



# *Comune di San Sperate*

*(Provincia di Cagliari)*

## **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

**Approvato con deliberazione del C.C. nr.34 del 31/07/2013**

**INDICE****TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI****CAPO I - NORME PRELIMINARI**

ART. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento	pag. 5
ART. 2 - Abrogazione delle norme precedenti	pag. 5
ART. 3 - Richiamo a disposizioni di legge	pag. 5

**CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA E SUE ATTRIBUZIONI**

ART. 4 - Durata in carica	pag. 6
ART. 5 - Adunanza e deliberazioni	pag. 6
ART. 6 - Attribuzioni della Commissione edilizia	pag. 6
ART. 7 - Composizione della Commissione edilizia	pag. 8
ART. 8 - Progetti di particolare importanza	pag. 8
ART. 9 - Astensione dei singoli membri	pag. 9
ART.10 - Processi verbali delle adunanze	pag. 9

**TITOLO II – ATTIVITA' EDILIZIA****CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

ART.11 – Definizione degli interventi edilizi	pag. 9
---	--------

**TITOLO III – TITOLI ABILITATIVI****CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

ART.12 – Attività edilizia libera	pag. 10
ART 13 – Opere interne	pag. 12
ART.14 – Interventi subordinati a denuncia inizio attività	pag. 12
ART.15 - Interventi soggetti ad autorizzazione edilizia	pag. 14
ART.16 - Interventi soggetti a concessione edilizia	pag. 15
ART.18 – Lavori eseguibili d'urgenza	pag. 16
ART.19 - Autorizzazione per edifici speciali	pag. 16
ART.20 - Modalità di attuazione della fabbricazione	pag. 17

**CAPO II - PIANI ESECUTIVI**

ART.21 - Definizioni	pag. 17
ART.22 - Domanda di autorizzazione	pag. 18
ART.23 - Documentazione a corredo dei progetti di carattere urbanistico	pag. 18
ART.24 – Contenuto dei piani attuativi	pag. 20
ART.25 - Schema di convenzione	pag. 21
ART.26 - Procedure per l'approvazione dei piani di lottizzazione	pag. 22

**CAPO III - MODALITA' DI RICHIESTA DELLA CONCESSIONE E DELLE  
AUTORIZZAZIONI**

ART.27 - Domande di concessione edilizia	pag. 23
ART.28 - Documenti a corredo della domanda di concessione edilizia	pag. 24

ART.29- Istruttoria preliminare dei progetti	pag. 25
ART.30 - Esame dei progetti e rilascio della concessione edilizia	pag. 25
ART. 31 - Opere in conglomerato cementizio armato	pag. 26
ART.32 - Norme per il contenimento dei consumi energetici	pag. 26
ART.33 - Norme sulla sicurezza impianti	pag. 26
ART.34 – Piano di classificazione acustica	pag. 27
ART.35 - Titolarità della concessione edilizia e voltura della concessione	pag. 27
ART.36 - Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione edilizia	pag. 27
ART.37 - Annullamento della concessione edilizia	pag. 28
ART.38 - Variante ai progetti approvati	pag. 28
ART.39 – Tolleranze di cantiere	pag. 28
ART.40 - Obbligatorietà delle urbanizzazioni primarie	pag. 28
ART.41 - Contributo per il rilascio della concessione edilizia	pag. 29
ART.42 - Esenzione del contributo per il rilascio della concessione	pag. 29
ART.43 - Deroghe	pag. 30

#### **CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

ART.44 - Inizio dei lavori - Richiesta dei punti fissi	pag. 30
ART.45 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	pag. 30
ART.46 – Certificato di agibilità	pag. 31
ART.47 - Provvedimenti per opere arbitrarie	pag. 32
ART.48 - Responsabilità del titolare della concessione edilizia, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori	pag. 33
ART.49 - Rinvenimenti e scoperte	pag. 33
ART.50 - Richiesta di "parere preventivo di massima" per costruire	pag. 34

### **TITOLO IV - DISCIPLINA URBANISTICA**

#### **CAPO I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI**

ART.51 - Indici e parametri - Destinazioni di zona	pag. 34
ART.52 - Definizione degli indici e dei parametri	pag. 34

