

**COMUNE DI LA MADDALENA**  
**(PROVINCIA DI SASSARI)**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

***REGOLAMENTO EDILIZIO***  
Revisione del 22/11/2012

<b>TITOLO I-DISPOSIZIONI GENERALI</b>	5
<b>CAPITOLO PRIMO- NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO</b>	5
ART. 1 CONTENUTO, LIMITE E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO	5
ART. 2 RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI E LORO LEGITTIMAZIONE PROFESSIONALE	5
<b>CAPITOLO SECONDO CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE</b>	6
ART. 3 CONCESSIONE EDILIZIA - OGGETTO- ONERI E ESENZIONI	6
ART. 4 SOGGETTI AVENTI TITOLO A RICHIEDERE LA CONCESSIONE E DOCUMENTI ATTESTANTI IL TITOLO	7
ART. 5 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE	7
ART. 6 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	11
ART. 7 PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	11
ART. 8 ATTO DI CONCESSIONE	12
ART.9 DURATA, DECADENZA E ANNULLAMENTO	13
<b>CAPITOLO TERZO-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA</b>	15
ART. 10 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – OGGETTO – SOGGETTI AVENTI TITOLO	15
ART. 11 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE	16
ART. 12 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	17
ART. 13 RILASCIO E DECADENZA	17
ART. 13a DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – OGGETTO – SOGGETTI AVENTI TITOLO	18
ART. 13b DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E DOCUMENTAZIONE	19
ART. 13c EFFICACIA E DECADENZA	20
SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA	
ART. 13d COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA – OGGETTO – SOGGETTI AVENTI TITOLO	20
ART. 13e COMUNICAZIONE E DOCUMENTAZIONE	21
AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	
ART. 13f AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA – OGGETTO – SOGGETTI AVENTI TITOLO	22
ART. 13g RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE	23
ART. 13h RILASCIO E DECADENZA	25
DEROGA ALLE DISTANZE	
ART. 13i DEROGA ALLE DISTANZE AI SENSI DELL'ART.10 DELLE N.T.A. DEL P.U.C. – OGGETTO	25
ART. 13l DEROGA E DECUMENTAZIONE	26
<b>CAPITOLO QUARTO-DISPOSIZIONI VARIE</b>	26
ART. 14 DEROGHE	26
ART. 15 VOLTURE	26
ART. 16 PUBBLICITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	26
ART. 17 OPERE PUBBLICHE DI INIZIATIVA COMUNALE	26
<b>CAPITOLO QUINTO-ASSEVERAZIONE</b>	27
ART. 18 ASSEVERAZIONE – OGGETTO	27
<b>TITOLO II- UFFICIO TECNICO E COMMISSIONE EDILIZIA</b>	27
<b>CAPITOLO PRIMO-UFFICIO TECNICO E SUE ATTRIBUZIONI</b>	27
ART. 19 UFFICIO TECNICO E SUE ATTRIBUZIONI	27
ART. 20 FUNZIONI DI INDIRIZZO- RILASCIO DEL "CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA"	27
ART.21 PARERE PREVENTIVO - DEFINIZIONE	28
ART. 22 VERIFICA DEI PROGETTI	28
ART. 23	ABROGATO
ART. 24	ABROGATO
ART. 25	ABROGATO
<b>CAPITOLO PRIMO-DEFINIZIONI E PARAMETRI</b>	29
ART.26 DEFINIZIONI	29
<b>CAPITOLO SECONDO-TIPI DI INTERVENTO</b>	37
ART. 27 MANUTENZIONE ORDINARIA	37

ART. 28	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	37
ART.29	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	38
ART.30	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	38
ART.31	MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO	38
ART.32	NUOVA COSTRUZIONE	38
ART.33	AMPLIAMENTO	39
ART.34	DEMOLIZIONE	39
ART.35	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	39
ART.36	SISTEMAZIONE DEI TERRENI	39
ART.37	INTERVENTO RELATIVO ALL'ARREDO URBANO	39
<b>CAPITOLO TERZO-NORME PER IL CONTROLLO E LA CONCLUSIONE DEI LAVORI</b>		<b>40</b>
ART. 38	VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE	40
ART.39	CONSEGNA PUNTI FISSI – ATTIVITA' DI CONTROLLO	41
ART.40	CONDUZIONE DEL CANTIERE	41
ART.41	CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	42
ART.42	VARIANTI AL PROGETTO	42
ART.43	VARIANTI NON ESSENZIALI	42
ART.44	APPROVAZIONE DELLE VARIANTI	43
ART.45	SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA	43
ART.46	SOSPENSIONE DALL'USO E DICHIARAZIONE DI INABITABILITA	44
<b>TITOLO QUARTO</b>		<b>44</b>
<b>ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE E STRUMENTI ATTUATIVI DELLO STESSO</b>		<b>44</b>
<b>CAPITOLO PRIMO-PIANI ATTUATIVI</b>		<b>44</b>
ART. 47	DEFINIZIONE	44
ART. 48	PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA. RICHIESTA	45
ART.49	PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA- RICHIESTA	48
ART. 50	APPROVAZIONE	48
ART.51	PIANI DI RECUPERO- DEFINIZIONE E OBIETTIVI	48
ART.52-	PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA	49
ART.53	PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA COMUNALE	49
ART.54	ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA	49
ART.55	ATTUAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA COMUNALE	50
ART.56	RILASCIO DELLE CONCESSIONI ALL'INTERNO DEI PIANI DI RECUPERO	50
ART.57	INTERVENTI RICADENTI IN ZONE DI RECUPERO SU AREE NON ASSOGGETTATE A PIANO DI RECUPERO	51
ART. 58	TIPOLOGIE E CONTENUTI DELLE CONVENZIONI EDILIZIE	51
ART.59	MISURE DI SALVAGUARDIA IN PENDENZA DELL'APPROVAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO	51
<b>TITOLO V NORME TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E L'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE</b>		<b>51</b>
<b>CAPITOLO PRIMO- NORME E CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE</b>		<b>51</b>
ART.60	CRITERI PROGETTUALI	52
ART.61	NORME GENERALI	53
ART.62	ABITAZIONI	55
ART.63	SCALE	57
ART.64	PARCHEGGI	57
ART.65	SICUREZZA STATICA	58
ART.66	RISPARMIO ENERGETICO	58
ART.67	DIFESA E PROTEZIONE DAGLI INCENDI	59
ART.68	EDIFICI, ATTREZZATURE E LOCALI PER USI DIVERSI	60
ART.69	APPROVVIGIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE	60
ART.70	SMALTIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI E REFLUE	61
ART.71	DISTRIBUZIONE E USO DELL'ENERGIA ELETTRICA	61
ART.72	DISTRIBUZIONE ED USO DEL GAS COMBUSTIBILE	61
ART.73	IMPIANTI TERMICI	61
ART.74	ASCENSORI E MONTACARICHI	62
ART.75	COERENZA E COMPIUTEZZA ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI. MANUTENZIONI	62
ART.76	LARGHEZZA MINIMA DEI FRONTI	63
ART.77	CRITERI PROGETTUALI E OPERE DI URBANIZZAZIONE	63

ART.78	VIABILITÀ LOCALE	65
ART.79	SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO	66
ART. 80	FOGNATURE	66
ART.81	RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE	66
ART.82	RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	66
ART.83	RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	67
ART.84	SPAZI DI VERDE ATTREZZATO	67
<b>CAPITOLO SECONDO - TUTELA DELL'AMBIENTE</b>		68
ART.85	PROCEDURE E PARAMETRI DI CONTROLLO DELLA QUALITÀ/COMPATIBILITÀ AMBIENTALE	68
ART.86	REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE, SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	70
ART. 87	SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE	70
ART. 88	REQUISITI MINIMI DELLE STRUTTURE ALBERGHIERE IN AMBITO EXTRAURBANO	71
<b>TITOLO VI PRESCRIZIONI VARIE</b>		72
ART. 89	MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	72
ART. 90	FACCIAE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI DI PREGIO	73
ART. 91	MATERIALI, INTONACI E COLORITURE	73
ART. 92	ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIAE	73
ART. 93	ALLINEAMENTI	74
ART. 94	COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI	74
ART. 95	APERTURE DEI SOTTERRANEI SU SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	74
ART. 96	NUMERAZIONE CIVICA	74
ART. 97	INSEGNE, CARTELLI PUBBLICITARI, VETRINE, MOSTRE, TENDE, ECC	74
ART. 98	PASSI CARRAI ED USCITA DALLE AUTORIMESSE)	75
ART. 99	STRADE, PASSAGGI PRIVATI E CORTILI	75
ART. 100	CAVEDI, POZZI LUCE, CHIOSTRINE E INTERCAPEDINI	75
ART. 101	RECINZIONI	75
ART. 101a	CONDUTTURE, CANNE FUMARIE E COMIGNOLI	76
ART. 101b	IMPIANTI TECNOLOGICI	76
ART. 101c	CAVI E CONDUTTURE DI IMPIANTI TECNOLOGICI	76
ART. 101d	CONTATORI	77
ART. 101e	ANTENNE E PARABOLE TELEVISIVE	77
<b>TITOLO VII -DISPOSIZIONI FINALI</b>		78
<b>CAPITOLO PRIMO- SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE</b>		78
ART. 102	SANZIONI	78
ART. 102a	SANZIONI PER LE VIOLAZIONI DELLE DISPOSIZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	78
ART. 102b	ALTRE SANZIONI	80
ART. 103	ENTRATA IN VIGORE	82

## TITOLO 1- DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPITOLO PRIMO- NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

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

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

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

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

(1) Il testo dell'art. 1 della Legge 10/77 è il seguente:

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

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

Ai fini della presente Legge:

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

## CAPITOLO SECONDO CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

### **ART. 3 CONCESSIONE EDILIZIA - OGGETTO- ONERI E ESENZIONI (Così come Modificato con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)**

1. La concessione edilizia, deve essere richiesta al Dirigente del Servizio Competente per tutte le opere edilizie, - pubbliche o private – comprese quelle soggette ad altro titolo abilitativo, di cui all'ex art. 31 comma 1, lettera a),b),c) della legge 05.08.1978 n.457, art.22 del D.P.R. n.380 del 06.06.2000, L.R. n.5 16.05.2003 e art. 10 L.R. n. 4 del 23.09.2009 e ss.mm.ii.;
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti,emanate dal Sindaco ai sensi dell'ART. 50 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000 e ss.mm.ii., non è richiesta la concessione, limitatamente alle opere ingiunte e relative alla messa in sicurezza.
3. La concessione edilizia può essere:
  - a) gratuita, nei casi previsti dalla legge;
  - b) onerosa: l'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di rilascio del provvedimento;
  - c) convenzionata;

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

1. Il rilascio della concessione edilizia e' subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberato dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del costo di costruzione, ove dovuto ai sensi del D.P.R. n.380 del 06.06.2001 artt. 16,17,18,19.
2. Il contributo afferente alla concessione comprende, oltre agli oneri di urbanizzazione, stabiliti con Decreto dell'Assessore EE.LL. Finanze e Urbanistica 31.01.1978 n.70 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 31.01.1978, n.71/U in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.
3. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi riferiti al prezzario regionale delle opere pubbliche vigente al momento.
4. Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli su edifici esistenti, il contributo per il rilascio della concessione è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione col Comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo approvata dalla Regione Sardegna.
5. Il contributo di urbanizzazione ed il costo di costruzione non sono dovuti nei seguenti casi:
  - a) interventi di ristrutturazione e di ampliamento non superiori al 20 per cento, di edifici residenziali unifamiliari;
  - b) 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;
  - c) 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;
  - d) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - e) per le opere realizzate dallo Stato, o per conto di esso da coloro che siano muniti di titolo, il contributo di concessione e' commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 comma 4 D.P.R. n.380 del 06.06.2001 per attività di pubbliche amministrazioni.
  - f) 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.

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

1. Hanno titolo a richiedere la concessione i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - di beni demaniali;
    - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - e) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e le Aziende e le Amministrazioni che operano sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti la pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
  - il delegato, procuratore o mandatario;
  - il curatore fallimentare;
  - il commissario giudiziale;
  - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
3. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di concessione, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice del documento di identità, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

**ART. 5 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE**

***(Così come Modificato con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)***

1. La richiesta di concessione edilizia deve essere inoltrata al Dirigente del Servizio competente dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. La domanda ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. Alla domanda devono essere allegati, in triplice copia, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, salvo prescrizioni del P.U.C., di Piano Attuativo e/o Particolareggiato:

**Elaborati d'inquadramento:**

- a) copia del documento comprovante il titolo o dichiarazione ai sensi dell'articolo 4, comma 3 del presente regolamento;
- b) estratti del P.U.C. e dell'eventuale Piano Urbanistico attuativo, con evidenziati l'immobile e/o l'area di intervento;
- c) stralcio del vigente Piano Paesaggistico Regionale riferito all'area interessata;
- d) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:4000/1:2000/1:1000 e da visura catastale (Catasto Terreni o Urbano). Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- e) estratto della cartografia comunale in scala 1/1000

**Elaborati dello stato di fatto:**

- a) rilievo topografico planialtimetrico dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500 con chiara individuazione dei confini e delle quote rilevate (assolute sul livello del mare); di queste ultime dovranno esserne individuate alcune, su punti o manufatti inalterabili o inamovibili, facilmente verificabili (strade, marciapiedi, chiusini o pozzetti delle reti pubbliche, muri di recinzione esistenti ecc.) i quali dovranno costituire punto di riferimento e misurazione per l'intera opera; le stesse dovranno essere riportate su tutti gli elaborati progettuali; il rilievo dovrà inoltre estendersi sui lotti a contorno e sulla viabilità;
- b) rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, particolari costruttivi, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
- c) estremi identificativi di eventuali progetti precedentemente approvati;
- d) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato, di recente fattura e comunque non oltre 2 mesi dalla data di presentazione. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. con didascalie e planimetria con i punti di ripresa, firmate dal tecnico abilitato;

**Elaborati grafici di progetto:**

1. planimetria in scala non inferiore a 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali, altimetriche e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le emergenze rocciose, le essenze arboree, i corsi d'acqua, palificazioni esistenti e quote altimetriche le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili, l'orientamento, e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
2. piante in scala non inferiore a 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta, del rapporto aeroilluminante e delle destinazioni d'uso dei singoli locali;
3. piante in scala 1:100 con l'indicazione dei percorsi, degli spazi e di quant'altro dimostrante il superamento delle barriere architettoniche e l'osservanza delle disposizioni sulla visitabilità, accessibilità ed adattabilità (L. n.13 del 09.01.1989 e ss.mm.ii. e D.M. n.236 del 14.06.1989);
4. dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 10 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici;
5. prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:100 in numero necessario alla completa comprensione dell'opera, adeguatamente quotati; le stesse dovranno evidenziare le scelte dei materiali impiegati;
6. per interventi sull'esistente, piante, sezioni e prospetti, in scala non inferiore a 1:100 (in numero necessario alla completa comprensione dell'opera), indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare (in azzurro);
7. planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala non inferiore a 1:100 per indicare:
  - previsione di massima della rete e delle colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
  - previsione di massima della rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
  - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
  - previsione di massima del tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
  - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
  - previsione di massima degli impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporanti, ecc.);
  - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
  - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;



- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
8. Relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.E., nei certificati di destinazione urbanistica, alle norme di attuazione del P.U.C. o del Piano Attuativo ed inoltre la conformità alle disposizioni di cui alla L. n.13 del 09.01.1989 e ss.mm.ii. e D.M. n.236 del 14.06.1989 ed alle norme igienico sanitarie, timbrata e asseverata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze.
  9. progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui al D.M. N. 37/2008, e s.m.i. e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità al D.M. n.37 del 22.01.2008;
  10. autorizzazione paesaggistica secondo le disposizione legislative in vigore;
  - 11.dichiarazione del tecnico relativa all'anno di costruzione, attestando la conformità dell'immobile e l'assenza di modifiche successive all'anno di realizzazione.

Il progetto, inoltre, dovrà essere conforme agli obblighi di cui all'art.11 del D.Lgs. n.28 del 03.03.2011.

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

1. per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M.16.02.1982 e ss.mm.ii. e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26.05.1959 n.689 e ss.mm.ii, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
2. Qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentato:
  - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda e dal tecnico progettista, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
  - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc.);

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

- 1.relazione geologica e geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 14.01.2008 e circolare del Consiglio Superiore LL.PP. n.617 del 02.02.2009;
2. copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.Lgs. n.152 del 03.04.2006 e ss.mm.ii (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
3. documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi della Legge n.447 del 26.10.1995 e ss.mm.ii;
4. eventuale autorizzazione ai sensi del R.D.L. 30.01.1923 n. 3267 e ss.mm.ii (vincolo idrogeologico);
5. eventuale nulla osta di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, da parte dell'Autorità Idraulica competente per territorio, ai sensi rispettivamente degli artt.24 e 25 delle N.T.A del P.A.I. vigente.

**Dovrà essere cura del richiedente munirsi di ogni altra autorizzazione e/o nullaosta necessari secondo quando stabilito dalla normativa vigente.**

#### **Per le opere di urbanizzazione:**

La domanda di concessione per realizzare le opere di urbanizzazione primaria deve essere presentata soltanto dopo la stipula e la registrazione della relativa convenzione col Comune e completa dei documenti di progetto appresso indicati:

- a) estratto di mappa del luogo, in scala con dettaglio massimo 1:2000, esteso ad una zona di almeno 100 metri in tutte le direzioni attorno ai confini del comparto di intervento. Nell'estratto, completo di

- orientamento e di indicazione della località, sono indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo;
- b) rilievo, in scala con dettaglio massimo 1:200, planialtimetrico del lotto con chiara individuazione dei confini e delle quote rilevate (assolute sul livello del mare). Di queste ultime devono esserne individuate alcune, su punti o manufatti inalterabili o inamovibili, facilmente verificabili (strade, marciapiedi, chiusini o pozzetti delle reti pubbliche, muri di recinzione esistenti, etc.) che devono costituire punto di riferimento e misurazione per l'intera opera ed essere riportate sulle piante, sui prospetti e sulle sezioni; nello stesso sono indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali di interesse paesistico o ambientale, gli alberi d'alto fusto, in specie quelli tipici della flora mediterranea, gli ulivi, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata;
  - c) planimetria, estesa come l'estratto, con lo stralcio dello strumento urbanistico attuativo.
  - d) planimetria del comparto in scala con dettaglio massimo 1:2000, con l'indicazione delle lunghezze dei lati e della superficie del terreno;
  - e) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
  - f) sezioni e profili del comparto, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
  - g) planimetria dell'opera, in scala 1:2000, quotata compiutamente, riportante sezioni e profili della stessa, così da consentire verifiche immediate;
  - h) Profili longitudinali quotati, in scala adeguata, completi delle sezioni necessarie ad illustrare esaurientemente l'opera e sezioni in scala adeguata debitamente quotate;
  - i) progetto esecutivo degli impianti tecnici in scala adeguata con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
  - j) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
  - k) Particolari costruttivi di tutti gli impianti, in scala 1:10, con l'indicazione dettagliata di materiali e di finiture.
  - l) Relazione sui materiali e sui procedimenti costruttivi utilizzati, contenenti anche gli usuali ed esaurienti calcoli di ingegneria, ed accompagnata dal progetto degli impianti conforme alle prescrizioni del D.M. n.37 del 22.01.2008 e della Legge 10/91 e relativi regolamenti d'attuazione. Nella relazione riguardante le strade ed i parcheggi pubblici, devono essere illustrati i particolari accorgimenti progettuali e costruttivi per ottenere la totale agibilità dei percorsi ai sensi della Legge 13/89 e del decreto attuativo di questa D.M.L.P. 236/89.
  - m) Computo metrico estimativo con riferimento al prezzario regionale delle OO.PP. vigente al momento del rilascio.

Oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta, ove prevista, la verifica di assoggettabilità alla V.I.A. (valutazione di impatto ambientale) ai sensi dell'art.20 del D.Lgs. n.152 del 03.04.2006 e ss.mm.ii.. Nel caso in cui l'intervento debba essere sottoposto a V.I.A. dovranno essere comunicati e trasmessi gli estremi di pubblicazione del provvedimento finale nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana per i progetti di competenza statale ovvero nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna, per i progetti di rispettiva competenza, e copia della stessa.

Inoltre dovrà essere presentata ogni altra eventuale autorizzazione ai sensi della L. n.394 del 06.12.1991.

