</u>	<u>44</u>
<u>Art. 41</u>	
<u>CANTIERI.....</u>	<u>44</u>
<u>Art. 42</u>	
<u>ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....</u>	<u>45</u>

## **CAPITOLO VIII** **NORME IGIENICO-EDILIZIE**

### **46**

<u>Art. 43</u>	
<u>DISPOSIZIONI GENERALI.....</u>	<u>46</u>
<u>Tabella A</u>	
<u>Distanze da terrapieni o murature.....</u>	<u>50</u>
<u>Tabella B</u>	
<u>Distanze dei muri di sostegno del declivio naturale dai confini e dai fabbricati.....</u>	<u>53</u>
<u>Tabella C</u>	
<u>Distanze dei terrapieni di origine artificiale dai confini e dai fabbricati.....</u>	<u>54</u>
<u>Art. 55</u>	
<u>CAMERE D’ARIA, INTERCAPEDINI, ISOLAZIONI E VESPAI.....</u>	<u>55</u>
<u>Art. 56</u>	
<u>SCARICO DELLE ACQUE METEORICHE E DI RIFIUTO.....</u>	<u>55</u>
<u>Art. 57</u>	
<u>ACQUA POTABILE.....</u>	<u>55</u>

<u>Art. 58</u>	
<u>SUPERFICIE MINIMA E DOTAZIONE DEGLI ALLOGGI.....</u>	<u>56</u>
<u>Art. 59</u>	
<u>DIMENSIONI MINIME DEI LOCALI E DELLE APERTURE.....</u>	<u>56</u>
<u>Art. 60</u>	
<u>SOPPALCHI.....</u>	<u>59</u>
<u>Art. 61</u>	
<u>SERVIZI IGIENICI.....</u>	<u>60</u>
<u>Art. 62</u>	
<u>CUCINE E ANGOLI COTTURA.....</u>	<u>61</u>
<u>Art. 63</u>	
<u>LOCALI A PIANO TERRENO, SEMINTERRATI E INTERRATI.....</u>	<u>62</u>
<u>Art. 64</u>	
<u>AUTORIMESSE E POSTI MACCHINA.....</u>	<u>63</u>
<u>Tabella D</u>	
<u>Dimensioni minime dei posti macchina esclusi gli esercizi commerciali.....</u>	<u>64</u>
<u>Tabella E</u>	
<u>Dimensioni minime dei posti macchina per gli esercizi commerciali.....</u>	<u>65</u>
<u>Tabella F</u>	
<u>Dimensioni minime dei box.....</u>	<u>65</u>
<u>Art. 65</u>	
<u>SCALE.....</u>	<u>66</u>
<u>Art. 66</u>	
<u>PARAPETTI E BALCONI.....</u>	<u>67</u>
<u>Art. 67</u>	
<u>LOCALI PER CALDAIE E CABINE ELETTRICHE.....</u>	<u>67</u>
<u>Art. 68</u>	
<u>RIFIUTI URBANI.....</u>	<u>67</u>
<u>Art. 69</u>	
<u>CAMINI E CONDOTTI.....</u>	<u>68</u>
<u>Art. 70</u>	
<u>RISCALDAMENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE</u>	
<u>PER IL RISPARMIO ENERGETICO.....</u>	<u>68</u>
<u>Art. 71</u>	
<u>DISPOSIZIONI PER IL SUPERAMENTO E L'ELIMINAZIONE</u>	
<u>DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....</u>	<u>69</u>
<u>Art. 72</u>	
<u>DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO</u>	
<u>DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO.....</u>	<u>69</u>

## **CAPITOLO IX**

### **ARREDO, DECORO, SEGNALETICA, RECINZIONI, SPORGENZE E NORME PER LA TUTELA DELLE AREE A VERDE**

---

#### **70**

<u>Art. 73</u>	
<u>ELEMENTI DI ARREDO URBANO.....</u>	<u>70</u>

<a href="#">Art. 74</a>	
<a href="#">DECORO DELLE FACCIATE, DELLE RECINZIONI E DEI MURI.....</a>	<a href="#">71</a>
<a href="#">Art. 75</a>	
<a href="#">RECINZIONI DELLE AREE E IMPIANTO DEGLI ALBERI.....</a>	<a href="#">71</a>
<a href="#">Art. 76</a>	
<a href="#">INSEGNE, TARGHE, TABELLE E TENDE.....</a>	<a href="#">72</a>
<a href="#">Art. 77</a>	
<a href="#">OBBLIGHI DI MANUTENZIONE.....</a>	<a href="#">73</a>
<a href="#">Art. 78</a>	
<a href="#">NUMERI CIVICI, SEGNALETICA STRADALE, CORPI ILLUMINANTI.....</a>	<a href="#">74</a>
<a href="#">Art. 79</a>	
<a href="#">PASSI CARRAI.....</a>	<a href="#">74</a>
<a href="#">Art. 80</a>	
<a href="#">SPORGENZE SULLE VIE E PIAZZE PUBBLICHE.....</a>	<a href="#">75</a>
<a href="#">Art. 81</a>	
<a href="#">TAGLIO DI PIANTE AD ALTO FUSTO NEI CENTRI ABITATI.....</a>	<a href="#">75</a>
<a href="#">Art. 82</a>	
<a href="#">ANTENNE E APPARECCHIATURE ESTERNE PER IL CONDIZIONAMENTO</a>	<a href="#">76</a>
<a href="#">Art. 83</a>	
<a href="#">COLLETTORI SOLARI - CELLE FOTOVOLTAICHE.....</a>	<a href="#">77</a>

## **CAPITOLO X**

### **COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE**

---

#### **78**

<a href="#">Art. 84</a>	
<a href="#">STALLE E RICOVERI PER ANIMALI.....</a>	<a href="#">78</a>
<a href="#">Art. 85</a>	
<a href="#">CONCIMAIE.....</a>	<a href="#">79</a>

## **CAPITOLO XI**

### **CERTIFICAZIONI DI ABITABILITÀ, AGIBILITÀ E DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

#### **80**

<a href="#">Art. 86</a>	
<a href="#">CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....</a>	<a href="#">80</a>
<a href="#">Art. 87</a>	
<a href="#">CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....</a>	<a href="#">80</a>

## **CAPITOLO XII**

### **DIRITTI DI INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI**

---

#### **82**

<a href="#">Art. 88</a>	
<a href="#">INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI.....</a>	<a href="#">82</a>

## **CAPITOLO XIII**

### **NORME FINALI E TRANSITORIE**

---

#### **83**

<u>Art. 89</u>	
<u>SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI.....</u>	<u>83</u>
<u>Art. 90</u>	
<u>ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO.....</u>	<u>83</u>
<u>Art. 91</u>	
<u>ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE NORME.....</u>	<u>83</u>

#### **INDICE**

---

#### **84**