### **TITOLO V - DISCIPLINA DEL DECORO URBANO**

#### **CAPO I - ASPETTO DELLA FABBRICAZIONE E DELL'ARREDO URBANO**

ART.53 – Aspetto e manutenzione degli edifici	pag. 37
ART.54 - Tabelle stradali, numeri civici, cartelli indicatori e apparecchi per servizi pubblici	pag. 37
ART.55 - Mostre, vetrine, insegne	pag. 38
ART.56 – Aggetti e sporgenze	pag. 38
ART.57 - Marciapiedi, porticati, coperture e impianti su edifici	pag. 38
ART.58 - Antenne, altri impianti tecnologici a vista e stenditoi	pag. 39
ART.59 - Colore, manutenzione degli edifici e depositi di materiali	pag. 40

#### **CAPO II - NORME IGIENICHE**

ART.60 - Spazi interni agli edifici	pag. 40
ART.61 - Uso dei distacchi tra fabbricati	pag. 41
ART.62 - Convogliamento acque luride	pag. 42

ART.63 - Scale	pag. 42
ART.64 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	pag. 42
ART.65 - Piani interrati e seminterrati	pag. 42
ART.66 - Piani terreni	pag. 43
ART.67 - Piani sottotetto	pag. 43
ART.68 - Norme comuni a tutti i vani abitabili: finestre, altezze, superfici	pag. 44
ART.69 - Fabbricati in zona rurale	pag. 44
ART.70 – Disposizioni in materia di rifiuti solidi urbani (R.S.U.)	pag. 44

### **CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE**

ART.71 - Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici	pag. 45
ART.72 - Depositi su aree scoperte	pag. 45

### **CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

ART.73 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni - Indagini geotecniche	pag. 45
ART.74 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	pag. 46

### **CAPO V - USO DEL SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI**

ART.75 - Occupazione temporanea di spazio, suolo o sottosuolo pubblico	pag. 46
ART.76 - Uso di scarichi e di acque pubbliche	pag. 47

### **CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

ART.77 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei cantieri	pag. 47
ART.78 Ponti e scale di servizio	pag. 48
ART.79 Scarico dei materiali - Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	pag. 48
ART.80- Responsabilità degli esecutori di opere	pag. 49
ART.81 - Rimozione delle recinzioni	pag. 49

### **TITOLO VI – COORDINAMENTO CON NORMATIVA IN MATERIA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE**

ART.82 – Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P)	pag. 50
--	---------

### **TITOLO VII - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

ART.83 - Sanzioni	pag. 50
ART.84 - Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti	pag. 51

### **CAPO I –DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

ART.85 – Applicabilità del Regolamento Edilizio	pag. 51
ART.86 – Salvaguardia del Piano Urbanistico Comunale	pag. 52

## **Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I - NORME PRELIMINARI**

#### **ART. 1 CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO**

1. Tutte le attività comportanti trasformazione edilizia e urbanistica nel territorio del Comune sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e negli elaborati grafici e normativi costituenti il P.U.C.

#### **ART. 2 ABROGAZIONE DELLE NORME PRECEDENTI**

1. Le disposizioni del presente Regolamento abrogano ogni norma precedentemente stabilita ivi comprese quelle relative al precedente strumento urbanistico.(P.U.C.)

#### **ART. 3 RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE**

1. Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.
2. Si fa riferimento in particolare alle disposizioni di cui alle seguenti leggi:
  - D.Lgs 22/01/2004 n. 42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
  - 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;
  - LEGGE N. 13 del 9 gennaio 1989 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
  - LEGGE REGIONALE 22 dicembre 1989, n. 45 - Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale;
  - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia;
  - LEGGE REGIONALE 16 maggio 2003, n. 5 - Modifica e integrazione della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23;
  - LEGGE REGIONALE n. 8/2004 - Norme urgenti di provvisoria salvaguardia e tutela del territorio comunale;
  - Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".

## **CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA E SUE ATTRIBUZIONI**

### **ART. 4 DURATA IN CARICA**

1. I membri della Commissione Edilizia vengono nominati e revocati, a seconda dei casi, dal Sindaco, dalla Giunta o dal Consiglio Comunale, permangono in carica fino alla fine del mandato elettorale, salvo revoca anticipata da parte dell'organo che li ha nominati, e possono essere riconfermati.
2. Le nomine vengono fatte di norma nella prima riunione della Giunta e del Consiglio Comunale, successiva alla elezione del Sindaco.
3. Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia membri che siano tra loro parenti o affini fino al 3° grado.
4. I membri della commissione edilizia non possono essere riconfermati più di una volta consecutivamente.