#### **Formato di presentazione della documentazione**

Gli elaborati grafici dovranno essere presentati in un unico foglio per tavola. Ogni tavola dovrà contenere situazione ante e post operam e sinottica in maniera tale da consentire una facile lettura dell'intervento proposto.

Gli elaborati di inquadramento territoriale dovranno essere contenuti in un'unica tavola.

Tutti gli elaborati sopraccitati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato e la scala di rappresentazione, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro

professionale del progettista o dei progettisti abilitati e appositi spazi per l'apposizione dei timbri riportanti gli estremi della concessione.

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

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

Tutta la documentazione relativa alla pratica dovrà essere obbligatoriamente prodotta anche su supporto digitale nei seguenti formati:

- \*.dwf per quanto riguarda gli elaborati grafici;
- formato pdf per gli elaborati testuali.

Il CD contenente i files di progetto dovrà essere firmato digitalmente, oppure dovrà essere allagata una dichiarazione del tecnico progettista attestante la corrispondenza del materiale digitale con quello cartaceo.

Tutte le pratiche dovranno essere presentate anche in modalità su supporto digitale su base software fornito dall'Ufficio Tecnico con le modalità messe a disposizione dallo stesso

Non sarà accettata documentazione sprovvista di copertina riportante il cartiglio.

**ART. 6 DOCUMENTI DA PRESENTARE PRIMA DEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**  
***(Così come Modificato con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)***

1. Nel caso in cui il richiedente abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'ART.4, comma 3, prima del rilascio della concessione edilizia dovrà presentare il documento richiesto dall'ART.4 comma 1.
2. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443 e ss.mm.ii., prima del rilascio della concessione dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203 e ss.mm.ii. e dagli artt.267 e seguenti del D.Lgs. n.152 del 03.04.2006 e ss.mm.ii.
3. Qualora nel progetto sia previsto un impianto elevatore, occorrerà presentare domanda di autorizzazione per l'installazione dello stesso.
4. Autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii.;
5. nullaosta della R.A.S. Assessorato ai Beni Ambientali, per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1497/1939 e ss.mm.ii.;
6. modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionate);
7. dovrà inoltre essere presentata tutta la documentazione prevista per le norme di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, efficienza energetica ed gli aspetti ecologico-ambientali.

Chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui agli artt. precedenti, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari (art.13, comma 13 D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.).

**ART. 7 PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**  
***(Così come Modificato con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)***

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'Ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato entro 10 giorni dal ricevimento il nominativo del responsabile del procedimento<sup>(2)</sup> unitamente all'informativa prevista dal D.Lgs n.196 del 30.06.2003 e ss.mm.ii.

2. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione stabilito dal numero di protocollo generale.
3. Entro il termine previsto dalla normativa vigente in materia, dalla data di presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi<sup>(3)</sup> e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igienico sanitarie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 30 gg dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali o modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario e lo stesso decorre nuovamente dalla data di presentazione della documentazione integrativa per la quale l'interessato è tenuto ad integrare entro 15 gg dal ricevimento della richiesta. Le ulteriori richieste di integrazione documentale non produrranno la sospensione dei tempi.
4. Entro 60 gg. dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 3 il responsabile del procedimento formula una motivata proposta al Dirigente competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo.
5. La concessione edilizia è rilasciata dal Dirigente competente entro 30 gg dal ricevimento del provvedimento conclusivo di cui al precedente comma 4 o all'esito della conferenza di servizi di cui al precedente comma 3, e comunque entro 30 giorni dal rilascio delle autorizzazioni dovute per i vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia e si sia adempiuto, da parte del richiedente, a tutti gli obblighi necessari.
6. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile del Servizio munito di delega non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di concessione si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i vincoli ambientali, paesaggistici o culturali. Qualora non venga rilasciata l'autorizzazione dovuta per tali vincoli, sulla domanda di concessione si intende formato il silenzio-rifiuto, ivi compreso in caso di esito non favorevole.

(2) artt. 7 e 8 della Legge 7 agosto 1990, n°241 e ss.mm.ii;

(3) art. 14 Legge 7 agosto 1990, n°241 e successive modificazioni

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

***(Così come Modificato con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)***

1. L'atto di concessione deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta e della concessione;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante e sostanziale della concessione e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la concessione;
  - f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la concessione è subordinata;
  - g) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio Comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione;
  - h) gli estremi delle autorizzazioni o nulla osta di competenza di Enti esterni al Comune; la stessa dovrà anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali Enti;
  - i) la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti dalle Commissioni Consultive Comunali; qualora le decisioni del Dirigente competente al rilascio non siano conformi ai predetti pareri, queste dovranno essere adeguatamente motivate;
  - j) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'ART. 16 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. e art.3 della L.R. n.23/85 e secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali. in caso di scomputo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente, ai sensi dell'art.32, comma1 lett. g, e

- art.122, comma 8, del D.Lgs. n.163/2006 e ss.mm.ii. e quanto previsto dagli artt.17, comma 3 lett. c, e 16 comma 2 bis, del D.P.R. n.380 del 06.06.2001, nella stessa dovranno essere indicati gli estremi;
- k) la prescrizione che l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro e non oltre un anno dalla data di rilascio e la fine lavori entro tre anni dall'inizio degli stessi, pena la decadenza della concessione;
2. Ove necessaria, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.
3. La convenzione potrà essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
4. La concessione deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello nei casi previsti dal Regolamento Edilizio.
  - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato normale o precompresso od a struttura metallica, presso l'Ufficio Regionale competente, ai sensi della legge 1086/71 e ss.mm.ii., dell'art.65 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001 e ss.mm.ii e del D.M. 14.01.2008;
  - di comunicare, 15 gg. prima dell'effettivo inizio, con raccomandata o mediante consegna a mano presso l'ufficio protocollo, la data di inizio dei lavori, confermando anche i nomi del direttore dei lavori, e dell'impresa esecutrice (unitamente al D.U.R.C. in corso di validità così come previsto dal D.Lgs.n.251/2004, pena l'inefficacia del titolo abilitativo) i quali dovranno sottoscrivere la stessa prima dell'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, nonché quanto previsto dall'art.90, comma 9, del D.Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii.; la presente comunicazione dovrà essere redatta su apposito modulo predisposto dagli uffici competenti, scaricabile dal sito istituzionale del Comune;
  - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente al D.Lgs.n.192 del 19.08.2005 e ss.mm.ii. sul rendimento energetico in edilizia);
  - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della concessione edilizia, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile per la sicurezza del cantiere, eventualmente del tecnico abilitato nel calcolo delle strutture, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
  - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia della concessione e degli elaborati allegati;
  - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
  - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
  - di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, dettagli di arredo urbano ecc.;
  - di richiedere l'autorizzazione, agli uffici competenti, per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - di conferire in discarica autorizzata i materiali provenienti dagli scavi e quelli di risulta dell'attività di cantiere, quantificandone l'entità ed il tipo di materiali, per i quali dovrà conservare le certificazioni di avvenuto conferimento e i relativi formulari;
  - di comunicare, entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
5. L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.U.C., di Regolamento Edilizio, di Regolamento di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

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

***(Così come Modificato con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)***

1. La concessione edilizia ha una validità di 3 anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori entro i quali le opere devono essere ultimate in modo da renderle agibili.
2. La concessione si intende tuttavia decaduta per:

- a) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 1, lett. k) del precedente ART.8 fissati nell'atto di concessione;
  - b) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo l'avvenuto ritiro e che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio;
  - c) mancato deposito del D.U.R.C. in originale o copia conforme autocertificata ed in corso di validità, entro il termine di inizio dei lavori;
3. In particolare, la decadenza della concessione è accertata se, dopo l'inizio lavori, i medesimi dovessero essere sospesi per un periodo superiore a un anno.
  4. Il termine per l'inizio dei lavori, concernenti opere pubbliche, può essere, per giustificati motivi, congruamente protratto con provvedimento del Dirigente competente.
  5. Un periodo più lungo può altresì essere concesso quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
  6. I termini di inizio e fine dei lavori possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare della concessione. Decorsi tali termini la concessione decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari tecniche costruttive.
  7. Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, gli stessi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere una nuova concessione che potrà essere rilasciata soltanto nel caso in cui non siano entrate in vigore nuove norme urbanistiche che non ne consentano l'esecuzione (in tal caso la concessione sarà assoggettata al pagamento della differenza tra gli oneri versati e quelli dovuti al momento del rilascio del nuovo titolo abilitativo).
  8. La concessione edilizia può essere annullata d'ufficio nei seguenti casi:
    - sia stata ottenuta sulla base di elaborati alterati o comunque non corrispondenti allo stato di fatto esistente prima dell'inizio dei lavori;
    - sia stata rilasciata in violazione a disposizioni di leggi, di Regolamento edilizio ovvero delle Norme di Attuazione del P.U.C. e degli strumenti attuativi.
  9. Il Dirigente competente sospende l'efficacia della concessione edilizia quando:
    - il titolare contravvenga a disposizioni di leggi o regolamenti, alle condizioni specificate nella concessione od esegua varianti non autorizzate al progetto;
    - il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, comunicazione al Comune;
    - l'attività intrapresa risulti pericolosa per cause non valutate al momento del rilascio, ovvero per cause sopravvenute;
    - l'opera oggetto della concessione edilizia sia stata trasferita senza che si sia provveduto alla volturazione della concessione;
  10. Il concessionario che non abbia ultimato nei termini fissati i lavori autorizzati è obbligato a procedere, entro i due mesi successivi alla scadenza, ad eliminare qualsiasi inconveniente di carattere statico, estetico, igienico e viario derivante dalla parte di costruzione realizzata, in conformità alle prescrizioni emanate dal Dirigente.
  11. Nei casi di decadenza o di annullamento il titolare della concessione non ha diritto ad alcun risarcimento da parte del Comune.
  12. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente competente con apposito atto e notificata agli interessati.
  13. Per opere già iniziate, in caso di decadenza della concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda **per** l'ottenimento del relativo titolo abilitativo per la parte di opera non ultimata.
  14. Le concessioni edilizie o i provvedimenti sostitutivi, assentiti per decorrenza dei termini, sono annullate nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In tal caso il Dirigente competente procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 90 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

## CAPITOLO TERZO-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

### **ART. 10 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – OGGETTO – SOGGETTI AVENTI TITOLO (Così come Modificato con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)**

1. L'autorizzazione edilizia deve essere richiesta al Dirigente competente per le seguenti opere:
- 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 e recinzioni in genere;
  - 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 non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
  - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
  - i) le 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;
  - 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.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono assoggettati ad autorizzazione, purché sia ottenuta la prevista autorizzazione paesaggistica, ove prevista.

Nel caso di opere da eseguirsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art.50 del D.Lgs n.267/2000 e ss.mm.ii., non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte relative alla messa in sicurezza.

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

2. Hanno titolo a richiedere la autorizzazione i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
- a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - di beni demaniali;
    - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - e) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e le Aziende e le Amministrazioni che operano sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti la pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

**ART. 11 RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE*****(Così come Modificato con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)***

La richiesta di autorizzazione edilizia deve essere inoltrata al Dirigente competente dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune, con allegata documentazione in triplice copia.

Alla richiesta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dall'ART.10, comma 2, del R.E.;
- b) estratti del P.U.C. e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala **1:4000/1:2000/1:1000** e da visura catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà ed estratto della cartografia comunale in scala 1:1000;
- d) piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n. 2 sezioni significative, con l'indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare;
- e) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento contenente una dichiarazione firmata dal progettista, anche ai fini della responsabilità di cui all'ART. 481 del codice penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto a quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica se rilasciato, o prescrizioni di natura igienico-sanitaria nel caso di attività classificate.
- f) in assenza del certificato di destinazione urbanistica, la dichiarazione, di cui alla precedente lett.e), deve evidenziare inoltre la rispondenza alle norme di attuazione del P.U.C. ed alle prescrizioni del R.E.;
- g) rilievo, in scala con dettaglio massimo 1:200, planialtimetrico del lotto con chiara individuazione dei confini e delle quote rilevate (assolute sul livello del mare). Di queste ultime devono esserne individuate alcune, su punti o manufatti inalterabili o inamovibili, facilmente verificabili (strade, marciapiedi, chiusini o pozzetti delle reti pubbliche, muri di recinzione esistenti, etc.) che devono costituire punto di riferimento e misurazione per l'intera opera ed essere riportate sulle piante, sui prospetti e sulle sezioni; nello stesso sono indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali di interesse paesistico o ambientale, gli alberi d'alto fusto, in specie quelli tipici della flora mediterranea, gli ulivi, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata;
- h) piante in scala non inferiore 1:100 con l'indicazione dei percorsi, degli spazi e di quant'altro dimostrante il superamento delle barriere architettoniche e l'osservanza delle disposizioni sull'adattabilità visitabilità e accessibilità (L.13/89 e ss.mm.ii.);
- i) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art.10 della legge n.13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
- j) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali o produttive occorre presentare, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'intervento proposto, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nel caso l'attività rientri nel D.M. 16/5/1959 n. 689 e ss.mm.i.;
- k) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato, di recente fattura e comunque non oltre 2 mesi dalla data di presentazione. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa firmate dal tecnico abilitato;
- l) parere del Servizio competente dell'A.S.L secondo quanto disposto dall'art.20 D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., ove non dichiarabile.
- m) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, etc..richiesti dalla legge.
- n) nomina ed accettazione di un tecnico abilitato per la Direzione dei Lavori qualora sia necessario.

Gli elaborati grafici dovranno essere presentati in un unico foglio per tavola. Ogni tavola dovrà contenere situazione ante e post operam e sinottica in maniera tale da consentire una facile lettura dell'intervento proposto.

Gli elaborati di inquadramento territoriale dovranno essere contenuti in un'unica tavola.



Tutti gli elaborati sopracitati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato e la scala di rappresentazione, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati e appositi spazi per l'apposizione dei timbri riportanti gli estremi della concessione.

Tutta la documentazione relativa alla pratica dovrà essere obbligatoriamente prodotta anche su supporto digitale nei seguenti formati:

- \*.dwf per quanto riguarda gli elaborati grafici;
- formato pdf per gli elaborati testuali.

Il CD contenente i files di progetto dovrà essere firmato digitalmente, oppure dovrà essere allagata una dichiarazione del tecnico progettista attestante la corrispondenza del materiale digitale con quello cartaceo.

Tutte le pratiche dovranno essere presentate anche in modalità digitale su base software fornito dall'Ufficio Tecnico con le modalità messe a disposizione dallo stesso

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

Non sarà accettata documentazione sprovvista di copertina riportante il cartiglio.

Chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al presente articolo, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari (art.13, comma 13 D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.).

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

1. Nel caso che il richiedente la autorizzazione edilizia abbia allegato alla domanda, in luogo del documento comprovante il titolo, la dichiarazione prevista dall'ART. 10 comma 2, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà presentare il documento richiesto.
2. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio della autorizzazione edilizia dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203 e ss.mm.ii., e degli artt.267 e seguenti del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii..

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

***(Così come Modificato con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)***

1. Al momento della presentazione della domanda di autorizzazione edilizia l'Ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato entro 10 giorni dal ricevimento il nominativo del responsabile del procedimento unitamente all'informativa prevista dal D.Lgs n.196 del 30.06.2003 e ss.mm.ii.
2. Il Dirigente, entro 30 gg. dal ricevimento della domanda di autorizzazione, comunica al richiedente le proprie determinazioni sulla stessa, preso atto della proposta del responsabile del procedimento.
3. Nell'istanza per il rilascio dell'autorizzazione edilizia si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i vincoli ambientali paesaggistici o culturali, qualora il Dirigente non si pronunci entro il termine di 60 gg. nei seguenti casi:
  - interventi di manutenzione straordinaria;
  - interventi di restauro e risanamento conservativo diretti al recupero abitativo di edifici preesistenti.

Qualora non venga rilasciata l'autorizzazione dovuta per tali vincoli, sulla domanda, si intende formato il silenzio-rifiuto;

4. Nel caso si configuri il silenzio-assenso di cui al precedente comma 3 gli interessati devono comunicare l'inizio dei lavori previa nomina del Direttore dei Lavori allegando il D.U.R.C. in originale, o copia conforme autocertificata, ed in corso di validità, così come previsto dal D.Lgs. n.251/2004 e ss.mm.ii., pena l'inefficacia del titolo abilitativo.
5. Le disposizioni precedenti non si applicano nel caso di richiesta di autorizzazione per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dal D.Lgs.n.42/2004 e per interventi in sanatoria per i quali si seguono le disposizioni della L.28 febbraio 1985, n. 47 e ss.mm.ii. nonché dalla L.R. n.23/85 e s.m.i.;
6. I termini indicati ai commi precedenti sono sospesi nel caso in cui il Dirigente faccia richiesta di documenti aggiuntivi o integrativi e ridecorrono dalla ricezione degli atti.
7. L'autorizzazione edilizia è rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati e con l'indicazione del termine entro il quale devono essere iniziata ed ultimati i lavori.
8. L'autorizzazione decade qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini indicati all'atto del rilascio. La decadenza deve essere dichiarata dal Dirigente con apposito atto e comunicata agli interessati.
9. In caso di decadenza dell'autorizzazione, il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda per le parti di opere non ultimate.

**ART. 13a DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ – OGGETTO - SOGGETTI AVENTI TITOLO  
(Così come Aggiunto con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)**

1. È data facoltà di attivare la procedura denuncia di inizio di attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui all'art.14 bis della L.R. n.23/85 e ss.mm.ii., per i seguenti interventi:
  - opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - muri di cinta e cancellate e recinzioni in genere;
  - aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
  - le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
  - 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;
  - varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
  - parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
  - le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
  - le opere oggettivamente precarie e temporanee;
  - i pergolati e i grigliati;
2. Hanno titolo a presentare la D.I.A. i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - di beni demaniali;
    - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - e) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e le Aziende e le Amministrazioni che operano sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti la pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

**ART.13b DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E DOCUMENTAZIONE**  
**(Così come Aggiunto con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)**

La denuncia di inizio attività deve essere presentata in triplice copia, secondo apposito modello predisposto dal Comune, completa della seguente documentazione, pena l'irricevibilità della stessa:

- a) copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dall'ART.4 13a comma 2 del R. E.;
- b) estremi dei precedenti titoli abilitativi rilasciati;
- c) estratti del P.U.C., dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, del P.P.R. e P.A.I. con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- d) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:4000/1:2000/1:1000 e da visura catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà ed estratto della cartografia comunale in scala 1:1000;
- e) rilievo, in scala con dettaglio massimo 1:200, planialtimetrico del lotto con chiara individuazione dei confini e delle quote rilevate (assolute sul livello del mare). Di queste ultime devono esserne individuate alcune, su punti o manufatti inalterabili o inamovibili, facilmente verificabili (strade, marciapiedi, chiusini o pozzetti delle reti pubbliche, muri di recinzione esistenti, etc.) che devono costituire punto di riferimento e misurazione per l'intera opera ed essere riportate sulle piante, sui prospetti e sulle sezioni; nello stesso sono indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali di interesse paesistico o ambientale, gli alberi d'alto fusto, in specie quelli tipici della flora mediterranea, gli ulivi, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata;
- f) piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n. 2 sezioni significative, con l'indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare, ed eventuali calcoli planovolumetrici;
- g) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, contenente una dichiarazione firmata dal progettista, anche ai fini della responsabilità di cui all'ART. 481 del codice penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto a quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica se rilasciato, o prescrizioni di natura igienico-sanitaria nel caso di attività classificate.
- h) in assenza del certificato di destinazione urbanistica, la dichiarazione, di cui alla precedente lett.g), deve evidenziare inoltre la rispondenza alle norme di attuazione del P.U.C. ed alle prescrizioni del R.E.;
- i) piante in scala non inferiore 1:100 con l'indicazione dei percorsi, degli spazi e di quant'altro dimostrante il superamento delle barriere architettoniche e l'osservanza delle disposizioni sull'adattabilità visitabilità e accessibilità (L.13/89 e ss.mm.ii.);
- j) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art.10 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
- k) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato, di recente fattura e comunque non oltre 2 mesi dalla data di presentazione. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa; firmate dal tecnico abilitato;
- l) nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori e relativo D.U.R.C., in originale o copia conforme autocertificata, in corso di validità alla data di inizio dei lavori;
- m) autorizzazione paesaggistica, ordinaria o semplificata, rilasciata secondo la normativa vigente in materia;
- n) dichiarazione prevista dall'art.20 del D.P.R. n.380/001 e ss.mm.ii.;

Gli elaborati grafici dovranno essere presentati in un unico foglio per tavola. Ogni tavola dovrà contenere situazione ante e post operam e sinottica in maniera tale da consentire una facile lettura dell'intervento proposto.

Gli elaborati di inquadramento territoriale dovranno essere contenuti in un'unica tavola.

Tutti gli elaborati sopracitati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato e la scala di rappresentazione, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati e appositi spazi per l'apposizione dei timbri riportanti gli estremi della concessione.

Tutta la documentazione relativa alla pratica dovrà essere obbligatoriamente prodotta anche su supporto digitale nei seguenti formati:

- \*.dwf per quanto riguarda gli elaborati grafici;
- formato pdf per gli elaborati testuali.

Il CD contenente i files di progetto dovrà essere firmato digitalmente, oppure dovrà essere allagata una dichiarazione del tecnico progettista attestante la corrispondenza del materiale digitale con quello cartaceo.

Tutte le pratiche dovranno essere presentate anche in modalità digitale su base software fornito dall'Ufficio Tecnico con le modalità messe a disposizione dallo stesso

Non sarà accettata documentazione sprovvista di copertina riportante il cartiglio.

Chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al presente articolo, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari (art.13, comma 13 D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.).

#### **ART.13c EFFICACIA E DECADENZA**

***(Così come Aggiunto con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)***

La D.I.A. è efficace 30 giorni dopo la presentazione della stessa e ha durata temporale di 3 anni dall'inizio dei lavori stessi.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato presso l'Ufficio Edilizia Privata, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento, nonché allegando documentazione fotografica.

La D.I.A. viene restituita timbrata e firmata dall'ufficio, con allegata una copia di progetto. Nel caso in cui sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Dirigente o Responsabile notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare l'intervento proposto.

La D.I.A. decade qualora i lavori non vengano iniziati e ultimati nei termini.

In caso di decadenza della D.I.A., il richiedente dovrà inoltrare una nuova pratica edilizia.

#### **SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA – COMUNICAZIONI**

##### **ART.13d COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA – OGGETTO – SOGGETTI AVENTI TITOLO**

***(Così come Aggiunto con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)***

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii, sono assoggettati a semplice comunicazione i seguenti interventi:

- 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;
  - 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;
  - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agrosilvo-pastorali compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - 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 novanta giorni;
  - serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
  - 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;
  - 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;
  - elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti.
2. Hanno titolo a presentare la comunicazione i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
- a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria; Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71;
  - e) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - di beni demaniali;
    - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - f) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e le Aziende e le Amministrazioni che operano sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti la pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

#### **ART.13e COMUNICAZIONE E DOCUMENTAZIONE**

##### ***(Così come Aggiunto con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)***

La comunicazione, da indirizzare al Dirigente competente, per i lavori di cui al precedente articolo viene effettuata su apposito modello predisposto dal Comune, prima dell'effettivo inizio dei lavori.

Alla stessa deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dall'ART.13d comma 2 del R. E.;
- b) planimetria generale dell'immobile oggetto di intervento;

- c) estratto del P.U.C., ed estratto di mappa catastale, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
- d) relazione tecnico – descrittiva dell'intervento ove prevista;
- e) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato, di recente fattura e comunque non oltre 2 mesi dalla data di presentazione.. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa; firmate dal tecnico abilitato ove previsto;
- f) nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori e relativo D.U.R.C., in originale o copia conforme autocertificata, in corso di validità alla data di inizio dei lavori;
- g) autorizzazione paesaggistica ordinaria o semplificata a secondo dell'intervento.

Gli elaborati grafici, ove previsti, dovranno essere presentati in un unico foglio per tavola. Ogni tavola dovrà contenere situazione ante e post operam e sinottica in maniera tale da consentire una facile lettura dell'intervento proposto.

Gli elaborati di inquadramento territoriale dovranno essere contenuti in un'unica tavola.

Tutti gli elaborati sopracitati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato e la scala di rappresentazione, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati e appositi spazi per l'apposizione dei timbri riportanti gli estremi della concessione.

Tutta la documentazione relativa alla pratica dovrà essere obbligatoriamente prodotta anche su supporto digitale nei seguenti formati:

- \*.dwf per quanto riguarda gli elaborati grafici;
- formato pdf per gli elaborati testuali.

Il CD contenente i files di progetto, ove previsti, dovrà essere firmato digitalmente, oppure dovrà essere allagata una dichiarazione del tecnico progettista attestante la corrispondenza del materiale digitale con quello cartaceo.

Tutte le pratiche dovranno essere presentate anche in modalità digitale su base software fornito dall'Ufficio Tecnico con le modalità messe a disposizione dallo stesso

Non sarà accettata documentazione sprovvista di copertina riportante il cartiglio.

Chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al presente articolo, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari (art.13, comma 13 D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.).

## **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

**ART.13f** AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA – OGGETTO – SOGGETTI AVENTI TITOLO  
**(Così come Aggiunto con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)**

1. L'autorizzazione Paesaggistica deve essere richiesta al Dirigente competente per tutte le attività edilizie che comportino modifiche esterne (per interventi assoggettati a Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Denuncia di Inizio Attività e Comunicazione ai sensi dell'art.10 della L.R. n.4/2009 e ss.mm.ii.) ai sensi della vigente normativa in materia.  
 Le autorizzazioni Paesaggistiche si suddividono in autorizzazioni ordinarie ai sensi dell'art.146 del d.Lgs. n.42/2004 e semplificate ai sensi del D.P.R. n.139/2010.  
 In entrambi i casi l'autorizzazione paesaggistica deve essere ottenuta prima del rilascio della pratica urbanistico-edilizia. Solo in caso di D.I.A. dovrà essere ottenuta prima della sua presentazione.

2. Hanno titolo a richiedere l'autorizzazione seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
- a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria; Il titolo deve essere attestato nei casi sopracitati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi. Per gli interventi in aree PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71;
  - e) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - di beni demaniali;
    - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - f) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, e le Aziende e le Amministrazioni che operano sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'organo competente che attesti la pubblica utilità e la indifferibilità dell'opera. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

#### **ART.13g RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE**

***(Così come Aggiunto con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)***

La richiesta deve essere formulata su apposito modello predisposto dal Comune rispettante le vigenti norme in materia di bollo.

1. Alla richiesta di autorizzazione paesaggistica ordinaria devono essere allegati i seguenti documenti:
- a) copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dall'ART.13f comma 2 del R. E.;
  - b) estratti del P.U.C., dell'eventuale Piano Attuativo, del P.P.R. e P.A.I. con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
  - c) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:4000/1:2000/1:1000 e visura catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e la proprietà ed estratto della cartografia comunale in scala 1:1000;
  - d) orotofoto dell'area vasta oggetto d'intervento con individuazione della sagoma del manufatto in oggetto;
  - e) rilievo, in scala con dettaglio massimo 1:200, planialtimetrico del lotto con chiara individuazione dei confini e delle quote rilevate (assolute sul livello del mare). Di queste ultime devono esserne individuate alcune, su punti o manufatti inalterabili o inamovibili, facilmente verificabili (strade, marciapiedi, chiusini o pozzetti delle reti pubbliche, muri di recinzione esistenti, etc.) che devono costituire punto di riferimento e misurazione per l'intera opera ed essere riportate sulle piante, sui prospetti e sulle sezioni; nello stesso sono indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali di interesse paesistico o ambientale, gli alberi d'alto fusto, in specie quelli tipici della flora mediterranea, emergenze rocciose, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata;
  - f) piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto;

- integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n. 2 sezioni significative, con l'indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare, ed eventuali calcoli planovolumetrici;
- g) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, contenente una dichiarazione firmata dal progettista, anche ai fini della responsabilità di cui all'ART. 481 del codice penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto a quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica se rilasciato, o prescrizioni di natura igienico-sanitaria nel caso di attività classificate.
  - h) in assenza del certificato destinazione urbanistica, la dichiarazione, di cui alla precedente lett.g) deve evidenziare inoltre la rispondenza alle norme di attuazione del P.U.C. ed alle prescrizioni del R.E.;
  - i) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile e la simulazione dello stesso a lavori completati su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato, di recente fattura e comunque non oltre 2 mesi dalla data di presentazione. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa; firmate dal tecnico abilitato;
  - j) relazione paesaggistica presentata nei modi di legge;
2. Alla richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata devono essere allegati i seguenti documenti:
- a. copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dall'ART.4 13f del R. E.;
  - b. estremi de precedenti titoli abilitativi rilasciati e/o copia degli stessi;
  - c. estratti del P.U.C., dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, del P.P.R. e P.A.I. con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento;
  - d. documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:4000/1:2000/1:1000 e da visura catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà ed estratto della cartografia comunale in scala 1:1000;
  - e. rilievo, in scala con dettaglio massimo 1:200, planialtimetrico del lotto con chiara individuazione dei confini e delle quote rilevate (assolute sul livello del mare). Di queste ultime devono esserne individuate alcune, su punti o manufatti inalterabili o inamovibili, facilmente verificabili (strade, marciapiedi, chiusini o pozzetti delle reti pubbliche, muri di recinzione esistenti, etc.) che devono costituire punto di riferimento e misurazione per l'intera opera ed essere riportate sulle piante, sui prospetti e sulle sezioni; nello stesso sono indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali di interesse paesistico o ambientale, gli alberi d'alto fusto, in specie quelli tipici della flora mediterranea, emergenze rocciose, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata;
  - f. piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n. 2 sezioni significative, con l'indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare, ed eventuali calcoli planovolumetrici;
  - g. relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, contenente una dichiarazione firmata dal progettista, anche ai fini della responsabilità di cui all'ART. 481 del codice penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto a quelli riportati nel certificato di destinazione urbanistica se rilasciato, o prescrizioni di natura igienico-sanitaria nel caso di attività classificate.
  - h. in assenza del certificato di destinazione urbanistica, la dichiarazione, di cui alla precedente lett.e), deve evidenziare inoltre la rispondenza alle norme di attuazione del P.U.C. ed alle prescrizioni del R.E.;
  - i. documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile e la simulazione dello stesso a lavori completati su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato, di recente fattura e comunque non oltre 2 mesi dalla data di presentazione. Le fotografie dovranno



essere a colori formato minimo 10x15 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa; firmate dal tecnico abilitato;

- j. relazione paesaggistica presentata nei modi di legge.

Per entrambi i commi 1 e 2 del presente articolo gli elaborati grafici dovranno essere presentati in un unico foglio per tavola. Ogni tavola dovrà contenere situazione ante e post operam e sinottica in maniera tale da consentire una facile lettura dell'intervento proposto.

Gli elaborati di inquadramento territoriale dovranno essere contenuti in un'unica tavola.

Tutti gli elaborati sopraccitati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 297) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato e la scala di rappresentazione, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati e appositi spazi per l'apposizione dei timbri riportanti gli estremi della concessione.

Tutta la documentazione relativa alla pratica dovrà essere obbligatoriamente prodotta anche su supporto digitale nei seguenti formati:

- \*.dwf per quanto riguarda gli elaborati grafici;
- formato pdf per gli elaborati testuali.

Il CD contenente i files di progetto dovrà essere firmato digitalmente, oppure dovrà essere allagata una dichiarazione del tecnico progettista attestante la corrispondenza del materiale digitale con quello cartaceo.

Tutte le pratiche dovranno essere presentate anche in modalità digitale su base software fornito dall'Ufficio Tecnico con le modalità messe a disposizione dallo stesso

Non sarà accettata documentazione sprovvista di copertina riportante il cartiglio.

Chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al presente articolo, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari (art.13, comma 13 D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.).

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

***(Così come Aggiunto con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)***

Le autorizzazioni paesaggistiche vengono rilasciate a seconda della tipologia, modalità e termini stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia.

L'autorizzazione viene rilasciata con allegata una copia dei disegni approvati e ha la validità di 5 anni.

In caso di decadenza dell'autorizzazione il richiedente dovrà inoltrare una nuova domanda.

Tutte le pratiche dovranno essere presentate in modalità digitale su base software fornito dall'Ufficio Tecnico con le modalità messe a disposizione dallo stesso.

#### **DEROGA ALLE DISTANZE**

**ART.13i – DEROGA ALLE DISTANZE AI SENSI DELL'ART.10 DELLE N.T.A. DEL P.U.C. – OGGETTO**

***(Così come Aggiunto con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)***

La deroga alle distanze, così come normate dall'art.10 delle N.T.A. del vigente P.U.C., può essere richiesta per lotti che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt.24,00 nel caso di dimostrata impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze comporti soluzioni tecnicamente e qualitativamente inaccettabili. Non sono derogabili le distanze previste dal Codice Civile.

La richiesta deve essere formulata al Dirigente competente, che, a seguito di istruttoria, formulerà un parere tecnico da sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale, quale organo preposto al rilascio di tale deroga.\*

**ART.13I DEROGA E DOCUMENTAZIONE**

***(Così come Aggiunto con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)***

L'istanza di deroga, da indirizzare al Dirigente competente, deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) relazione tecnica nella quale viene descritta la situazione a contorno del lotto oggetto di richiesta di deroga;
- b) estratto catastale dell'area oggetto di intervento;
- c) planimetria in scala adeguata comprovante l'impossibilità tecnica e qualitativa di realizzazione dell'intervento seguendo la normativa dettata dal P.U.C, secondo la situazione a contorno del lotto di intervento;
- d) planimetria in scala adeguata nella quale viene riportata la proposta progettuale di deroga;
- e) ogni altro documento che si renda necessario per meglio comprendere la situazione del lotto;
- f) simulazione dell'intervento riferita alle lettere c) e d) del presente articolo.

\* Il presente periodo abroga la dicitura dell'art.10 delle N.T.A. del vigente P.U.C. che recita "La concessione di tale speciale beneficio deve essere valutata dalla C.E. con particolare attenzione".

**CAPITOLO QUARTO-DISPOSIZIONI VARIE****ART. 14 DEROGHE**

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

**ART. 15 VOLTURE**

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

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

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

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

1. Il progetto di opere pubbliche di iniziativa comunale è approvato dagli organi comunali, senza l'obbligo di rilascio di concessione o autorizzazione.

2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti rispettando le prescrizioni contenute nel R.E. in relazione al tipo di intervento.
3. Gli uffici comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al Regolamento Edilizio e lo sottopongono al parere della C.E. prima dell'approvazione da parte dell'organo comunale competente.

## CAPITOLO QUINTO-ASSEVERAZIONE

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

I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio di attività ai sensi e per gli effetti dell'ART.2 della L 24 dicembre 1993, n. 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagome dell'edificio;
- c) opere interne di singole proprietà immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- d) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

1. Nei casi contemplati nel presente articolo, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare, - 20 gg prima dell'effettivo inizio dei lavori-, la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente regolamento edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienicosanitarie.

Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato. Tutte le autorizzazioni di altri enti competenti 2. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione allegata alla domanda, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari

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

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

## TITOLO II- UFFICIO TECNICO E COMMISSIONE EDILIZIA CAPITOLO PRIMO

### ART. 19 -UFFICIO TECNICO E SUE ATTRIBUZIONI

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

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

1. Il certificato di destinazione urbanistica indica le prescrizioni ed i vincoli di carattere urbanistico riguardanti l'area e/o l'immobile interessato, contenuti in piani o regolamenti che devono essere osservati in caso di attività urbanistica-edilizia.
2. In particolare, il certificato indica la destinazione di zona, gli usi previsti e consentiti dal P.U.C. vigente, i tipi e le modalità di intervento, gli indici ed i parametri edilizi e urbanistici di zona,

nonché i vincoli previsti da piani o normativa di carattere territoriale-urbanistico a livello comunale o sovracomunale, che saranno oggetto di controllo comunale in sede di rilascio della concessione/autorizzazione edilizia.

3. Il certificato di destinazione urbanistica, predisposto dall'Ufficio Tecnico, è rilasciato dal Dirigente della divisione urbanistica agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

### **RICHIESTA**

4. L'avente titolo al rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia ha diritto a chiedere al Sindaco il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.
5. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, redatta su modello predisposto dalla Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo, deve contenere tutti gli elementi catastali utili per identificare l'immobile oggetto dell'istanza, unitamente alla planimetria catastale, lo stato d'uso attuale ed i parametri urbanistici ed edilizi.  
La richiesta dovrà inoltre essere corredata da copia del titolo ad intervenire sull'immobile oppure da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi della L. 15/68.
6. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente al momento del rilascio.

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

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale l'Ufficio esprime, su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito alla fattibilità di un programma di intervento fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
2. Il parere preventivo deve essere concordato con la Commissione Edilizia, che, nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti di altri organi interessati ai sensi delle normative vigenti, verificherà la rispondenza alle indicazioni fornite.

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

1. A seguito della presentazione della domanda di concessione edilizia o di autorizzazione, l'ufficio incaricato comunica per iscritto al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento
2. Qualora la richiesta di concessione edilizia necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'**ART. 4 e 5** del R.E. , il Responsabile del Procedimento, entro il termine perentorio di 30 gg dalla presentazione della domanda, svolge le verifiche indicate al successivo comma 6, provvede a comunicare l'inammissibilità all'istruttoria ed a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione, che deve essere fatta in un'unica soluzione. Decorso inutilmente 120 gg. dalla data di ricevimento della richiesta, la pratica verrà archiviata d'ufficio.
3. Entro il termine di 40 gg dalla domanda, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione, il Responsabile del Procedimento redige dettagliata relazione e trasmette la domanda di concessione al Presidente della Commissione edilizia comunale affinché esprima il proprio parere.
4. I termini sopraindicati sono da intendersi ridotti della metà per le domande d'autorizzazione edilizia.
5. Il rilascio della concessione edilizia dovrà avvenire entro 15 gg. dalla scadenza del termine di 60 gg dalla presentazione dell'istanza o delle integrazioni.
6. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio della concessione edilizia, il Responsabile del Procedimento verifica:
  - la completezza della documentazione presentata;

- la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte, di un tecnico abilitato e del proprietario dell'immobile;
  - la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'ART. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica;
  - la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nel certificato di destinazione urbanistica, nel caso di avvenuto rilascio. In assenza di certificato di destinazione urbanistica, la verifica è estesa alla conformità dell'intervento di progetto alle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute nel Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. vigente.
7. La verifica è completata entro 40 gg. dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di concessione.
  8. Tale termine deve intendersi ridotto a 20 gg. per le domande di autorizzazione.
  9. Per gli interventi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'ART. 13 della L. R. 33/90 e successive modificazioni, gli uffici comunali provvedono a richiedere il parere sanitario presso la A.S.L. competente, qualora non assunto direttamente dal richiedente ed allegato alla richiesta.

**ART. 23.....Abrogato con Delibera di C.C. n 21 del 22/12/2011..pubblicata sul B.U.R.A.S. del 21/06/2012;**

**ART. 24..... Abrogato con Delibera di C.C. n 21 del 22/12/2011.pubblicata sul B.U.R.A.S. del 21/06/2012;**

**ART 25..... Abrogato con Delibera di C.C. n 21del 22/12/2011...pubblicata sul B.U.R.A.S. del 21/06/2012;**

### **TITOLO III- ESECUZIONE DELLE OPERE**

#### **CAPITOLO PRIMO-DEFINIZIONI E PARAMETRI**

##### **ART.26 DEFINIZIONI**

**(Cosi come Aggiunto con Delibera di C.C. n.69 del 10.08.2012)**

1. Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni e parametri.<sup>(11)</sup>

##### **A) DEFINIZIONE DI SUPERFICIE.**

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

**a.1) Superficie utile abitabile (Su):** è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);

**a.2) Superficie non residenziale (Snr):** si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, terrazze praticabili, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza <sup>(12)</sup> dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto Vu/Su) inferiore a m 1,70.

**a.3) Superficie complessiva (Sc)** è, data da:  $Sc = Su + 60\% Snr$ . <sup>(13)</sup>

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

**a.4) Superficie utile netta (Sn):** è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti, ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

**a.5) Superficie accessoria (Sa):** si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.<sup>(14)</sup>

**a.6) Superficie totale (St):** è data da:  $St = Sn + 60\% Sa$ .

<sup>(11)</sup> Per la scelta degli indici da utilizzare nei parametri di concessione/autorizzazione edilizia, è opportuno fare riferimento alle definizioni di **Su, Sn, Vu** che meglio definiscono il carico urbanistico effettivo stabilendo inoltre i rapporti con la **Sc** e la **St**.