### **ART. 5 ADUNANZA, DELIBERAZIONI**

1. La Commissione Edilizia si riunisce nella sede comunale, è convocata dal Presidente ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni qualvolta ve ne sia la necessità. Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza di almeno quattro commissari oltre al Presidente.
2. In caso di assenza del Presidente, per la validità della seduta, viene nominato all'istante un sostituto tra i presenti, che svolgerà la funzione di presidente limitatamente a quella seduta, fermo restando la composizione minima di cinque commissari.
3. La convocazione deve essere inviata per iscritto ovvero per telefax o per posta elettronica a cura dell'Ufficio Tecnico e deve pervenire ai commissari almeno tre giorni prima della seduta. I membri che, senza giustificato motivo, non intervengono a tre sedute consecutive decadranno dalla carica e potranno essere sostituiti.
4. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti dei presenti; a parità di voti prevale quello del Presidente.

### **ART. 6 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

1. La Commissione Edilizia è un organo consultivo interno dell'Amministrazione Comunale, chiamato ad esprimere pareri in materia Edilizia e paesaggistico-ambientale in ordine alle attività che comportano modificazioni del territorio;
2. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il suo parere su:
  - a. edificazioni in zona B, per le quali si propongono alcune delle deroghe specificamente

- elencate nelle Norme di Attuazione del P.U.C.;
- b. edificazioni in zona E, per le quali si propongono deroghe ai distacchi dai confini o dall'asse stradale;
  - c. qualsiasi opera per la quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico giudichi opportuno consultarla.
3. Il parere della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto del presente Regolamento e delle disposizioni del P.U.C., ed il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, soprattutto allo scopo di evitare deturpazioni dal punto di vista compositivo, architettonico e ambientale, in special modo riguardo all'accuratezza nello studio dell'insieme e delle parti.
  4. La Commissione Edilizia, nel rispetto della libertà progettuale del professionista, avrà l'attenzione di curare che ciascun fatto architettonico o intervento che comporti variazione d'uso del territorio, risulti in ogni caso integrato nel contesto in cui dovrà sorgere, cercando di trovare il giusto equilibrio fra le esigenze del proprietario e la pubblica utilità.
  5. Sarà facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico richiedere le modifiche che riterrà più opportune affinché siano raggiunti gli obiettivi sopra indicati. La Commissione Edilizia potrà altresì proporre le modifiche che riterrà più opportune.
  6. La Commissione Edilizia è da ritenersi essenzialmente come organo consultivo e il suo parere non costituisce presunzione sul rilascio o il rigetto della concessione o su qualsiasi altra autorizzazione che è riservata esclusivamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il quale può, motivando le sue decisioni, disattendere tale parere. In tal caso il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà rilasciare la concessione/autorizzazione solamente a condizione che siano rispettate le specifiche disposizioni in materia, ai sensi *della L.R. n. 28 del 12.08.1998 e ss.mm.ii.*

## **ART. 7 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

1. La Commissione Edilizia è composta da n. 1 membri di diritto e n. 7 membri elettivi.
2. Membro di diritto:
  - 1) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o suo delegato, in qualità di Presidente ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
3. Membri elettivi nominati dalla Giunta Municipale:
  - 1) nr. 1 libero professionista ingegnere o architetto, esperto in materia urbanistica;
  - 2) nr. 1 laureato in geologia;
  - 3) nr. 1 rappresentante a tutela del rispetto della L. 13/89;
  - 4) n. 1 libero professionista, perito industriale e/o geometra, esperto in impianti civili e industriali;
4. Le funzioni di Segretario saranno espletate da un dipendente comunale, nominato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o dal suo delegato, che avrà il compito di redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, su apposito registro, e che non avrà diritto di voto.
5. La Commissione può convocare il tecnico progettista qualora lo ritenga utile, anche su richiesta del medesimo.

**ART. 8**  
**PROGETTI DI OPERE DI PARTICOLARE IMPORTANZA**

1. E' facoltà del Presidente della Commissione, per l'esame di progetti di particolare importanza e difficoltà, chiamare a far parte della Commissione tecnici di comprovata esperienza nel settore, che interverranno nelle sedute in qualità di consulenti, senza diritto di voto.