<sup>(12)</sup> Per l'applicazione dell'art. 7 della L. 94/1982, negli edifici esistenti si considerano pertinenze le opere che pur avendo una propria individualità ed autonomia, sono poste in un durevole rapporto di subordinazione con altra preesistente per renderne più agevole e funzionale l'uso. E' il caso delle autorimesse, cantine, lavanderie, centrali termiche, tettoie, ecc...

<sup>(13)</sup> D.M. 10 maggio 1977, n. 801. Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica la superficie complessiva **Sc** è data da  $Sc = Su + 60\% (Sr + SP)$  dove per SP, superficie parcheggi, si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe di accesso.

<sup>(14)</sup> Ai sensi dell'art. 1 della L. 46/90 sono definiti impianti tecnologici gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento e protezione antincendio.

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

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

## **C) SUPERFICIE COPERTA (Sc)**

E' data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali esclusa quella sotto il livello del suolo. Nel caso in cui vi sia più di un piano interrato l'eventuale distacco dai confini non potrà essere inferiore alla profondità dell'edificio interrato e comunque non inferiore a mt. 5,00.

Non è da considerare superficie coperta quella relativa a gli aggetti inferiori o uguali a mt. 1,20 di profondità ed i pergolati, intendendosi gli stessi, quelle strutture aperte su un minimo di due lati oltre la copertura, e realizzati con struttura amovibile.

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

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

## **E) DEFINIZIONE DI SAGOMA**

E' la figura piana definita dal contorno esterno, di tutte le parti fuori terra dell'edificio

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

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

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

**g.1) Piano di un edificio** - Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del

solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.

- g.2) Posizione del piano rispetto al terreno** - Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno originale circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.
- g.3) Piano fuori terra o piano terra** - Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una altezza non inferiore a cm. 15 dalla quota esterna del terreno ;
- g.4) Piano seminterrato** - Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia almeno tre pareti in parte contro terra ed il cui solaio di copertura non sia in tutti i suoi punti al di sotto della quota naturale del terreno.
- g.5) Piano interrato** - Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto intradosso del solaio si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.
- g.6) Soppalco** – S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale non superiore al 35% della superficie del vano sottostante di una struttura orizzontale, posizionata ad una altezza non inferiore a mt.2.40 dal piano di pavimento; l'altezza media utile del soppalco dovrà essere non inferiore a mt. 2,20. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante ed avrà una destinazione d'uso compatibile con l'altezza netta interna venutasi a determinare.
- g.7) Piano Mansardato**– Si definisce piano mansardato la parte terminale dell'edificio con altezza all'intradosso dell'ultimo solaio inclinato non inferiore a mt. 2.20 . La volumetria totale sarà calcolata con la media delle altezze. Inoltre la destinazione d'uso dei locali dovrà essere determinata in funzione dell'altezza media interna dei singoli ambienti.

## **H) DEFINIZIONI DI ALTEZZE**

- h.1) Altezza utile dei locali (Hu):** è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle semisomma delle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto  $Vu/Su$  dove  $Vu$  è il volume utile dello spazio interessato ed  $Su$  la relativa superficie utile.
- h.2) Altezza dei piani (Hp):** è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente.
- h.3) Altezza fronti (Hf):**  
 E' la differenza fra la quota del terreno naturale (o + 50 cm da quella del terreno sistemato se più basso) e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio. La misurazione la si effettua sulla facciata più alta. <sup>(15)</sup>  
 Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso se la pendenza supera il 35%.  
 Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura sul punto mediano delle facciate.  
 Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura nel punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.  
 Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio.  
 Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata per ciascun corpo fabbrica.  
 La larghezza del gradone deve essere pari o inferiore all'altezza del sovrastante corpo edilizio.
- h.4) Altezza massima (Hm):** è la massima fra le Hf del fabbricato.

(15) Nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota maggiore.

## **I) DEFINIZIONE DI DISTANZE**

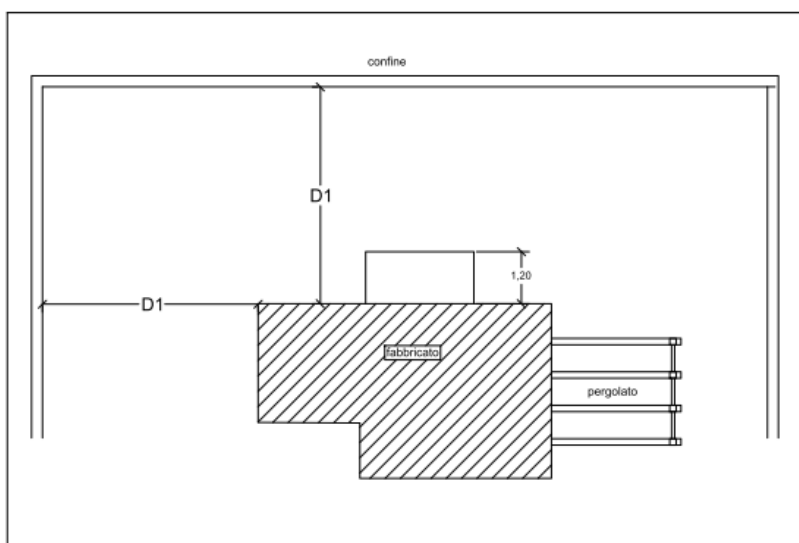
### **i 1. DISTANZA DAI CONFINI (D1)**

La distanza dal confine di un fabbricato si misura sulla retta orizzontale, che individua la distanza minima fra la linea di confine del lotto e il perimetro esterno del fabbricato, segnato tra l'intersezione delle pareti del fabbricato con il piano di campagna, senza tener conto dei balconi delle scale a giorno e degli altri elementi aggettanti, purché non superino la misura di mt. 1,20, nonché i pergolati.

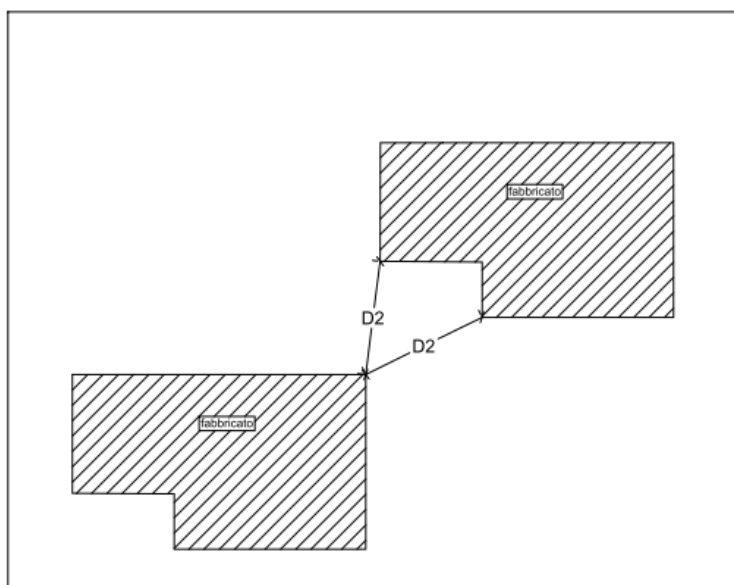
### **i 2. DISTANZA FRA EDIFICI (D2)**

E' la distanza minima fra edifici non fronteggianti.

#### **DISTANZA DAI CONFINI D1**



#### **DISTANZA TRA EDIFICI D2**



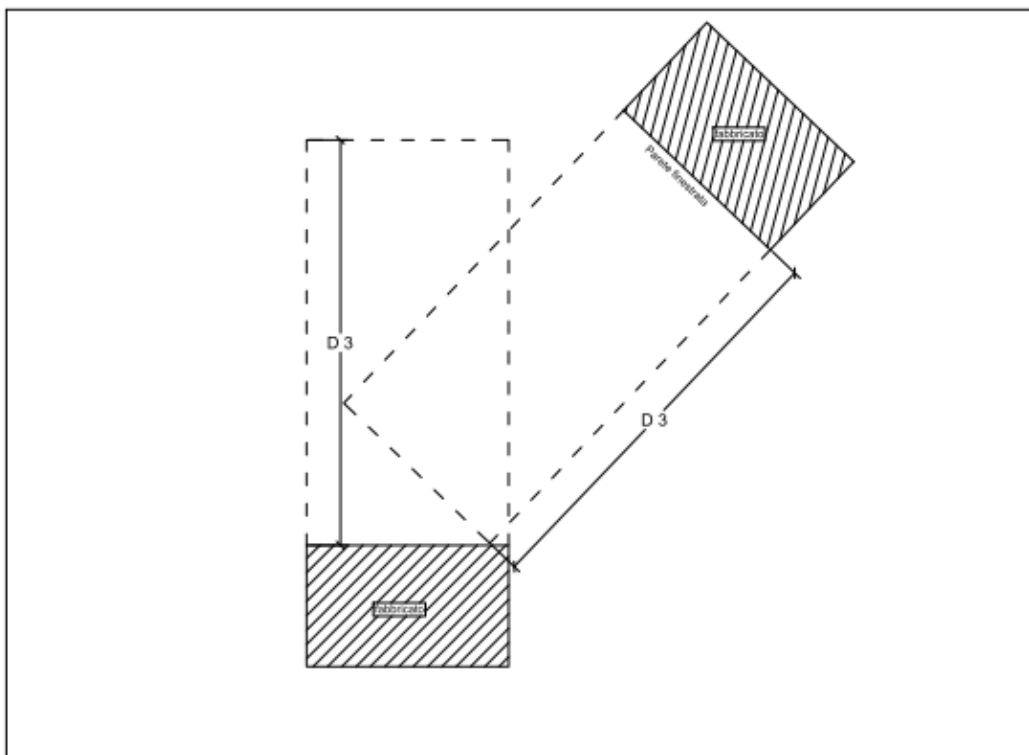


**i 3. DISTANZA FRA PARETI FRONTEGGIANTI DI CUI ALMENO UNA FINESTRATA (D3)**

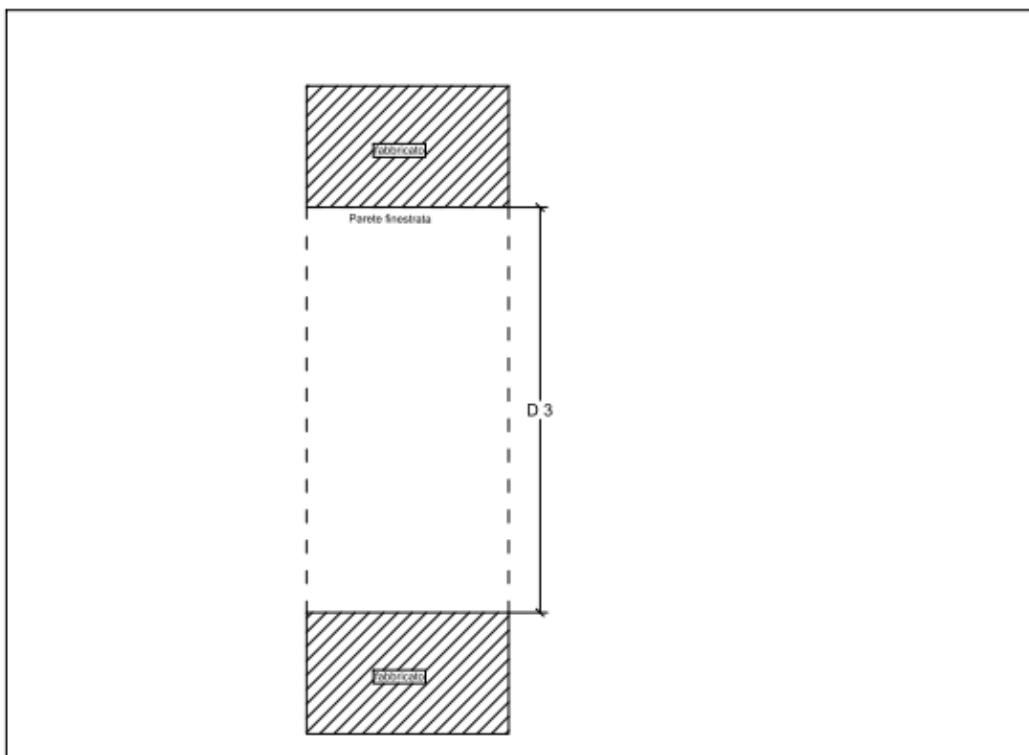
La distanza si misura fra le pareti o parti di pareti fronteggianti appartenenti ad edifici diversi od allo stesso edificio, disposte fra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Tale distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti, o parti di esse fra loro fronteggianti.

**DISTANZA TRA PARETI DI CUI ALMENO UNA FINESTRATA FRONTEGGIANTI D3**

DISTANZA TRA PARETI DI CUI ALMENO UNA FINESTRATA FRONTEGGIANTI D3

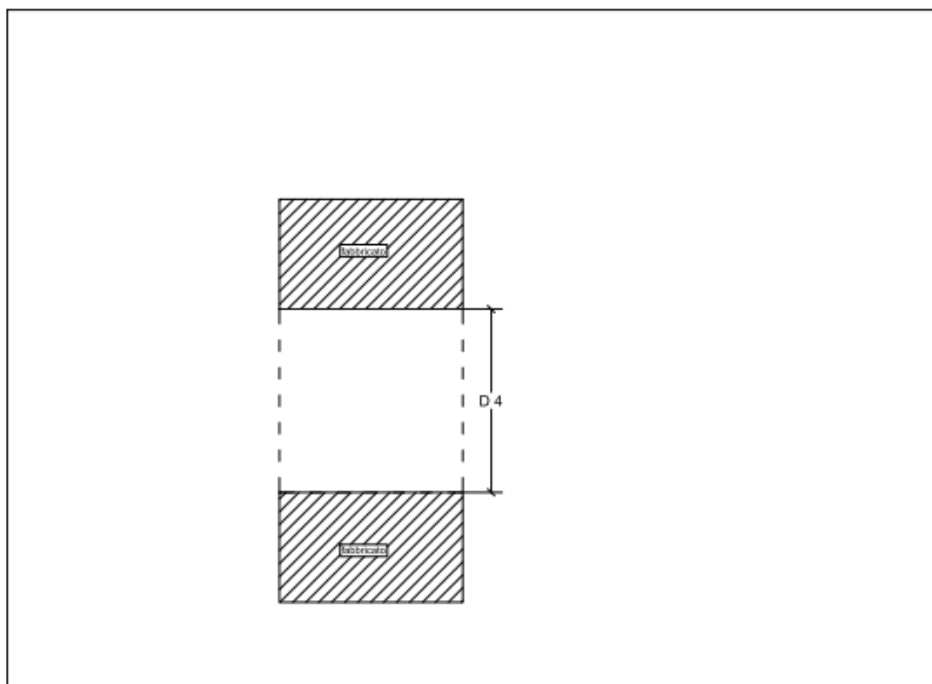
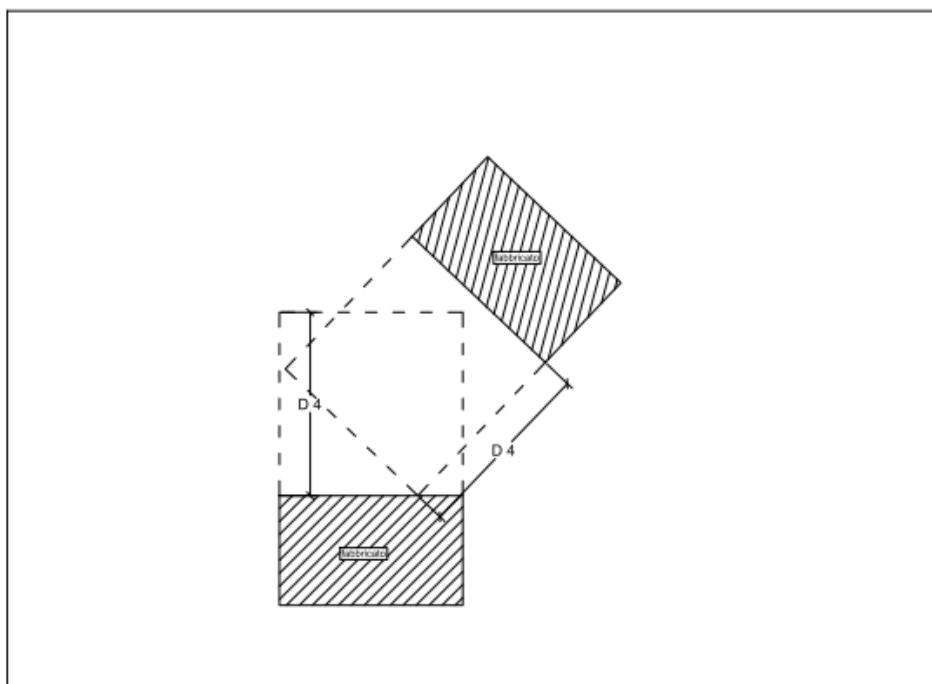


DISTANZA TRA PARETI DI CUI ALMENO UNA FINESTRATA FRONTEGGIANTI D3



**i 4. DISTANZA FRA PARETI FRONTEGGIANTI NON FINESTRATE (D4)**

La distanza minima assoluta si misura fra le pareti o parti di pareti fronteggianti appartenenti ad edifici diversi, disposte fra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto, tale distanza è misurata sulla perpendicolare alle pareti o parte di pareti che si fronteggiano fra loro.

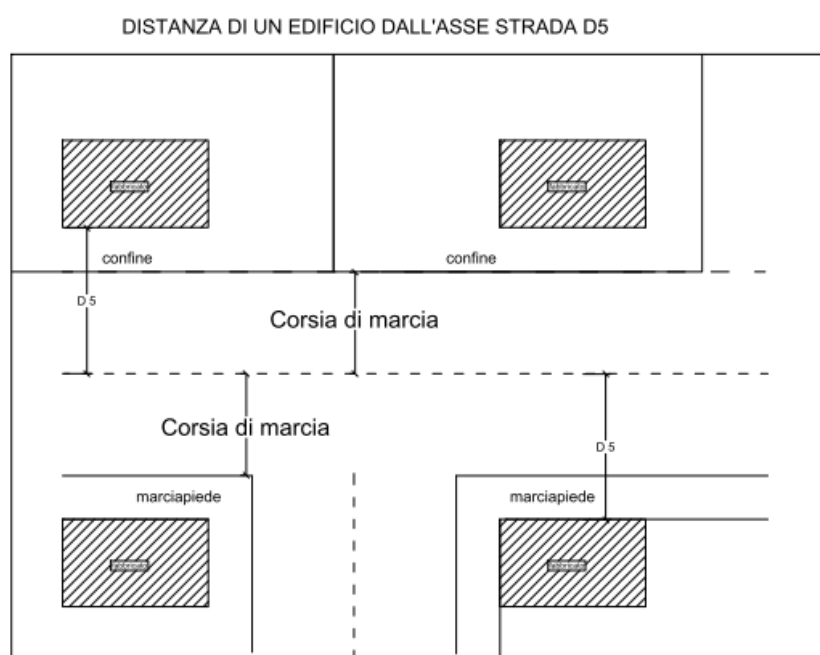
**DISTANZA TRA PARETI NON FINESTRATE FRONTEGGIANTI D4****DISTANZA TRA PARETI NON FINESTRATE FRONTEGGIANTI D4**

**i 5. DISTANZA DI UN EDIFICIO DALL'ASSE STRADALE (D5)**

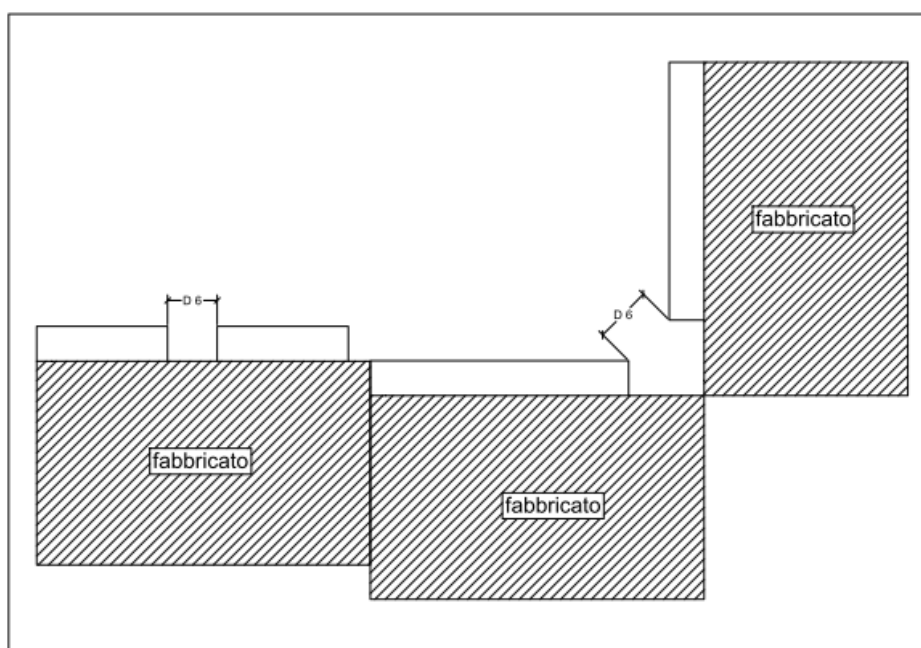
La distanza di un fabbricato dall'asse di una strada pubblica o di uso pubblico, si misura dal perimetro esterno del fabbricato alla perpendicolare della linea dell'asse stradale; si definisce asse stradale la linea di mezziera della carreggiata costituita dalle sole corsie di marcia.