**ART. 9**  
**ASTENSIONE DEI SINGOLI MEMBRI**

1. Quando la Commissione abbia a trattare argomenti nei quali si trovi interessato alcuno dei suoi membri, questi se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso.

**ART. 10**  
**PROCESSI VERBALI DELLE ADUNANZE**

1. I processi verbali delle adunanze della Commissione Edilizia saranno scritti in apposito registro a cura del Segretario e firmati da questo, dal Presidente e dai componenti presenti.
2. Il Segretario provvederà inoltre a trascrivere sinteticamente il parere espresso dalla Commissione Edilizia ed ad allegarlo alla pratica relativa alla richiesta di concessione edilizia.
3. La Commissione può esprimere sugli oggetti all'ordine del giorno, esaminati secondo l'ordine di presentazione, parere favorevole (eventualmente motivato), parere favorevole condizionato (con prescrizioni non sostanziali), parere contrario (sempre e comunque motivato).
4. A seguito di parere favorevole condizionato, se il progettista apporta agli elaborati presentati per la richiesta di concessione edilizia le modifiche prescritte, la pratica non dovrà essere riesaminata dalla Commissione, se non nel caso in cui siano sopravvenute nuove disposizioni normative in materia.
5. Gli aventi titolo possono inoltre richiedere un parere preventivo alla Commissione Edilizia per interventi di particolare complessità o di rilevante interesse urbanistico e edilizio. La richiesta deve essere inoltrata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico su apposita modulistica; a tale richiesta deve essere allegata la documentazione che permetta ai commissari di disporre di tutti gli elementi utili al fine della valutazione di merito (documentazione fotografica dello stato di fatto, relazione tecnica di progetto, progetto e suo inserimento nel contesto urbano).
6. La proposta progettuale, su richiesta della Commissione o del proponente, può essere illustrata direttamente dal progettista incaricato.
7. Qualora gli elaborati presentati per la richiesta di concessione edilizia non differiscano da

quelli contenuti nel parere preventivo, e lo stesso sia stato favorevole, la pratica non dovrà essere riesaminata dalla Commissione, se non nel caso in cui siano sopravvenute nuove disposizioni normative in materia.

## **Titolo II – ATTIVITA' EDILIZIA**

### **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 11**

#### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Ai fini del presente Regolamento si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi 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 (*art. 3 comma 1 lettera a) D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.*);

b) "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, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso (*art. 3 comma 1 lettera b) D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.*);

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (*art. 3 comma 1 lettera c) D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.*);

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (*art. 3 comma 1 lettera d) D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.*);

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti (*art. 3 comma 1 lettera e) D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.*). Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che

comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 3 comma 1 lettera f) D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.);

g) gli interventi di restauro secondo la definizione prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articolo 29, comma 3, decreto legislativo n. 42 del 2004.

### **Titolo III – TITOLI ABILITATIVI**

#### **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **ART. 12**

##### **ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria (*art. 10 comma 1 lettera a) della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii. – art. 6 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.*);

b) gli 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 (*art. 10 comma 1 lettera c) della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii – art. 6 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.*);

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato (*art. 10 comma 1 lettera d) della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii – art. 6 comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.*);

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari (*art. 10 comma 1 lettera e) della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii – art. 6 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001 e*

*ss.mm.ii.); ;*

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola (*art. 10 comma 1 lettera g) della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii – art. 6 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.);*

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici (*art. art. 15 della L.R. 2371985 – art. 10 comma 1 lettera b) della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii – art. 6 comma 2 lettera a) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.);*

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni (*art. 10 comma 1 lettera f) della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii – art. 6 comma 2 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.);*

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati (*art. 10 comma 1 lettera h) della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii – art. 6 comma 2 lettera c) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.);*

d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (*art. 6 comma 2 lettera d) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.);*

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (*art. 10 comma 1 lettera j) della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii – art. 6 comma 2 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.);*

e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa (*art. 6 comma 2 lettera e-bis) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.);*

3. Relativamente agli interventi di cui al comma 1, lettera a), non è richiesta alcuna comunicazione all'amministrazione comunale;

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed e-bis), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera e-bis), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.

5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

### **Art. 13**

#### **OPERE INTERNE**

1. Ai sensi dell'art. 15 comma 1 della L.R. 23/1985 sono eseguite senza alcun titolo abilitativo le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.
2. Ai sensi dell'art. 15 comma 2 della L.R. 23/1985 si considerano opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagome nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dal decreto assessoriale di cui all'articolo 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.
3. Ai sensi dell'art. 15 comma 3 della L.R. 23/1985, nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare all'Ufficio Tecnico una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico - sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.
4. Ai sensi dell'art. 15 comma 3 della L.R. 23/1985 Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di legge.

### **Art. 14**

#### **INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'**

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco ovvero non rientranti nella fattispecie degli interventi di cui all'art. 6 e 10 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., che siano conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente di seguito indicati:
  - a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (*art. 13 comma 1 lettera a) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003*);
  - 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 (*art. 13 comma 1 lettera b) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003*);
  - c) muri di cinta e cancellate (*art. 13 comma 1 lettera c) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003*);
  - d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria (*art. 13 comma 1 lettera d) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003*);
  - e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile (*art. 13 comma 1 lettera e) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003*);

- 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 (art. 13 comma 1 lettera f) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003);
- 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 (art. 13 comma 1 lettera g) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003);
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato (art. 13 comma 1 lettera h) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003);
- i) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi (art. 13 comma 1 lettera l) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003);
- l) le opere oggettivamente precarie e temporanee (art. 13 comma 1 lettera m) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003);
- m) i pergolati e i grigliati (art. 13 comma 1 lettera n) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003);

2. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo alla concessione edilizia dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di autorizzazione e/o concessione edilizia per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

4. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta all'Ufficio Tecnico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

5. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

6. La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata a mano o mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento o per via telematica, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo

esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'Amministrazione.

7. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

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

9. Il Responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 4 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

10. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'Ufficio Tecnico, 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.

## ART. 15

### INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

1. Sono realizzabili mediante autorizzazione edilizia gli interventi non riconducibili all'elenco ovvero non rientranti nella fattispecie degli interventi di cui all'art. 6 e 10 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. ed agli artt. 12, 13, 14, 16 del presente Regolamento, che siano conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente di seguito indicati:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (*art. 13 comma 1 lettera a) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003*);
- 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 (*art. 13 comma 1 lettera b) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003*);
- c) muri di cinta e cancellate (*art. 13 comma 1 lettera c) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003*);
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria (*art. 13 comma 1 lettera d) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003*);
- e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile (*art. 13 comma 1 lettera e) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003*);
- 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 (*art. 13 comma 1 lettera f) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003*);
- 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 (art. 13 comma 1 lettera g) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003);

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato (art. 13 comma 1 lettera h) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003);

i) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia (art. 13 comma 1 lettera i) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003);

l) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi (art. 13 comma 1 lettera l) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003);

m) le opere oggettivamente precarie e temporanee (art. 13 comma 1 lettera m) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003);

n) i pergolati e i grigliati (art. 13 comma 1 lettera n) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003);

o) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto (art. 13 comma 1 lettera o) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003);

p) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale( art. 13 comma 1 lettera p) della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 1 della L.R. 5/2003);

q) I mutamenti di destinazione d'uso nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal consiglio comunale (art. 11 comma 1 e 3 dell'art.11 L.R. n. 23/1985 e ss.mm.ii);

2. E' data facoltà di attivare gli interventi di cui al presente articolo, con esclusione degli interventi di cui alle lettere i), o) e p) del comma 1, anche con denuncia di inizio di attività di cui al precedente art. 14 alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale e regionale vigente.

## ART. 16

### INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA

1. Sono soggette a concessione edilizia tutte le opere e le attività che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale, di seguito elencate o assimilabili:

a) Interventi di nuova costruzione (art. 10, lett. a), del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.);

b) Interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 10, lett. b), del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii);

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso(art. 10, lett. c), del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii).

**ART. 17**  
**INTERVENTI IN AREE ED IMMOBILI VINCOLATI**

1. La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti articoli che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 2004.