**i 6. DISTANZA FRA BALCONI E TERRAZZE ANCHE AGGETTANTI (D6)**

E' la distanza minima fra i perimetri esterni di balconi e terrazze anche aggettanti, qualora gli stessi non vengano realizzati in aderenza.



**DISTANZA FRA BALCONI E TERRAZZE ANCHE AGGETTANTI D6**



**L) DEFINIZIONE DI VOLUMI**

- I.1) Volume Utile (Vu):** definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.
- I.2) Volume Lordo (Vl):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.
- I.3) Volume Urbanistico (Vur):** è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione originale del terreno, alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio, esclusi i balconi aggettanti. Sono ricomprese nel computo dei volumi le superfici chiuse su tre lati..
- I.4) Volume Totale (Vt):** è il volume geometrico complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

**M) DEFINIZIONE DI PARAMETRI URBANISTICI**

- m.1) Superficie territoriale (St):** per superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.
- m.2) Superficie fondiaria (Sf):** per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulterà dalla superficie territoriale deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- m.3) Superficie minima di intervento (Sm):** per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio diretto.  
La superficie minima di intervento è determinata dalle norme tecniche di attuazione del P.U.C. per ciascuna zona omogenea.
- m.4) Indice di fabbricabilità territoriale (It):** esprime il volume urbanistico massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc./ha).
- m.5) Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** esprime il volume urbanistico massimo realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq).
- m.6) Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq./ha).
- m.7) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (mq./mq).

**CAPITOLO SECONDO-TIPI DI INTERVENTO**

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

**ART. 27 MANUTENZIONE ORDINARIA**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'ART. 31, lett. a) della L.457/78.<sup>(16)</sup>

**ART. 28 MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'ART. 31 lett. b) della L. 457/78.<sup>(17)</sup>

2. Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

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

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli così definiti dall'ART. 31 lett. c) della Legge 457/78. <sup>(18)</sup>
2. Sono altresì da comprendere in tale definizione gli interventi di adeguamento delle abitazioni che riguardano le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale delle abitazioni.

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

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'ART. 31, lett. d) della Legge 457/78 <sup>(19)</sup>.
2. Possono altresì essere compresi il ripristino tipologico (nei casi non configurabili ai sensi dell'ART. 29), la demolizione totale dell'edificio e la sua ricostruzione a condizione che essa avvenga all'interno della sagoma (come definita al punto E dell'ART.26 del R.E.) planovolumetrica preesistente.
3. Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio, ristrutturazione parziale ogni altro caso.

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

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

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

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

#### **ART.33 AMPLIAMENTO**

1. Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del (40 %) delle superfici esistenti (Su, Sn, Snr, Sa) per modifica planimetrica o sopraelevazione. Per incrementi superiori l'intervento si considera di nuova costruzione.
2. Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

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

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

<sup>(17)</sup> Il testo dell'art. 31 lett. b) della Legge n. 457/78 è il seguente:

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

(18) Il testo dell'art. 31 lett. c) della L. 457/78 è il seguente:

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

(19) Il testo dell'art. 31 della lett. d) della Legge 457/78 è il seguente: interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

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

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

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (ART. 31 lett. e) della L. 457/78).

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

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

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

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

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

#### **OPERE MINORI**

Si definiscono "Interventi relativi alle "opere minori" i seguenti interventi:

- tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
- arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc.);
- cabine di pubblici servizi;

- recinzioni;
- muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
- sistemazione aree libere;
- installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- edilizia funeraria.
- unità esterne di condizionamento;
- antenne varie

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

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

#### Inizio dei lavori

1. Dopo l'espletamento degli adempimenti appresso indicati, possono avere inizio i lavori oggetto della concessione o dell'autorizzazione. Prima dell'inizio dei lavori deve esserne data comunicazione al Sindaco, con preavviso di almeno 15 gg. con lettera raccomandata, o presentazione tramite protocollo municipale, a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione, del costruttore e del direttore dei lavori. Tale formalità deve essere rispettata anche per l'inizio dei lavori di frazionamento relativi a lottizzazioni autorizzate.

2. Nel cantiere dovrà essere affissa, in posizione visibile a tutti, una tabella, delle dimensioni di 125 x 80 cm., nella quale siano indicati l'oggetto delle opere, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile per la sicurezza del cantiere il tipo di provvedimento abilitativi (concessione o autorizzazione) con data e numero.

3. Dal giorno di inizio sono conservati nel cantiere la concessione o autorizzazione, anche in fotocopia, gli atti indicati nel terzo e quarto comma della L. 1086/71, il progetto degli impianti redatto ai sensi della legge 46/90 e del regolamento di attuazione DPR 447/91 e ai sensi della legge regionale 17/89 e del relativo regolamento, nonché il progetto delle opere di cui agli artt. 25 e 26 della legge 10/91, tutti firmati dal proprietario, dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori.

Tali atti dovranno essere esibiti in qualsiasi momento ai funzionari ed agenti comunali addetti al controllo, a semplice richiesta degli stessi.

4. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il titolare della concessione, o autorizzazione, deve provvedere a propria cura e spese a tutte le opere necessarie a prevenire qualsiasi danno a cose o a persone e ad evitare deturpamenti dell'ambiente urbano. In caso di inadempienza, il Sindaco ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere che riterrà necessarie, previa diffida, a spese dell'interessato.

Entro quarantotto ore dall'interruzione dei lavori, deve essere dato avviso al Sindaco.

5. Le opere assentite, anche nel caso di silenzio assenso, non possono avere inizio se non dopo che siano stati osservati gli adempimenti appresso specificati. Tutti i documenti richiesti sono firmati dal committente e dal progettista, a ciò abilitato secondo le leggi vigenti.

- Denuncia delle eventuali opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o con struttura metallica, all'ufficio del Genio Civile competente per territorio;
- Autorizzazione all'allaccio delle reti pubbliche (elettrica, idrica, fognaria, telefonica, del gas, ecc.);
- In relazione all'installazione di un nuovo impianto termico o alla modifica di un impianto esistente, deposito presso gli uffici comunali competenti del progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di acqua calda;



- nel casi di costruzione di nuovi edifici e di ristrutturazione di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio comunale della documentazione inerente l'isolamento termico;

6. Quando l'edificio, o parte di esso, ovvero opere ad esso pertinenti, quali ad esempio la recinzione, o i fabbricati accessori, ecc., deve sorgere in confine con la sede di una strada, aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, oppure quando si devono eseguire opere di frazionamento per lottizzazioni autorizzate in aree confinanti con strade, aperte o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Sindaco, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo. Il tracciamento e le quote delle opere si atterranno agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che entro quindici giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori, in apposito verbale che dovrà essere redatto in duplice copia e firmato dal tecnico comunale, dal proprietario e dal direttore dei lavori. Tutti i vertici dei frazionamenti dei terreni da lottizzare e gli allineamenti saranno contraddistinti con lettere e numeri. Il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione è responsabile della loro conservazione e della loro permanenza nei punti stabiliti.

7. Al verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi planoaltimetrici, riportati con le loro lettere e numeri distintivi, nonché, nel caso di costruzione di edifici, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio dell'impianto di fognatura privata.

#### **ART.39 CONSEGNA DEI PUNTI FISSI- ATTIVITÀ DI CONTROLLO**

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

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Sindaco che svolge tale attività avvalendosi degli uffici tecnici comunali e delle strutture sanitarie territoriali.
2. La concessione o l'autorizzazione e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dal Servizio Difesa del Suolo (ex Genio Civile), devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi della concessione o autorizzazione rilasciata dal Sindaco, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., delle ditte esecutrici, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'ART. 15 della Legge 47/85, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini degli artt. 4 e seguenti della legge n. 47/1985.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti.

#### **ART.40 CONDUZIONE DEL CANTIERE**

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai

fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.

#### **ART.41 CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

1. Il titolare della concessione o autorizzazione, qualora venissero effettuati ritrovamento di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Sindaco, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamento, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (Legge 1089 1/6/1939).

#### **ART.42 VARIANTI AL PROGETTO**

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

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

#### **VARIANTI ESSENZIALI**

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

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

#### **ART.43 VARIANTI NON ESSENZIALI**

1. Sono varianti non essenziali quelle ricadenti negli altri casi ed in particolare quelle definite in corso d'opera ai sensi dell'ART. 15 della L 47/85.

2. Tali varianti non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori, ma devono comunque essere richieste prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Per tali varianti, la richiesta deve essere presentata in un'unica soluzione progettuale, sulla base di

apposito modello predisposto dal Comune, anche successivamente alla realizzazione dei lavori e deve contenere la dichiarazione di un tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla rispondenza della variante alle ipotesi di cui all'ART. 15 della legge n. 47/1985; <sup>(21)</sup> quelle non ricadenti nei casi di cui al comma 2 e non comprese fra quelle sopra definite in corso d'opera. Dette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

3. Le varianti non essenziali comportano il rilascio da parte del Sindaco di una nuova concessione e/o autorizzazione edilizia, che si affianca alla precedente senza modificarne i termini di inizio e di fine dei lavori.

#### **ART.44 APPROVAZIONE DELLE VARIANTI**

1. La documentazione necessaria per la richiesta di approvazione di varianti è la seguente:

per le varianti essenziali, la medesima di cui al precedente ART. 42;

per le varianti non essenziali:

domanda al Sindaco:

- elaborati grafici nei quali siano evidenziate le varianti richieste (colore giallo per le opere non eseguite o da demolire, colore rosso per quelle da realizzare);
  - gli altri elaborati previsti dall'ART. 11 nel caso che la variante incida sull'impostazione dei calcoli, relazioni, ecc. iniziali.
2. La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste nell'ART. 17 della legge 28/1/1977, n.10,.
3. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare della concessione e dal progettista della variante e devono rispettare le norme vigenti in materia di bollo.

#### **ART.45 SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA**

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata o aggiornata, se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio,. Tale Scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'ART. 481 del Codice Penale.

2. La scheda deve contenere:

- i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
- i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
- un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti cogenti e raccomandati, ai livelli previsti dal Regolamento Edilizio per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
- gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva ai sensi della lettera dell'ART. 19, primo comma della L.R. n. 19/1 982 e successive modificazioni, nel caso di insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi dell'ART. 13 della L.R. 33/90 e successive modificazioni.
- Una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione di progetto presentata in sede di richiesta di concessione edilizia.

3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato, per gli effetti dell'ART. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal Regolamento Edilizio e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.

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

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

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

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

### **TITOLO QUARTO**

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

##### **CAPITOLO PRIMO-PIANI ATTUATIVI**

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

1. Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione.

2. Rientrano fra questi:
  - piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni);
  - piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), ai sensi della legge 18.04.62, n° 167, e successive modifiche;
  - piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), ai sensi dell'ART. 27 della legge 22.10.1971, n° 865;
  - piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
  - programmi integrati.
3. I piani attuativi sono normati dalla L.R. 45/89 e successive modificazioni ed integrazioni; i piani di recupero sono normati dagli artt. 27 e 28 della legge 457/78 e successive modificazioni; i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale sono normati dalla L.R. 16/94.

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

1. Si intende per Piano di lottizzazione (Piano Particolareggiato di iniziativa privata), lo strumento attuativo del Piano Urbanistico Comunale, tendente a dotare le zone del territorio comunale destinate ad insediamenti residenziali e produttivi delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che, indipendentemente dal frazionamento del suolo e dal numero dei proprietari interessati, preveda l'insediamento (anche in diverse fasi attuative) di qualsiasi manufatto od attività comportanti trasformazioni di carattere edilizio od urbanistico del territorio medesimo.
2. I proprietari, singoli associati o riuniti in consorzio, che intendono procedere alla lottizzazione dei terreni devono richiedere apposita autorizzazione al Sindaco.  
Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono allegare alla domanda un atto con firma autenticata nel quale gli stessi dichiarano il proprio assenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido fra loro.
3. Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.
4. Nei casi in cui comprovate difficoltà o il mancato assenso di tutti i proprietari impediscano di predisporre il piano di lottizzazione per l'intero comparto di intervento previsto dal P.U.C, uno o più lottizzanti, che dispongano di una superficie superiore al 75% del comparto, possono chiedere, previo assenso da parte dell'Amministrazione e con il coordinamento dell'ufficio, la realizzazione del piano per stralci funzionali convenzionabili separatamente secondo quanto previsto dall'ART.3 della L.R. n° 20/91;
5. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione delle norme di attuazione del P.U.C. è la seguente:

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

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

- 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 6) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

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

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.  
Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze, tutto debitamente quotato, gli spazi di verde attrezzato (pubblico e privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio.  
In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso.  
Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianto di depurazione, ecc.);
- 4) Norme tecniche di attuazione.  
Tali norme devono contenere di massima i seguenti dati di fatto e di progetto:
  - a) superficie d'intervento;
  - b) superficie catastale;
  - c) superficie territoriale St.  
Qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la St relativa a ciascuna zona omogenea;
  - d) superficie fondiaria Sf;
  - e) superficie fondiaria Sf di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto,
  - f) superficie utile Su e/o volume V totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
  - g) superficie utile Su e/o volume V esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
  - h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto  $U_f = Su/Sf$  e/o indice di fabbricabilità fondiaria di progetto  $I_f = V/Sf$  massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
  - i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici;
  - j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
  - k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal P.U.C.;
  - l) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
  - m) altezza degli edifici ed tipologie edilizie da adottare;
  - n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
  - p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
    - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale; verde pubblico e privato;
    - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
    - recinzioni;

- materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti estremi relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.); numero e caratteristiche degli accessi carrai.

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

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

### **D) RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Tale relazione deve contenere:

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

### **E) SCHEMA DI CONVENZIONE**

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

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

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

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

Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco

Tale parere è richiesto in conformità con l'ART. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche antincendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.

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

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

Autorizzazione del Comando Militare Territoriale alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso mediante interventi di riqualificazione urbanistica, verificando l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie ed individuando, nell'ambito interessato dal Piano gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali e' prevista la nuova edificazione



- b) migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sottoutilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi in dispensabili a consentire lo svolgimento adeguato delle attività residenziali, produttive e dei servizi;
- c) favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali e, per quanto in particolare riguarda l'ambito del Centro Storico, la permanenza dei residenti e l'integrazione sociale e funzionale;
- d) adeguare la qualità tecnica delle costruzioni con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici in accettabili condizioni, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con la struttura dell'organismo e del contesto attuale in cui gli stessi ricadono.

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

I proprietari di immobili e di aree compresi nelle "Zone A, B1 e B2-di Recupero", rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno il 75% degli immobili interessati, possono presentare al Comune, da soli o riuniti -in consorzio volontario od in cooperativa, proposte di Piani di Recupero. Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo professionale, contenente i seguenti elaborati:

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

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

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

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

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

- a) l'impegno della realizzazione degli interventi secondo le forme, le tipologie e le modalità operative previste nel Piano, in coordinamento con l'esecuzione delle opere e delle infrastrutture;
- b) l'impegno della redazione, a cura e spese dei proponenti, dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e/o degli adeguamenti delle stesse, così come previsto nel Piano, secondo le indicazioni e con la supervisione tecnica del Comune;

- c) l'impegno della realizzazione, a carico dei proponenti, delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto b);
- d) l'impegno del versamento - alla Tesoreria comunale - all'atto della stipula della convenzione, di una fideiussione bancaria o copertura assicurativa a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, con obbligo di indicizzazione
- e) l'impegno a corrispondere preventivamente al rilascio delle singole concessioni edilizie, gli oneri per le urbanizzazioni secondarie deliberati dal Comune ed il contributo del costo di costruzione, ove dovuto;
- f) i termini, non superiori a 10 anni, per l'attuazione degli interventi relativi all'intero Piano di Recupero.

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

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

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

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

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

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

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

1. Dopo l'approvazione del Piano di Recupero ed il compimento di tutti i successivi adempimenti i soggetti che ricadono in una unità minima di intervento, da soli o riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, devono presentare la domanda per ottenere la concessione edilizia entro il termine stabilito dalle Norme tecniche di attuazione del Piano medesimo
2. Decorso inutilmente il termine di cui sopra il Comune adotta la procedura di cui al punto d) del precedente articolo.
3. Alla domanda, redatta in conformità alle disposizioni di cui all'ART.10 del presente Regolamento, deve essere allegato il progetto edilizio redatto come indicato nel precedente art 10, e apposito schema di convenzione edilizia od atto d'obbligo unilaterale in relazione al tipo di intervento proposto, nel caso in cui il titolare intenda avvalersi delle agevolazioni di cui agli artt.7/8 e 9, punto b), della Legge n.10/77.
4. Per gli interventi di rilevante entità non convenzionati ai sensi della Legge n.10/77 e dell'ART.28 della Legge n.457/78, la concessione edilizia può essere subordinata alla stipula di apposita convenzione ai sensi dell'ART.32, ultimo comma, della citata Legge n.457/78.

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

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

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

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

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

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

- 1) oggetto della convenzione, con la regolamentazione dei rapporti tra il Comune e gli operatori degli interventi;
- 2) modalità di eventuale cessione in proprietà' al Comune di parte degli immobili recuperati e relativo corrispettivo in danaro;
- 3) caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento;
- 4) modalità per l'eventuale sgombero degli occupanti degli alloggi da recuperare e modalità per la riassegnazione degli stessi ad operazioni ultimate;
- 5) criteri e modalità, per la locazione degli alloggi recuperati;
- 6) durata della convenzione;
- 7) obblighi nei confronti del Comune da parte dei proprietari e/o degli aventi causa;
- 8) garanzie per l'esatto adempimento degli obblighi assunti;
- 9) sanzioni

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

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

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

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

Le norme e i criteri che seguono hanno validità di riferimento generale per la progettazione e realizzazione delle opere urbanistiche ed edilizie. Nello specifico devono trovare particolari

adattamenti nei confronti dell'edilizia tradizionale esistente, per la quale hanno valore prioritario le relative indicazioni contenute nelle N.T.A. del P.U.C., nonché le Direttive Regionali e le specifiche tecniche della manualistica che potranno essere definite dai Laboratori per i Centri Storici.

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

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

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

Il rispetto di tutti i criteri sopraelencati deve apparire nel modo più esplicito dagli elaborati di progetto e dalla relazione che ne fa parte integrante, ed è oggetto di particolare ed attento esame da parte della commissione edilizia comunale. Gli elaborati di progetto comprendono, a tale scopo, anche la rappresentazione grafica delle strutture portanti, indicante le loro dimensioni di massima, la specifica dettagliata degli apparecchi e dei provvedimenti costruttivi per garantire la sicurezza d'uso degli impianti elettrici e di quegli idrici connessi, l'indicazione degli impianti di ventilazione necessari, l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale. La relazione comprenderà, anche, l'analisi dei fattori di cui all'articolo 2 del DMLP 22.X.83 e all'articolo 39 del Regolamento Edilizio, nonché la valutazione di cui all'articolo 4 dello stesso DMLP.

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

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

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

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

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

**ART.61 NORME GENERALI.****Piani interrati.**

1. I piani risultanti, a sistemazione realizzata, del tutto al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone. Per i locali da adibire ad autorimessa, impianti di riscaldamento, impianti di aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti e comunque l'altezza utile interna dovrà essere di mt. 2.40.
2. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.
3. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.
4. Le norme del presente comma si applicano anche ai piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del successivo articolo del presente Regolamento.