**ART. 18**  
**LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA**

1. Potranno essere eseguite senza concessione od autorizzazione le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni a persone o cose, fermo restando l'obbligo per il proprietario, Ente Pubblico o Privato, di comunicare contestualmente l'inizio dei lavori, richiedendo un sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico.
2. Ad esempio, può essere effettuato senza autorizzazione un intervento urgente indipendentemente da calamità naturali o avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale, e che si renda necessario ed urgente per:
  - a. tutelare la pubblica incolumità;
  - b. evitare danni agli immobili prossimi;
  - c. evitare ulteriori maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso.
3. In tal caso il proprietario è tenuto a fare denuncia tempestiva all'Amministrazione Comunale descrivente la situazione che si è venuta a creare e le opere che si ritengono strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo imminente o di danno emergente.
4. Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione di emergenza, le quali possono realizzarsi solo seguendo normali procedure.
5. I gestori di pubblici servizi che dovessero intervenire per il ripristino dei servizi a seguito di interruzioni accidentali o eventi imprevisti e imprevedibili). In caso di somma urgenza, nell'impossibilità di preavvisare, sarà cura del gestore comunicare entro le 24 ore anche al corpo dei vigili urbani l'effettuato intervento precisando le cause dell'urgenza.

**ART. 19**  
**AUTORIZZAZIONE PER EDIFICI SPECIALI**

1. Gli edifici non destinati alla residenza, quali stabilimenti cinematografici, caffè, luoghi di ritrovo, scuole, magazzini, ecc., devono, oltre che rispettare le norme prescritte dal Regolamento edilizio, rispondere ai requisiti imposti dalle norme di igiene e di polizia urbana, di ogni altro Regolamento dello Stato e del Comune e delle norme vigenti in tema di sicurezza degli impianti, di sicurezza contro gli incendi e per la pubblica incolumità; a tal fine devono essere allegate al progetto le prescritte approvazioni delle autorità competenti.

2. Se gli edifici dovessero sorgere in zone soggette a vincolo, i progetti dovranno essere sottoposti all'esame delle Soprintendenze, al fine di ottenere il parere preventivo.

## **ART. 20 MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA FABBRICAZIONE**

1. L'edificazione in ciascuna zona omogenea individuata nelle tavole di zonizzazione del PUC potrà avvenire per intervento diretto (concessione edilizia, autorizzazione, DIA, comunicazione, edilizia libera) e/o subordinatamente alla redazione di un piano attuativo.
2. Nelle zone omogenee B ed E gli interventi sono sempre diretti.
3. Nella zona omogenea A gli interventi sono subordinati alla redazione di apposito Piano Particolareggiato.
4. Nelle zone omogenee C, D, F e G gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un piano attuativo, ai sensi della LR 20/1991, articolo 3.
5. Per i piani attuativi di iniziativa privata dovrà essere stipulata apposita convenzione ai sensi del successivo articolo 25 del presente Regolamento con esplicita accettazione e impegno all'attuazione delle particolari prescrizioni costruttive indicate nella tabella riassuntiva del PUC o successivamente adottate dall'Amministrazione.

## **CAPO II - PIANI ESECUTIVI**

### **ART. 21 DEFINIZIONI**

1. Si definisce piano attuativo il progetto per un'iniziativa urbanistico-edilizia per la trasformazione di un'intera zona o di una parte di essa predeterminata dal P.U.C., in posizione ovvero in dimensione o in percentuale, che si avvale delle particolari norme tecniche previste allo scopo, per quanto riguarda densità, altezze e distanze dei fabbricati e definisce compiutamente i problemi della viabilità e di attrezzature interne, secondo le indicazioni del P.U.C.
2. Rientrano fra i piani attuativi, anche i piani di arredo necessari per l'attivazione dei centri commerciali urbani di via o di strada di cui alla delibera G.R. 55/108//2000.
3. L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'art. 21 della L.R. n. 45/89.
4. I piani esecutivi possono essere di iniziativa:
  1. comunale;
  2. privata.
5. Nel primo caso saranno piani particolareggiati da elaborare per contenuto, forma e procedura secondo le disposizioni di legge oppure piani di lottizzazione compilati d'ufficio

ai sensi dell'art. 8 Legge 6 agosto 1967, n. 765.

6. Nel secondo caso sono piani di lottizzazione, che vengono presentati normalmente dai proprietari nell'ambito dell'esecuzione dei P.P. approvati.
7. Tuttavia anche quando il piano particolareggiato non sia stato ancora approvato, i proprietari interessati possono richiedere l'approvazione di un piano di lottizzazione al Comune, che la concede previo nulla osta dei competenti Uffici pubblici.
8. Alla stessa stregua il Sindaco potrà invitare i proprietari delle aree fabbricabili a presentare entro un congruo termine un piano di lottizzazione, trascorso il quale, ove i proprietari non ottemperino, potrà procedere alla compilazione d'ufficio.
9. Il piano di lottizzazione, per il livello di elaborazione tecnica e per gli aspetti urbanistici costituisce uno strumento urbanistico alternativo, oltre che attuativo, dei piani particolareggiati definiti dalla legge, e ne viene ad assumere i contenuti.