**Piani seminterrati**

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

**Piani terreni.**

1. I piani terreni devono essere realizzati in modo che il loro pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una altezza non inferiore a cm. 15 dalla quota esterna del terreno sistemato circostante il fabbricato. Il pavimento e le pareti devono essere protetti con materiali impermeabili e devono essere ventilati con vespai sottostanti, preferibilmente a camera vuota, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo.

**Piani sottotetto.**

1. I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici se l'altezza media utile è di m 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2.20

**Aree scoperte.**

1. Tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica, e devono essere dotate di recinzioni a giorno, se non altrimenti disposto per queste dagli strumenti urbanistici.

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

**Aree scoperte fra edifici.**

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

**Aree interne agli edifici.**

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

**Lotti d'angolo.**

1. E' consentita l'edificazione nei lotti d'angolo, nel rispetto delle volumetrie massime previste dal Piano, a condizione che la costruzione venga realizzata ai due confini adiacenti ai lotti prospettanti le due strade, purché venga rispettato l'allineamento di eventuali fabbricati esistenti.
2. I distacchi minimi dai rimanenti confini non devono essere inferiori a m. 5; potranno prevedersi aperture nel cortile nel caso in cui le distanze dai confini del lotto siano inferiori a m. 10 oppure, per distanze inferiori purché venga stipulata apposita convenzione con il vicino confinante.
3. Nel caso di lotti prospicienti strade di diversa larghezza, l'altezza del fabbricato deve essere valutata secondo la dimensione della strada con larghezza maggiore e tale altezza può essere mantenuta fino ad un fronte di 8 metri anche nella strada con dimensioni inferiori.

**Barriere architettoniche.**

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

**Illuminazione e ventilazione di edifici esistenti.**

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

**ART.62 ABITAZIONI**

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

**Superficie abitabile interna e stanze.**

1. Ai sensi dell'articolo 2 del DMS 5/7/75, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di metri quadrati 14, per i primi quattro abitanti e di metri quadrati 10, per ciascuno dei successivi.
2. Le stanze da letto debbono avere una superficie di metri quadrati 9, se per una persona, e di metri quadrati 14, se per due persone.
3. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno metri quadrati 14.

4. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a metri quadrati 28, e non inferiore a metri quadrati 38, se per due persone.
5. Ai sensi dell'articolo 7 del DMS 5/7/75, per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo.

#### **Altezza minima interna.**

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

#### **Illuminazione e ventilazione.**

1. Ai sensi dell'articolo 5 del DMS 5.7.75, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
2. Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al due per cento, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.
3. Ai sensi dell'articolo 2, terzo comma, dello stesso DMS, le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.
4. Secondo l'articolo 6 di detto DMS, quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.
5. E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.
6. Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianti d'aspirazione forzata sui fornelli.
7. Le stanze da bagno devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, secondo quanto prescritto nell'articolo 7 dello stesso DMS.
8. E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, alle condizioni prescritte dall'articolo 18 della L 166/75:
  - a) ciascuno dei detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte il volume degli ambienti stessi;
  - b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
  - c) non siano installati apparecchi a fiamma libera.
9. E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni, secondo le specificazioni dell'articolo 19 della L 166/75.



**Temperatura interna.**

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

**Isolamento acustico.**

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

**ART.63 SCALE.**

1. Le scale devono essere sempre completamente racchiuse da involucri. Sono consentite le scale aperte, soltanto se prescritte per motivi di sicurezza dagli organi competenti, e se aggiuntive rispetto alle scale regolamentari chiuse previste negli edifici.
2. Sono tollerate le scale aperte di sviluppo non superiore a quello necessario per accedere ad unità immobiliari, destinate ad abitazione, poste al primo piano, e distinte da unità immobiliari poste al piano terra e non pertinenti a queste.
3. Le scale ed i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto. E' consentita l'illuminazione e la ventilazione diretta anche dall'alto, sia nella parte che consente di collegare non più di due livelli abitabili e sia anche per scale, purché con distanza laterale non inferiore ad un metro fra le rampe, che collegano non più di tre livelli abitabili.
4. Le rampe delle scale interne alle unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore ai novanta centimetri.
5. Le rampe delle scale comuni a più unità immobiliari devono avere larghezza netta non inferiore ai centoventi centimetri. Non sono consentiti gradini d'angolo.
6. Ai sensi dell'articolo 19 della L 166/75, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni.

**ART.64 PARCHEGGI.**

1. Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici e nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalle leggi vigenti, dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione dagli strumenti urbanistici. Tali aree dovranno essere ubicate fuori terra ed a raso per una quota non inferiore al 50% del totale, salvo che per le Zone "B" la cui percentuale potrà essere ridotta al 30%.  
Per i locali a destinazione d'uso commerciale, la superficie minima da destinare a parcheggi è data dalla somma della superficie derivante dall'intera volumetria (10%) incrementata dell'80% della superficie utile dei suddetti locali, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
2. Le modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti non possono essere autorizzate se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti all'articolo 18 della L 765/67 e dall'articolo 2, comma 2, della L 122/89, e se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla

stessa legge ed alla LR 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. In ogni caso, ai sensi dell'articolo 13 della L 426/71, tali parcheggi e spazi devono essere assicurati perché possano essere assenti sia la formazione che l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'articolo 34 della L 426/71.

3. Nei parcheggi privati del tutto interrati nei cortili e nelle parti inedificate del lotto, l'estradosso della copertura deve essere sistemato e coltivato a giardino e deve trovarsi allo stesso livello del piano di sistemazione definitiva assunto per il calcolo del volume, o della superficie dell'edificio da realizzare o da recuperare.
4. Secondo l'articolo 46 del DPR 495/92, il passo carrabile deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima. Inoltre, deve consentire l'accesso a un'area laterale che sia idonea allo stazionamento e alla circolazione dei veicoli e, qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.
5. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello di protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato per consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa d'ingresso.
6. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli e delle serrande che delimitano gli accessi: E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque a traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

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

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

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

1. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera, ai sensi dell'articolo 27 della L 10/91, in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica. I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo 4 della stessa legge, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

2. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti al pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera e installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale di energia.
3. Ai sensi della L 46/90, al di sopra dei limiti dimensionali indicati nel regolamento di attuazione di cui al DPR 447/91, è obbligatoria la redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti sotto indicati:
  - gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
  - gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
  - gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie;
  - gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
  - gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
  - gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
  - gli impianti di protezione antincendio.
4. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Inoltre, per il controllo di idoneità ai materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93. <sup>(18)</sup>

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

1. E' affidato al Comando provinciale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco il controllo sulle condizioni di sicurezza relative al rischio di inizio, sviluppo e propagazione di incendi ed alla evacuazione dagli edifici, al fine di tutelare l'incolumità delle persone e la preservazione dei beni, specie se pubblici, rari o pregiati.
2. In relazione a tali condizioni di sicurezza, alla particolare destinazione d'uso degli edifici e al comportamento al fuoco dei materiali, devono essere adeguatamente progettati e realizzati:
  - gli elementi costruttivi;
  - i locali di connettivo orizzontale e di comunicazione verticale, nei loro aspetti dimensionali e funzionali;
  - i locali destinati allo svolgimento di attività pericolose o attrezzate con arredi, apparecchiature, impianti e simili che possano interessare la sicurezza;
  - gli impianti tecnici, nelle caratteristiche funzionali;
  - gli impianti di prevenzione, di protezione e di estinzione degli incendi.
3. Ai sensi dell'articolo 4 del DPR 447/91, fatta salva l'applicazione di norme che impongono una progettazione degli impianti, la redazione del progetto di cui all'articolo 6 della L 46/90 è obbligatoria per l'installazione la trasformazione e l'ampliamento degli impianti antincendio qualora siano inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi e comunque quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.
4. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
5. Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

(18) In relazione al DPR 412/93, il valore dei gradi giorno, la zona climatica d'appartenenza e l'altitudine della casa comunale sono riportati l'allegato A dello stesso decreto

Nell'allegato n°2 del DPGR 59/78, sono riportati, i valori massimi del coefficiente volumico di dispersione termica Cd, espresso in Kcal/h°mc°C:

Nell'allegato n°3 dello stesso DPRG, sono riportati, i valori massimi del coefficiente volumico di dispersione termica Cd, espresso in W/mc°C:

Per S/V maggiore di 0,3 e minore di 0,9 r i valori massimi del coefficiente volumico di dispersione termica Cd sono determinati per interpolazione lineare.

Per la temperatura dell'aria esterna di progetto, si assumono 3 C°, corrispondenti a quelli stabiliti per Cagliari nel DPR 1052/77.

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

1. Nella progettazione, nella esecuzione e nel recupero di edifici, attrezzature e locali destinati ad uso collettivo, si dovranno osservare le norme e i regolamenti speciali che si riferiscono alle utilizzazioni previste, ai fini indicati in tali regolamenti e norme. Ai nuovi edifici si applicano le prescrizioni dei precedenti articoli 61 e 62 su altezza minima interna, illuminazione e ventilazione, temperatura interna e isolamento termoacustico, se non diversamente disposto dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.
2. Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili costruiti prima del 17.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 28.1.1977, le destinazioni d'uso commerciale o ad ufficio sono confermabili, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo 17 della L 765/67 e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla LR 45/89, soltanto se le attività da assentire non siano state dismesse ed inoltre risultino in svolgimento senza interruzione nello stesso immobile interessato dal recupero nei dieci anni precedenti la domanda di recupero.
3. In conformità alle disposizioni dell'articolo 64 del presente Regolamento, nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalle leggi, dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. In particolare, non possono essere autorizzate modifiche di destinazione d'uso se non sia soddisfatta la dotazione di parcheggi privati prescritti dall'articolo 18 della L765/67 nonché rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla LR 45/89, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a servizi e a parcheggi. In ogni caso, tali parcheggi e spazi devono essere assicurati per l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'articolo 34 della L426/71.
4. Nei progetti di edifici, o di locali, per uso commerciale, da recuperare o da realizzare, dovranno essere distintamente indicate le superfici di vendita, di deposito, di magazzino, di lavorazione, d'ufficio, di servizio, etc...
5. Le aziende industriali e commerciali dovranno essere progettate nel rispetto delle disposizioni del DPR 303/56.

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

1. La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91, del DMS 443/90, del DMLP 12.12.8S e delle leggi richiamate negli articoli 60 e 61, nonché secondo le prescrizioni CNR sui cunicoli per sottoservizi.
2. Negli stabili di nuova costruzione e in quelli sottoposti a globale ristrutturazione è da perseguire la soluzione della doppia rete, di cui una destinata ad uso tecnologico e l'altra a uso potabile, alimentata con acqua potabile non trattata.
3. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
4. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

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

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

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

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

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

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

**ART.73 IMPIANTI TERMICI**

1. Gli impianti termici sono soggetti ai controlli, alle verifiche, ai provvedimenti di prevenzione, alle norme contro l'inquinamento atmosferico disposti dai ministri della sanità, del lavoro, degli

interni, nonché alle disposizioni sul contenimento dei consumi energetici richiamate nell'articolo 39 del presente regolamento.

2. Gli impianti termici devono essere progettati e realizzati secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91, nonché della L 10/91 e del regolamento DPR 412/93.
3. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
4. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

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

1. Gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili devono essere progettate e realizzate secondo le disposizioni della L 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91.
2. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte.
3. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.
4. Per ascensori e montacarichi devono essere rispettate le disposizioni di cui alle:
  - Legge 24.10.42, n. 1415, "Impianto ed esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato".
  - DPR 24.12.51, n.1767, "Regolamento per l'esecuzione della legge n. 1415 del 24.12.1942 concernente l'impianto e l'esercizio di ascensori e montacarichi in servizio privato";
  - DPR 27.4.55, n.547, "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro";
  - DPR 29.5.63, n.1497, "Del regolamento per gli ascensori ed i montacarichi in servizio privato";
  - Circolare ministeriale del 29.4.66, n.80, "Quesiti riguardanti norme sugli ascensori ed i montacarichi";
  - Circolare ministeriale 5.12.66, n.89, "Secondo gruppo di pareri del C.N.R. in applicazione del DPR 1497";
  - Decreto del Ministro dell'Interno del primo febbraio 1986, "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di auto rimesse e simili";
  - Decreto del Ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 28 novembre 1987, n.586, "Attuazione della direttiva n. 84/528/CEE relativa agli apparecchi di sollevamento e di movimentazione e loro elementi costruttivi";
  - Decreto del Ministro per il coordinamento delle politiche comunitarie del 9 dicembre 1987, n.587, "Attuazione delle direttive n. 84/529/CEE e 86/312/CEE relative agli ascensori elettrici.

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

1. Le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti dovranno essere coerenti per linee di gronda, per finiture e, in generale, per soluzione architettonica con gli edifici adiacenti.
2. Nelle zone A,B,F,G,H e nei lotti interclusi nella zona C, la Commissione Edilizia può chiedere distanze dai confini e dai fabbricati, arretramenti, altezze, forme di fronti sulla strada diversi da quelli prescritti, per armonizzare i nuovi edifici con quelli esistenti. Con lo stesso scopo, anche gli interessati all'atto di assenso ad edificare hanno facoltà di presentare un progetto planovolumetrico, completo di documentazione adeguata, grafica e fotografica, sull'edilizia esistente, per ottenere l'approvazione preventiva di distanze, altezze e forme dei fronti sulla strada diversi da quelli prescritti.
3. Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree al servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare la funzionalità, il decoro e l'ordine dell'ambiente. Nelle nuove costruzioni o nella modifica di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate

con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione nel tempo delle strutture stesse. Nelle stesse pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, apparecchiature tecnologiche a meno che il progetto non preveda armonicamente una loro sistemazione nelle pareti, secondo accurate scelte di carattere funzionale ed architettonico. Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne, se non in appositi incassi, tali da consentire una soluzione idonea secondo le prescrizioni di cui sopra.

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

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

1. La larghezza dei fronti è normativamente stabilita nelle N.T.A del P.U.C. con particolare riferimento alle zone A, B, e C più strettamente connesse al Centro storico. In assenza di determinazioni esplicite, si assumono i riferimenti dei commi seguenti.
2. La larghezza dei fronti del fabbricato su spazi o strade pubbliche non può essere inferiore a 8 metri, né sono concesse sopraelevazioni di edifici aventi un fronte di larghezza inferiore. Sono tuttavia consentite nuove costruzioni e sopraelevazioni con fronte inferiore, al fine di completare il fronte stradale, sia nelle zone territoriali omogenee per le quali gli strumenti urbanistici consentano la sopraelevazione e sia quando già esistono, sullo stesso fronte strada, i due edifici confinanti con quello da costruirsi. In tal caso il nuovo fabbricato deve raggiungere, ma non superare, l'altezza di una dei due fabbricati confinanti e uniformarsi alle sue linee architettoniche, sempre però nel rispetto dello strumento urbanistico vigente. Le disposizioni del presente articolo non si applicano né nelle zone A né nelle porzioni di zona B nelle quali permangano tracciati stradali originari.

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

1. Gli strumenti urbanistici di attuazione (piani particolareggiati, lottizzazioni, piani per l'edilizia economica e popolare, ecc.), e le opere di urbanizzazione e le altre infrastrutture pubbliche devono essere progettati, oltre che nel rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati, anche in conformità alle prescrizioni tutte del regolamento edilizio, ed in particolare alla disciplina del presente titolo terzo, così da produrre soluzioni compiute ed esaurienti in relazione ai criteri indicati appresso.
  - Inserimento armonioso e coerente nell'ambiente circostante naturale ed edificato.
  - Inserimento razionale nel sistema complessivo territoriale, e di aree urbanizzate, o urbanizzabili, e di infrastrutture pubbliche, come strade, fognature, rete idrica, ecc., così da realizzare la più corretta soluzione funzionale sia dell'insediamento e sia dello stesso sistema di opere di urbanizzazione.

- La definizione formale dell'insediamento, che deve essere caratterizzato nei tipi edilizi, nei materiali e negli arredi (pavimentazioni, cigli, panchine, verde, ecc.). In presenza di elementi naturali caratterizzanti il paesaggio, quali, ad esempio rocce, spiagge, masse di alberi, flora di interesse ambientale (come la macchia mediterranea), sono prescritti il rispetto assoluto di tutti questi elementi e l'uso di materiali a faccia vista, sia naturali che artificiali, salvo diverso avviso della Commissione Edilizia o più precisa prescrizione degli strumenti urbanistici. È anche prescritto il rispetto assoluto di costruzioni esistenti, che siano pregiate per architettura, per interesse ambientale e per testimonianza storica, per le quali si devono prevedere le opportune forme di recupero edilizio o di valorizzazione.  
Inoltre, la stessa organizzazione dell'insediamento deve essere idonea per dare il massimo rilievo a tali costruzioni pregiate.
  - La corretta distribuzione nel comparto d'intervento, di edifici e di servizi, sia in relazione alle esigenze d'uso e sia allo scopo di dare il massimo rilievo agli elementi naturali ed artificiali, caratterizzanti l'ambiente.
  - La corretta definizione di tutte le opere di urbanizzazione in relazione al funzionamento, alla sicurezza ed economia di uso, al contenimento dei consumi energetici, alla facilità di manutenzione, alle prescrizioni tecniche e di legge, in particolare, in quanto applicabili, delle L. 46/90 e del regolamento d'attuazione di cui al DPR 447/91, e della LR 17/89, alla assenza di barriere architettoniche in conformità alla L. 118/71, al DPR 384/78, alla L. 13/89 e relativo DMLP 236/89, alla LR 32/91.
2. Ai sensi dell'articolo 5 del DPR 485/92, per le definizioni di barriere architettoniche e di accessibilità anche per le persone di ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale si fa riferimento a quelle contenute nel DMLP 236/89.
  3. Devono essere rispettate, inoltre, le disposizioni della convenzione tipo che saranno deliberate ogni biennio dal Consiglio Comunale.
  4. In particolare, in stretta relazione con il programma di ripartizione degli oneri di cui al successivo comma 7, devono essere indicate negli elaborati grafici e nella convenzione le parti delle opere di urbanizzazione al servizio dell'intera area considerata nel progetto di lottizzazione, alla realizzazione delle quali devono contribuire nelle forme previste dal presente Regolamento, tutti i proprietari, anche se aderenti alla lottizzazione in tempi successivi.
  5. Se è prevista l'attuazione dell'intervento per fasi, tale articolazione deve essere specificata anche in convenzione, in modo tale che le concessioni, o le autorizzazioni, possano essere rilasciate solo per unità insediative urbanizzate, come definite appresso. A tale fine, l'insediamento e le opere di urbanizzazione devono essere organizzate in modo da suddividere il comparto d'intervento in unità urbanizzate di dimensione minore e da programmare i lavori di realizzazione secondo lotti funzionali, compiuti negli edifici e nelle urbanizzazioni. Di conseguenza, anche i progetti e gli schemi delle opere di urbanizzazione devono essere organizzati secondo criteri analoghi, allo scopo di predisporre la costruzione, frazionata in tempi successivi, di porzioni funzionali commisurate alle necessità delle unità minori.
  6. Il programma di ripartizione degli oneri, costituente parte integrante la convenzione, qualora uno o più proprietari promotori, in mancanza di assenso degli altri proprietari, presentino un piano di lottizzazione esteso ad un'area maggiore di quella di loro proprietà, con le procedure previste nell'articolo 3, comma 3, della LR 20/91.
  7. Il programma specifica, in relazione agli oneri che dovranno essere sostenuti da quanti aderiscano alla convenzione in tempi differiti:
    - la quantità delle spazi per servizi da cedere al comune, non inferiore, per ogni nuova unità di volume edilizio da convenzionare, al rapporto mq/mc fra il totale degli spazi per servizi, per strade e per parcheggi pubblici e il volume totale realizzabile, già previsti nella convenzione originaria. Nella quantità di spazi da cedere possono essere compresi gli eventuali spazi per la realizzazione di nuove strade pubbliche;
    - l'eventuale contributo monetario da liquidare ai lottizzanti promotori, o agli aventi causa, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che interessano l'intera area compresa nel progetto di lottizzazione, contributo non inferiore, per ogni nuova unità di volume edilizio da



convenzionare, dal rapporto €/mc fra il costo di tali opere ed il volume totale realizzabile previsto nella convenzione originaria.

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

#### **ART.78 VIABILITÀ LOCALE**

1. In tutte le zone e, se necessario, anche nella zona B, gli strumenti di attuazione definiranno la rete viaria pubblica. In ogni caso la larghezza minima delle strade, compresi i marciapiedi, non potrà essere inferiore a mt.9,00;
2. Le strade devono essere progettate e realizzate nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, DLE 285/92, e del suo regolamento, d'attuazione, DPR 495/92, come anche modificati ed integrati. Inoltre, devono essere conformi alla CMLP 2275/86, alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale ed alle norme CNR "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane", pubblicate sul Bollettino Ufficiale (Norme tecniche) n. 60 del 26.4.78, per quanto non in contrasto con il predetto codice della strada.
3. Nei centri edificati e nelle zone fuori dai centri abitati definite come edificabili e trasformabili dallo strumento urbanistico generale, l'accesso ai lotti edificabili è consentito di norma soltanto dalle strade locali di servizio.
4. I nuovi innesti di strade pubbliche o soggette ad uso pubblico devono essere preventivamente autorizzate dall'ente proprietario della strada. Gli accessi e le diramazioni esistenti alla data di entrata in vigore del nuovo codice della strada devono essere resi conformi alle prescrizioni di questo e del suo regolamento di attuazione.
5. Le dotazioni di parcheggio pubblico sono reperibili nella corsia laterale disposta lungo ciascuna strada locale. Tale corsia laterale non è obbligatoria, col consenso della Commissione Edilizia, qualora al fabbisogno di parcheggi pubblici per autoveicoli siano riservate aree apposite interne rispetto alle strade o strade locali di parcheggio.
6. Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246193.

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

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

**ART. 80 FOGNATURE**

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

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

1. La rete idrica deve essere progettata e realizzata secondo le disposizioni delle leggi richiamate nell'articolo 41 e nell'articolo precedente, in quanto applicabili, del presente Regolamento Edilizio, del DCM 4.2.1977, e secondo le prescrizioni sui cunicoli per sottoservizi delle norme CNR.
2. Ai sensi dell'articolo 7 della L 46/90 le imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti idrici a regola d'arte, utilizzando allo scopo materiali parimenti eseguiti a regola d'arte. Inoltre, per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica il regolamento di cui al DPR 246/93.

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

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

- (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, si considerano costruiti a regola d'arte.
7. Per il controllo di idoneità dei materiali impiegati nella costruzione si applica anche il regolamento di cui al DPR 246/93.

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

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

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

Nella realizzazione del Verde Pubblico –Standard S3- si seguiranno di norma le seguenti articolazioni funzionali:

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

## CAPITOLO SECONDO - TUTELA DELL'AMBIENTE

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

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

Fanno parte della documentazione di controllo e di prescrizione:

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

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

In particolare l'analisi geologica comporterà la verifica e l'approfondimento dei quadri conoscitivi di macroscala e di microscala relativamente alle aree direttamente o indirettamente interessate dai piani o dagli interventi di trasformazione o di bonifica. L'analisi, che si avvrà di specifici elaborati cartografici tematici, (Carta geologica, Carta morfologica, Carta delle acclività, Carta del rischio, ecc.), dovrà essere tesa a valutare la fattibilità geologico-tecnica degli interventi di trasformazione proposti con riferimento ai contenuti del D.M. 11.3.88, e in particolare al punto "Fattibilità geotecnica di opere su grandi aree" per mezzo di rilievi, indagini, prove.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ANALISI DEI VALORI NATURALISTICI**

L'analisi dovrà essere condotta sia con riferimento agli elementi fisici che biologici. Per quanto concerne gli elementi fisici dovrà essere accertata l'esistenza di geotipi di rilevante interesse geologico-stratigrafico, geomorfologico o paleontologico.

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

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

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

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

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

#### Criteri esemplificativi

L'analisi d'impatto visivo dovrà essere effettuata sulla base del progetto di massima o esecutivo dell'intervento, sia relativamente alle opere architettoniche ed ai manufatti che lo contraddistinguono sia relativamente alle modificazioni ed alle sistemazioni ambientali che fisicamente ne fanno parte integrante. L'analisi deve riguardare i caratteri dimensionali, formali, distributivi e quantitativi dell'intervento, gli aspetti cromatici e la valutazione delle condizioni d'adattamento o di contrasto con il paesaggio e l'ambiente circostante.

La descrizione dovrà anche indicare i correttivi di minimizzazione e di compensazione previsti per il contenimento dell'impatto visivo e ambientale nel suo complesso. Sotto il profilo metodologico ed operativo si potrà procedere attraverso le seguenti fasi:

- 1) Definizione e descrizione dell'ambito visivo del progetto ed analisi delle condizioni visuali esistenti;
- 2) Identificazione delle vedute-chiave, ovvero significative o determinanti per la valutazione d'impatto;
- 3) Simulazione degli effetti dell'intervento proposto nel paesaggio (impatti visuali), valutando anche le possibili alternative progettuali o di localizzazione;
- 4) Definizione ed analisi degli impatti visuali nel paesaggio naturale ed umano;
- 5) Descrizione delle misure previste per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzare l'impatto (es. barriere o diaframmi, ecc.). L'accuratezza dell'analisi dovrà essere commisurata alla dimensione ed all'importanza dell'intervento ed alla sensibilità del sito bersaglio dello stesso. Per la definizione dei caratteri percettivi del paesaggio interessato dall'intervento dovrà essere predisposta una *Carta delle unità di paesaggio* definite in base ai caratteri delle componenti naturali (geomorfologia, vegetazione, corpi idrici, ecc.) e/o umane (paesaggi costruiti) nella quale siano documentati:
  - confini e margini delle unità di paesaggio;
  - corpi idrici superficiali e reti di drenaggio;
  - geotopi o biotopi di rilevante interesse;
  - forme d'uso del suolo;
  - beni d'interesse storico-artistico ed archeologico;
  - architetture tipiche o tradizionali, contesti di archeologia industriale e rurale, ecc.;
  - infrastrutture principali (viarie, ferroviarie, ecc.).

Parte di questi elementi potrà essere desunta da una rielaborazione appropriata e da un'integrazione dei dati della cartografia tematica annessa allo strumento urbanistico. La definizione delle unità di paesaggio dovrà tener conto oltre che dei caratteri fisiografici (unità fisiografiche o geologico-morfologiche) e dei "sistemi ambientali" (naturali e umani), di cui alle diverse classificazioni scientifico-tecniche, anche dei caratteri di percezione visiva che il paesaggio

offre in relazione agli interventi ed ai programmi da realizzare ed alle modalità di percezione possibili.

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

#### **ART.86** REGOLAMENTAZIONE DELLE ACQUE REFLUE, SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari (secondo le norme tecniche richieste dal competente ufficio)
2. L'autorizzazione allo scarico alla pubblica fognatura è rilasciata dal Sindaco unitamente al certificato di conformità edilizia.
3. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
4. Le acque meteoriche proveniente dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche (secondo quanto richiesto dal competente ufficio comunale)
5. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
6. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione edilizia per le sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (ex Genio Civile), ai quali spetta pure il rilascio della concessione - autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di concessione/autorizzazione edilizia, le caratteristiche tecnico - costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto delle norme tecniche regionali.

#### **ART. 87** SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo. La scelta e la collocazione delle essenze dovrà essere normata da apposito Regolamento del Verde Urbano e dal Piano del Verde Urbano.
2. Il *piano del verde urbano* è lo strumento che consente di determinare un programma organico di interventi per quanto concerne lo sviluppo quantitativo e qualitativo del Verde Urbano, oltre che la sua manutenzione e gestione, in relazione agli obiettivi e alle esigenze specifici dell'area urbana.
3. Il *piano del verde urbano* sarà costituito dai seguenti elaborati:
  - *censimento del verde*, contenente una rilevazione ed un'analisi di dettaglio sulle caratteristiche del verde privato e pubblico delle aree urbane e periurbane, con identificazione delle principali specie utilizzate, delle principali tipologie dispositive, corredato di *carta di rilievo del verde urbano*, in cui siano riportate le principali rilevazioni tipologiche;
  - *regolamento del verde*, che dovrà contenere norme sulla progettazione, l'attuazione, la manutenzione del verde, descrivendo le modalità di realizzazione delle nuove realizzazioni pubbliche e private, e comprenderà un elenco generale delle specie e delle tipologie dispositive suggerite per le diverse funzioni ornamentali (strade, parchi, giardini pubblici, ecc.) e per i diversi soggetti fruitori; il regolamento conterrà inoltre indicazioni relative a situazioni particolari, come

- interventi di ingegneria naturalistica in aree degradate, difesa della vegetazione in aree di cantiere, difesa del suolo in aree urbane, ecc.
- *piano degli interventi sul verde pubblico*, che pianifichi le modalità di attuazione degli interventi di estensione del verde pubblico;
  - *piano generale delle manutenzioni del verde pubblico*, che dettagli le modalità di esecuzione degli interventi manutentivi e ne programmi l'effettuazione;
  - *piano generale di programmazione del verde*, che permetta la pianificazione della spesa e degli interventi di estensione e manutenzione nel breve, medio e lungo periodo;
  - *piano di promozione del verde*, che programmi interventi di valorizzazione culturale, di promozione della cultura e del rispetto del verde presso i cittadini;
4. Il *piano degli interventi* potrà essere successivamente aggiornato a cura dell'Ufficio tecnico – sezione giardini del Comune, mentre l'intero piano del verde dovrà essere aggiornato ogni 10 anni dall'Amministrazione.
5. Il piano del verde dovrà essere realizzato da un gruppo di lavoro multidisciplinare, con specifiche competenze professionali in materia e con particolare esperienza nel campo del verde urbano. Il gruppo di lavoro avrà al suo interno almeno un architetto iscritto all'Albo e sarà coordinato da un dottore agronomo o dottore forestale iscritto all'Albo.

Nelle more della redazione del Piano del Verde Urbano, ogni intervento pubblico o di rilevante trasformazione edilizia deve essere corredato da un progetto del verde, che deve riguardare le parti non interessate da edificazione e che costituisce parte integrante dell'intervento complessivo. Il progetto deve essere redatto da tecnico abilitato con specifica formazione ed esperienza nel campo del verde, dimostrabile con curriculum. Il progetto comprende i disegni di progetto (a discrezione del progettista: piante, prospetti, disegni, particolari delle opere ecc.) e una relazione tecnica contenente la scelta delle specie con giustificazione dell'adattamento ambientale e delle scelte formali. Al progetto deve anche essere accluso un piano delle manutenzioni con indicazione degli interventi e le cadenze temporali degli stessi.

Il Comune di La Maddalena potrà stipulare convenzioni e rapporti di collaborazione, oltre che con ditte specializzate, anche con cittadini o gruppi di cittadini che si impegnino con specifiche convenzioni alle manutenzioni dei prati, delle siepi, delle piccole aree verdi e degli arredi (panche, recinzioni, giochi ecc.).

#### **ART. 88 -REQUISITI MINIMI DELLE STRUTTURE ALBERGHIERE IN AMBITO EXTRAURBANO**

Fatte salve le altre norme e prescrizioni del piano, fino alla definizione dell'apposito regolamento per le *architetture del parco*, al fine di minimizzare gli impatti paesaggistici ed ambientali degli interventi, le nuove strutture alberghiere al di fuori del Centro urbano dovranno essere realizzate con criteri legati alla bioedilizia e in particolare con previsione dei seguenti requisiti minimi:

- a) **Inserimento nel contesto paesistico:** l'impatto visivo e ambientale degli interventi deve essere quanto possibile minimizzato, sia attraverso un adeguato studio di inserimento paesaggistico dell'intervento che preveda una soluzione quanto più adeguata possibile alle specificità del sito, sia attraverso la previsione di una sistemazione a verde dell'area circostante l'opera.
- b) **Sistemazione a verde** Lo studio progettuale dovrà essere accompagnato da un progetto della sistemazione del verde che favorisca la reintegrazione della vegetazione originaria e il miglior mascheramento dell'insediamento.
- c) **Strutture:** dovranno essere privilegiate le strutture portanti in muratura costituite con materiali naturali locali -tradizionali (pietra, laterizi, mattoni porizzati senza polistirolo, ecc.); l'uso del cemento, dell'acciaio e di altri materiali tecnologici dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario; le strutture in legno dovranno essere trattate con impregnanti naturali, mentre non dovranno essere impiegati impregnanti non naturali tossici per l'uomo.
- d) **Tamponature ed isolamenti:** per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o

comunque naturali (legno, sughero, terrapaglia ecc.) senza presenza di derivati del petrolio o additivi chimici (colle, solventi, sostanze plastiche, impregnanti per legno a base di sostanze non naturali ecc.).

- e) **Coperture:** Le coperture dovranno essere dotate di sistemi di isolamento ed aereazione dei tetti (solaio aereato, tetto ventilato ecc), che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti, limitando nel contempo il fabbisogno energetico per il raffrescamento; le coperture dovranno essere dotate di un sistema di accumulo dell'acqua piovana, con previsione di una vasca di accumulo di adeguate dimensioni; l'acqua dovrà essere utilizzata interamente per l'irrigazione del verde ed eventualmente per altri usi.
- f) **Riscaldamento e raffrescamento:** La regolazione termica degli ambienti sarà il frutto di un insieme di soluzioni progettuali derivanti da una adeguata analisi bioclimatica e successivo inserimento dell'edificio nel contesto ambientale e microclimatico (eventualmente anche di concerto con le previsioni progettuali delle aree verdi), dall'uso di soluzioni come isolamenti, massa muraria inerziale, riscaldamento con uso di tecnologie basate sull'intercettazione del calore solare con sistemi a guadagno diretto o indiretto (serre, solarii, muri Trombe ecc.) o comunque sistemi ecologici per la produzione e la distribuzione del calore (stufe a ipocausto, a legna, riscaldamento a battiscopa, riscaldamento a parete radiante, ecc.). I sistemi di raffrescamento dovranno essere completamente naturali, escludendo l'utilizzo di condizionatori d'aria o pompe di calore, attraverso soluzioni tecnico-progettuali avanzate (sistemi di raffrescamento con torri di estrazione, raffreddamento con parete radiante e/o linee in sottosuolo o in grotta, controllo elettronico della regolazione termica degli ambienti ecc.).
- g) **Materiali di finitura (interni ed esterni),** materiali e tecniche di posa in opera dovranno essere naturali, privi di sostanze tossiche o additivi dannosi per l'uomo, compatibili e coerenti con il contesto ambientale.  
Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente a base di prodotti naturali, (calce, argilla ecc.), i colori tali da consentire un armonico inserimento nel paesaggio
- h) **Smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi.** Tutti i reflui prodotti nei complessi dovranno essere interamente riciclati attraverso la previsione di un impianto di smaltimento reflui basato sulla tecniche di fitodepurazione, adeguatamente dimensionato, realizzato secondo quanto previsto dal Dlgs.152/99 e succ. mod. e int.; le acque depurate potranno essere utilizzate per fini irrigui. Per quanto riguarda i rifiuti solidi le strutture, nell'area di pertinenza dovranno essere dotate di impianto per il compostaggio dei rifiuti organici e dei residui di potatura e pulizia verde delle aree a giardino circostanti.

## TITOLO VI PRESCRIZIONI VARIE

### ART. 89 MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Tutti i muri dei fabbricati ad eccezione di quelli in pietra naturale o stilati a faccia vista, devono essere intonacati o convenientemente rivestiti. I muri nuovi o riattati devono venire intonacati entro il termine di un anno dalla loro costruzione. Il Sindaco può consentire proroghe a detto termine, solo in casi di giustificato impedimento.

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

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

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, devono essere conservati e valorizzati gli elementi di pregio ambientale e tradizionale, quali , ad esempio, portali e finestre con archivolto, insegne, trabeazioni, fregi, elementi decorativi, manti di copertura, etc. Negli interventi di demolizione parziale o totale, il Sindaco può chiedere fotografie del complesso e delle parti da demolire e può prescrivere, sentita la Commissione Edilizia, le modalità di salvaguardia e di eventuale recupero degli elementi di pregio sopra indicati.

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

**ART. 92 ELEMENTI AGGETTANTI DELLE FACCIATE**

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

Sono ammessi i seguenti aggetti:

cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di cm. 250 dal suolo;

cm 120 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a mt. 3,50 al piano del marciapiede e a mt. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm. dal bordo del marciapiede qualora esistente; Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

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

**ART.93 ALLINEAMENTI**

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

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

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada.

Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente nell'edilizia tradizionale o negli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

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

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

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

**ART. 96 NUMERAZIONE CIVICA**

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

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

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

Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte, e rispettare le prescrizioni di cui all'ART. 92 del presente regolamento in relazione agli oggetti. Sino alla emanazione dell'apposito regolamento previsto dal Codice della Strada vigente non sono consentite le insegne a bandiera. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento. Tale limitazione non sussiste per gli immobili esistenti realizzati secondo tipologie edilizie, storicamente documentate, che prevedevano areazione e l'illuminazione di ambienti destinati alla residenza tramite chiostrine e pozzi di luce.

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

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

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

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

**ART. 101 RECINZIONI <sup>(24)</sup>**

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. All'interno dell'abitato, per le zone urbanistiche A, B1, B2, e C le modalità di esecuzione delle recinzioni sono prescritte dalle N.T.A del P.U.C. Al di fuori dei centri urbani, le recinzioni su strada in muro pieno - nelle curve o in zona di visibilità scarsa- non debbono superare l'altezza di ml.0.80.

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

(24) Vedasi artt. 16,17 e 18 del D. Leg. 3/4/92, n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **ART. 101a** CONDUTTURE, CANNE FUMARIE E COMIGLOLI.

- 1 Le canne fumarie e le condutture in genere debbono essere collocate preferibilmente in appositi vani e cavedi all'interno delle murature degli edifici. Qualora negli edifici esistenti ciò non sia possibile, detti elementi possono essere posizionati lungo i prospetti secondari, oppure all'interno di chiostrine o cortili. Dovranno in ogni caso rimanere interni alle murature i gomiti, i raccordi (sia orizzontali che inclinati), le imbragature e i raccordi orizzontali o inclinati. Eventuali diverse soluzioni, adeguatamente motivate, potranno essere sottoposte all'ufficio tecnico comunale per la valutazione della qualità architettonica e del paesaggio.
- 2 I comignoli o semplici esalatori sulle coperture debbono essere preferibilmente accorpati fra loro, collocati in modo ordinato su piani di copertura nonchè realizzati con materiale coerenti con quelli dell'edificio ed omogenei nelle loro forme.
3. Le canne fumarie dovranno essere elevate al di sopra del fabbricato di almeno ml. 1.20; ove questo sia più basso di quelli contigui, dovranno essere prolungate lungo le facciate sino ad un'altezza sufficiente per evitare danno e incomodo ai vicini e comunque all'interno di chiostrine, cortili o lungo facciate secondarie e tali da non essere percepiti, ove possibile, dalla visuale pubblica. Dovranno comunque essere rispettati (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) le prescrizioni di cui alla L.615/66 nonchè delle Norme UNI-CIG 7129/92 e di ogni altra normativa di settore.

#### **Art.101b.** – IMPIANTI TECNOLOGICI.

1. In tutto il territorio comunale, non è consentita l'installazione di caldaie, pompe di calore, motocondensanti ed altri impianti tecnologici tradizionali, nonchè di pannelli solari termici, fotovoltaici e/o impianti innovativi all'esterno dei paramenti murari principali degli edifici o comunque prospicienti spazi pubblici.
2. Tali impianti possono essere collocati:
  - sulle coperture a falde inclinate degli edifici qualora queste presentino parti idonee ad accogliere detti impianti senza che emergano dal profilo complessivo delle coperture;
  - sulle coperture in piano di edifici qualora gli impianti vengano posizionati in arretramento rispetto al filo della facciata in modo da non essere visibili dal basso e vengano, con esclusione dei pannelli solari e fotovoltaici, schermati con appositi manufatti (in muratura o in metallo) aventi dimensioni strettamente necessarie a contenerli e tinteggiati in colore armonizzato a quello dell'edificio;
  - all'interno di chiostrine, cortili interni oppure su facciate secondarie dell'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici;
  - su terrazze, balconi e logge purché adeguatamente schermati o posizionati a terra.
3. Eventuali progetti innovativi che prevedano soluzioni integrate sotto gli aspetti architettonici, tecnologici ed impiantistici, nonchè i progetti per l'installazione di impianti in deroga alle norme del presente articolo relative alla collocazione sono sottoposti alla valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e all'Ufficio Tutela del Paesaggio;
4. Relativamente alle antenne e parabole televisive valgono le disposizioni del successivo art. 101e.

#### **Art.101c** – CAVI E CONDUTTURE DI IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Negli edifici di nuova costruzione i cavi e le condutture degli impianti tecnologici sono posti interrati, sottotraccia oppure in opportuni cavedi in accordo con gli enti gestori dei servizi.

2. Per gli edifici esistenti interessati da interventi su intere facciate prospicienti spazi pubblici è comunque prescritto il riordino di cavi e condutture in vista; in particolare, i cavi elettrici devono essere disposti lungo linee verticali in corrispondenza dei limiti della facciata o in prossimità dei discendenti pluviali, oppure lungo linee orizzontali al di sopra di eventuali fasce marcapiano. Nel caso in cui il Comune preveda il rifacimento delle strade o il privato realizzi lungo il proprio fronte stradale opere infrastrutturali le stesse dovranno essere interrare.  
Le condutture di acqua, gas e simili debbono essere tinteggiate dello stesso colore della facciata, oppure protette da carter metallico verniciato in armonia con i colori della facciata, oppure in lamiera di rame, e sono posizionate preferibilmente su facciate interne o laterali rispettando comunque l'ordito architettonico delle facciate e limitando il più possibile le alterazioni.
3. L'ufficio tecnico Comunale può prescrivere nel caso di interventi che interessino intere facciate di immobili, l'eliminazione totale di cavi e condutture presenti con le modalità di cui al primo comma.

**Art. 101d - CONTATORI.**

1. I contatori dei servizi pubblici sono installati in modo tale da non comportare alterazione di facciate compiutamente definite, né di membrature, aperture, o di elementi architettonici o decorativi.
2. In particolare nei nuovi edifici ed in quelli esistenti i contatori debbono essere inseriti nelle opere che delimitano la proprietà (recinzione ovvero, se non presente, parete perimetrale dell'edificio e/o appositi vani) in nicchie compartimentate, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, adiacenti fra di loro e dotate di propria ed idonea sportellatura a filo facciata. Nel caso di installazione di impianti tecnologici ed innovativi gli spazi per i contatori dovranno essere opportunamente maggiorati.
3. Qualora negli edifici esistenti le modalità di cui al precedente comma non siano attuabili, i contatori potranno essere installati all'interno di androni o locali comuni garantendo il rispetto di specifiche normative di sicurezza. Per gli stessi edifici le sportellature di contatori esterni debbono essere realizzate in rame o altro materiale indicato dal Comune.
4. Per gli edifici ricadenti all'interno del centro storico, così come delimitato dalla cartografia del Piano Particolareggiato, i contatori dovranno essere inseriti in appositi pozzetti, posti a pavimento lungo la pubblica via o viabilità ad uso pubblico, con copertina carrabile adeguatamente rivestita.

**Art.101e - ANTENNE E PARABOLE TELEVISIVE.**

1. In tutti gli edifici i nuovi impianti per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive, sia satellitari che terrestri, sono centralizzati. In caso di più corpi scala la centralizzazione è riferita a ciascuno di essi.
2. Per gli edifici esistenti la centralizzazione dell'impianto è obbligatoria nel caso di interventi che prevedano il rifacimento del tetto o dell'impianto elettrico delle parti comuni, nonché qualora risultino comunque presenti un numero di antenne individuali pari o superiore ad un terzo del numero di unità immobiliari esistenti.
3. Per ogni edificio o corpo scale possono essere installate più antenne, non più di una per ogni posizione orbitale, a condizione che siano raggruppate tutte in una unica zona della copertura.
4. L'antenna parabolica dovrà possedere i seguenti requisiti:
  - dimensioni quanto più possibili ridotte e comunque non superiori a 120 centimetri di diametro;
  - colorazione degli stessi toni del manto di copertura, o di eventuale altra superficie ad essa retrostante ("colore su colore") con esclusione di scritte, compresi logotipi de costruttore o del rivenditore;
  - i convertitori ed i relativi supporti potranno mantenere la zincatura originale e se colorati dovranno avere la stessa colorazione della parabola;

- collocazione sulla copertura dell'edificio ad una distanza dal filo di gronda e dal filo del tetto tale da non renderla visibile dal piano stradale né sporgente oltre il punto più alto del tetto stesso;
  - cavi di collegamento non visibili dall'esterno dell'edificio e, se fissati alle pareti esterne, inseriti in apposite canalizzazioni schermate da grondaie e cornicioni esistenti. E' comunque vietata nel caso di centralizzazione obbligatoria dell'impianto, la posa di cavi esterni. Queste disposizioni si applicano anche alle antenne tradizionali.
5. Ferma restando la prescrizione di cui al precedente secondo comma, negli edifici esistenti l'installazione di antenne paraboliche individuali, destinate cioè a servire una soltanto delle unità immobiliari che compongono l'edificio, è ammessa soltanto nel caso di mancata approvazione da parte dell'assemblea del condominio, o da parte della maggioranza dei partecipanti alla comunione se questo non è costituito, della decisione di realizzare l'impianto centralizzato. In tal caso l'installazione avviene nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente quarto comma con esclusione, relativamente agli edifici di nuova costruzione, della collocazione che può avvenire anche su terrazzi, balconi, logge o cortili, purchè l'antenna venga posizionata a terra e visivamente schermata. L'antenna individuale è comunque immediatamente rimossa a seguito della realizzazione dell'impianto centralizzato.
  6. E' in ogni caso fatto divieto di installare antenne paraboliche in aderenza al filo esterno dei paramenti murari dell'edificio, all'esterno dei balconi, dei terrazzi che non siano di copertura, al di sopra di camini, comignoli, torrette, belvedere, abbaini o simili, nonché in contrapposizione visiva ad edifici di interesse storico, artistico e monumentale.
  7. Il proprietario dell'immobile al quale accede l'antenna di ricezione satellitare o terrestre è tenuto alla rimozione non appena essa abbia cessato la sua funzione. Ove non sia possibile individuare il proprietario, sono tenuti alla rimozione, il condominio dell'edificio oppure, ove esso non sia costituito, i proprietari delle unità immobiliari in esso presenti. In caso di mancata ottemperanza provvede d'ufficio il Comune con rivalsa delle spese.

## **TITOLO VII -DISPOSIZIONI FINALI**

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

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

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

#### **Art-102a - SANZIONI PER LE VIOLAZIONI DELLE DISPOSIZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

##### **Premessa**

Il territorio dell'Arcipelago di La Maddalena è un territorio di pregio dal punto di vista ambientale, dotato di caratteristiche rare e peculiari riconosciute tramite l'istituzione del Parco Nazionale dell'Arcipelago di La Maddalena e l'individuazione dello stesso territorio come Sito di Interesse Comunitario. In questo contesto l'abusivismo edilizio costituisce una problematica di tipo sociale, che necessita di interventi di prevenzione e repressione.

Attesa la necessità di arginare il fenomeno dilagante, anche in ragione del fatto che l'amministrazione comunale si trova a dover pianificare con situazioni già compromesse e frutto di iniziativa privata e pertanto priva di razionalizzazione nell'interesse collettivo, si rende necessario attuare misure che costituiscano idoneo deterrente.

1. Il presente articolo stabilisce criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio che rispondano a criteri di equità, adeguatezza, e semplicità di applicazione.

Il combinato disposto del titolo IV, ed in particolare l'art. 27 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative) ed in particolare l'art. 20, prevedono una specifica competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Polizia Municipale quali organi addetti alla vigilanza ed al controllo sull'attività urbanistico-edilizia del territorio.

2. Le presenti norme stabiliscono le sanzioni amministrative pecuniarie previste per il mancato ottenimento del prescritto titolo abilitativo, o, nel caso lo stesso non fosse necessario, per la mancata comunicazione all'Ente o per l'eventuale difformità.
3. Le presenti sanzioni non hanno funzione di oblazione, e non hanno funzione riparatoria per l'illecito realizzato, per il quale sono fatte salve le eventuali sanzioni amministrative e penali previste dalla normativa nazionale e regionale, nonché da altra fonte normativa.
4. Le somme incamerate saranno utilizzate per la lotta all'abusivismo edilizio e relativo ripristino ambientale;
5. In caso di accertamento di inesattezza o mendacità della comunicazione, di cui all'articolo 13d e seguenti del presente regolamento (art. 10 della L.R. 23 Ottobre 2009 n. 4 e ss.mm.ii. e art. 15 della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.ii.), di mancata presentazione della suddetta comunicazione, ovvero di mancata corrispondenza delle opere realizzate o in corso di realizzazione rispetto a tale comunicazione, il dirigente o il responsabile dell'ufficio competente dispone la cessazione degli effetti della comunicazione, inibendo la prosecuzione dell'attività, se in corso; l'accertatore commina all'autore della violazione la sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di euro 120,00 ad un massimo di euro 6.000,00, da calcolarsi così come stabilito dal successivo comma 9; qualora le opere realizzate non siano quantificabili in termini di superficie lorda, verrà applicata la sanzione minima, pagabile in misura ridotta per euro 240,00.
6. In caso di accertamento di inesattezza o mendacità della Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 13a e seguenti del presente regolamento (articolo 13 della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.ii.), di mancata presentazione della suddetta D.I.A., ovvero di mancata corrispondenza delle opere realizzate o in corso di realizzazione rispetto a tale Dichiarazione, il dirigente o il responsabile dell'ufficio competente dispone la cessazione degli effetti della comunicazione, inibendo la prosecuzione dell'attività, se in corso; l'accertatore commina all'autore della violazione la sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di euro 200,00 ad un massimo di euro 8.000,00 da calcolarsi così come stabilito dal successivo comma 9; qualora le opere realizzate non siano quantificabili in termini di superficie lorda, verrà applicata la sanzione minima, pagabile in misura ridotta per euro 400,00
7. In caso di accertamento di assenza della prevista autorizzazione edilizia di cui all'articolo 10 e seguenti del presente regolamento (art.13 della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n.23 e ss.mm.ii.), ovvero di mancata corrispondenza delle opere realizzate o in corso di realizzazione rispetto all'autorizzazione rilasciata, il dirigente o il responsabile dell'ufficio competente dispone la cessazione degli effetti della comunicazione, inibendo la prosecuzione dell'attività, se in corso; l'accertatore commina all'autore della violazione la sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di euro 200,00 ad un massimo di euro 8.000,00 da calcolarsi così come stabilito dal successivo comma 9; qualora le opere realizzate non siano quantificabili in termini di superficie lorda, verrà applicata la sanzione minima, pagabile in misura ridotta per euro 400,00.
8. In caso di accertamento di assenza della prevista Concessione Edilizia di cui all'articolo 3 e seguenti del presente regolamento (art.3 della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.ii.), ovvero di mancata corrispondenza delle opere realizzate o in corso di realizzazione rispetto all'autorizzazione rilasciata, il dirigente o il responsabile dell'ufficio competente dispone la cessazione degli effetti della comunicazione, inibendo la prosecuzione dell'attività, se in ; l'accertatore e commina all'autore della violazione la sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di euro 300,00 ad un massimo di euro 15.000,00 da calcolarsi così come stabilito dal successivo comma 9; qualora le opere realizzate non siano quantificabili in termini di superficie lorda, verrà applicata la sanzione minima, pagabile in misura ridotta per euro 600,00

9. qualora gli incrementi siano quantificabili in termini di superficie lorda sono applicate le seguenti sanzioni, da applicarsi anche in caso di cambio di destinazione d'uso:
  - 9.1 opere di cui al comma 5, sanzione prevista per mq. di superficie incrementata €. 80,00
  - 9.2 opere di cui al comma 6, sanzione prevista per mq. di superficie incrementata €. 120,00
  - 9.3 opere di cui al comma 7, sanzione prevista per mq. di superficie incrementata €. 120,00
  - 9.4 opere di cui al comma 8, sanzione prevista per mq. di superficie incrementata €. 160,00
10. Per tutti gli altri casi non disciplinati nei commi precedenti, la sanzione sarà determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale tenendo conto delle caratteristiche dimensionali e funzionali della porzione interessata, nonché dell'eventuale incremento di valore della porzione di immobile regolarmente autorizzata, prevedendo una sanzione amministrativa da un minimo di € 200,00 ad un massimo di € 4.000,00.
11. Salvo quanto previsto da speciali disposizioni di Legge, si ha reiterazione quando, nei cinque anni successivi alla commissione di una violazione amministrativa di cui ai commi precedenti, accertata con provvedimento esecutivo, lo stesso soggetto commette un'altra violazione prevista nel presente articolo. Si ha reiterazione anche quando più violazioni della stessa indole commesse nel quinquennio sono accertate con unico provvedimento esecutivo.
  - a. Nel caso di accertata reiterazione delle violazioni, sarà applicata, dal Dirigente o responsabile del Servizio competente che emette la sanzione, una maggiorazione degli importi previsti pari al 10% per la prima reiterazione ed al 20% per ciascuna delle successive.
12. Per quanto non disciplinato nel presente articolo si applica quanto previsto dalla Legge 24 novembre 1981 n. 689 e dell'art. 7/bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 (introdotto dalla legge n. 3/2003)

#### **Art. 102b ALTRE SANZIONI**

1. Il mancato utilizzo delle aree a parcheggio, alla funzione loro destinata, comporta la sanzione da un minimo di euro 400,00 ad un massimo di euro 2.400,00; è ammesso il pagamento in misura ridotta pari a € 800,00. Ai soggetti responsabili dovrà essere notificato l'avviso di ripristino immediato dell'area alla funzione cui è destinata, fatte salve le ulteriori sanzioni per difformità dal progetto approvato.
2. La mancata presentazione entro 15 giorni dal completamento dei lavori della richiesta del certificato di agibilità comporta la sanzione da un minimo di euro 77,00 ad un massimo di euro 464,00; è ammesso il pagamento in misura ridotta pari ad € 154,00; qualora l'immobile sia abitato, oltre ad eventuali provvedimenti restrittivi, sarà applicata la sanzione accessoria pari ad € 400,00 ad unità immobiliare occupata.
3. L'inottemperanza delle disposizioni dettate dal presente comma è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria:
  - a. In caso di accertamento di inesattezza o mendacità della Dichiarazione di Inizio - fine lavori, ovvero di mancata presentazione della stessa, o di incompletezza documentale secondo quanto previsto nelle lettere seguenti, il dirigente o il responsabile del Servizio competente dispone la cessazione degli effetti della comunicazione, inibendo la prosecuzione dell'attività, se in corso, o l'utilizzo dell'Immobile, e commina la sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di euro 300,00 ad un massimo di euro 1.800,00; è ammesso il pagamento in misura ridotta di euro 600,00.
  - b. La mancata ottemperanza alle condizioni generali e speciali previste nei titoli autorizzativi o concessori, fatte salve le ulteriori sanzioni per difformità dal titolo, comporta la sanzione amministrativa da un minimo di euro 140,00 ad un massimo di euro 840,00; è ammesso il pagamento in misura ridotta pari ad €. 280,00;
  - c. Il mancato rispetto dell'art. 38 del presente Regolamento (VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE – Inizio dei Lavori) comporta la sanzione amministrativa da un minimo di euro 140,00 ad un massimo di euro 840,00; è ammesso il pagamento in misura ridotta di € 280,00;



- d. Il mancato rispetto dell'art. 39 del presente Regolamento (consegna dei punti fissi di quota) comporta la sanzione amministrativa da un minimo di euro 100,00 ad un massimo di euro 600,00; è ammesso il pagamento in misura ridotta di € 200,00;
  - e. Il mancato rispetto dell'art. 40 del presente Regolamento (conduzione del cantiere) comporta la sanzione amministrativa da un minimo di euro 140,00 ad un massimo di euro 840,00; è ammesso il pagamento in misura ridotta di € 280,00;
  - f. Il mancato rispetto dell'art. 46 del presente Regolamento (sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità) comporta la sanzione amministrativa da un minimo di euro 400,00 ad un massimo di euro 2.400,00; è ammesso il pagamento in misura ridotta di € 800,00;
  - g. Il mancato rispetto dell'art. 75 del presente Regolamento (coerenza e completezza architettonica degli edifici, manutenzioni) comporta la sanzione amministrativa da un minimo di euro 200,00 ad un massimo di euro 1.200,00; è ammesso il pagamento in misura ridotta di € 400,00 per unità immobiliare;
  - h. Il mancato rispetto dell'art. 86 del presente Regolamento (regolamentazione delle acque reflue, superficiali e sotterranee) comporta la sanzione amministrativa da un minimo di euro 200,00 ad un massimo di euro 1.200,00; è ammesso il pagamento in misura ridotta di € 400,00;
  - i. Il mancato rispetto degli artt. 89 -90-91 (manutenzione e sicurezza delle costruzioni –facciate degli edifici elementi di pregio- materiali intonaci coloriture)del presente Regolamento comporta la sanzione amministrativa da un minimo di euro 200,00 ad un massimo di euro 1.200,00; è ammesso il pagamento in misura ridotta di € 400,00;
  - l. Il mancato rispetto dell'art.101a del presente Regolamento (condutture canne fumarie e comignoli) comporta la sanzione amministrativa da un minimo di euro 200,00 ad un massimo di euro 1.200,00; è ammesso il pagamento in misura ridotta di € 400,00 fatta salve le ulteriori sanzioni accessorie;
  - m. Il mancato rispetto dell'art. 101b del presente Regolamento (impianti tecnologici) comporta la sanzione amministrativa da un minimo di euro 200,00 ad un massimo di euro 1.200,00; è ammesso il pagamento in misura ridotta di € 400,00 fatta salve le ulteriori sanzioni accessorie;
  - n. Il mancato rispetto dell'art.101c del presente Regolamento (Cavi e condutture di impianti tecnologici-contatori – antenne e parabole televisive) comporta la sanzione amministrativa da un minimo di euro 120,00 ad un massimo di euro 720,00; è ammesso il pagamento in misura ridotta di € 240,00 fatta salve le ulteriori sanzioni accessorie;
4. Salvo quanto previsto da speciali disposizioni di Legge, si ha reiterazione quando, nei cinque anni successivi alla commissione di una violazione amministrativa di cui ai commi precedenti, accertata con provvedimento esecutivo, lo stesso soggetto commette un'altra violazione prevista nel presente articolo. Si ha reiterazione anche quando più violazioni della stessa indole commesse nel quinquennio sono accertate con unico provvedimento esecutivo.
- a. Nel caso di accertata reiterazione delle violazioni, sarà applicata dal Dirigente o dal Responsabile del Servizio competente una maggiorazione degli importi previsti pari al 10% per la prima reiterazione ed al 20% per ciascuna delle successive.
5. Per quanto non disciplinato nel presente articolo si applica quanto previsto dalla Legge 24 novembre 1981 n.689 e dell'art.7/bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 (introdotto dalla legge n.3/2003)
6. Quanto di seguito riportato integra quanto previsto nell'art.38 del presente regolamento:
- a. La dichiarazione di inizio lavori, che dovrà essere presentata su apposito modello predisposto dall'ufficio, dovrà essere completa dei seguenti elementi, e sottoscritta da tutti i soggetti interessati:
    - Dati anagrafici completi ed estremi iscrizione albo/collegio di appartenenza del Direttore Lavori;
    - Dati anagrafici completi del Proprietario/committente dei lavori;
    - Dati anagrafici completi del titolare responsabile dell'Impresa esecutrice, nonché denominazione sociale della stessa con sede, indirizzo e partita Iva;
    - Originale (o copia autentica nelle forme di Legge) del D.U.R.C.;

- Planimetria del lotto, sottoscritta da tutti i soggetti indicati nel punto precedente, con indicazione dei capisaldi materializzati con riferimento al progetto autorizzato, opportunamente fotografati; la stessa potrà essere accompagnata da sezioni territoriali con inserimento del/dei fabbricati in progetto. Tale elaborato dovrà essere oggetto di vidimazione da parte del personale dell'ufficio competente prima dell'effettivo inizio dei lavori.
- b. La dichiarazione di fine lavori, che dovrà essere presentata su apposito modello predisposto dall'ufficio, dovrà essere completa dei seguenti elementi, e sottoscritta da tutti i soggetti interessati:
  - Dati anagrafici completi ed estremi iscrizione albo/collegio di appartenenza del Direttore Lavori;
  - Dati anagrafici completi del Proprietario/committente dei lavori;
  - Dati anagrafici completi del titolare responsabile dell'Impresa esecutrice, nonché denominazione sociale della stessa con sede, indirizzo e partita Iva;
  - Dichiarazione redatta secondo le modalità del D.P.R. 445/2000 di rispetto dei progetti approvati;
  - Documentazione fotografica con rappresentati tutti i prospetti dell'edificio (da presentare sia in formato cartaceo debitamente firmato che su supporto digitale);

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

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