## **ART. 22 DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE**

1. I proprietari delle aree comprese nel perimetro da lottizzare a scopo edificatorio devono dichiarare il loro consenso alla lottizzazione nelle forme di legge, il loro impegno ad assumere gli oneri e nominare un delegato che li rappresenti a tutti gli effetti nell'espletamento della pratica con il Comune e gli Organi competenti.
2. Il delegato dei proprietari presenterà, entro l'eventuale termine stabilito, una domanda in bollo indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico con la prescritta documentazione firmata dal richiedente e dal progettista.
3. Il progetto dovrà essere redatto da ingegneri o architetti iscritti ai relativi albi professionali e abilitati all'esercizio della libera professione.

## **ART. 23 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI DI CARATTERE URBANISTICO**

1. Per i progetti di carattere urbanistico la documentazione deve essere firmata dal promotore, dal delegato dei proprietari e dal progettista. Qualora essa tenda a conseguire anche autorizzazione alla esecuzione delle opere deve essere firmata, prima dell'inizio dei lavori, dal direttore dei lavori e dall'esecutore delle opere.
2. La documentazione deve constare di:
  - a) uno schema di convenzione da stipulare fra il Comune e i proprietari;
  - b) dichiarazione autentica del richiedente attestante il titolo di proprietà o altro diritto esercitato dal medesimo sulle aree interessate al progetto;
  - c) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località e della proprietà;
  - d) uno stralcio della planimetria del P.U.C. o almeno del supporto fino a comprendere almeno tre punti di sicuro riferimento (punti fiduciarî catastali), con

l'indicazione dell'opera interessata in progetto;

ed in quadruplica copia:

- e) planimetria dello stato di fatto, nel rapporto almeno di 1:1.000, indicante:
  - la delimitazione delle aree interessate dal piano;
  - altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;
  - pareti finestrate, numero dei piani e utilizzazione dei fabbricati;
  - alberature, cespugliature e colture agricole;
  - manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc., con tutti i dati atti rappresentare lo stato di fatto della zona;
- f) mappa della zona, nel rapporto almeno di 1:1.000, indicante:
  - le proprietà confinanti e le servitù prediali;
  - vincoli e limitazioni di legge;
  - la zonizzazione dello strumento urbanistico vigente;
  - infrastrutture esistenti o programmate;
  - servizi esistenti o programmati.
- g) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano d'insediamento, nel rapporto almeno di 1:1.000, indicante:
  - le reti viarie veicolare e pedonale con assi stradali raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni dei lotti e simili;
  - la delimitazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi con l'indicazione degli impianti e delle attrezzature ad essi relativi;
  - la posizione degli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni, l'eventuale quota da riservare all'edilizia economica e popolare;
- h) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno di 1:500;
- i) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno di 1:500;
- l) planimetria generale, nel rapporto di almeno 1:1.000, degli impianti tecnologici (reti elettriche, idriche e fognarie) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento, indicazione delle caratteristiche e dei materiali e allacciamenti alle reti principali, nonché dei raccordi plano-altimetrici del nuovo manto stradale e dei nuovi marciapiedi con quelli preesistenti;
- m) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
  - 1) l'impostazione urbanistica del piano, con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle vigenti leggi, dalle presenti norme e dal P.U.C. e dell'eventuale quota da riservare all'edilizia economica e popolare (Art. 40 L.R. 45/89)
  - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

- 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
  - 4) **le particolari norme tecniche** di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati, dell'indice di fabbricabilità fondiaria, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori (se consentiti); dei particolari obblighi di esecuzione, da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, parcheggi e giardini, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare; delle destinazioni dei fabbricati e delle aliquote di edilizia di interesse generale; le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiranno i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;
  - 5) il programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
  - 6) preventivo particolareggiato delle spese occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, e in generale per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del piano.
- n) una relazione geologica e geotecnica dettagliata, con analisi diretta sul posto fino a profondità adeguata al caso (Natura del terreno, conformazione e tipologia della struttura portante), compresi gli studi previsti dall'art. 8, comma 2, delle norme di attuazione del PAI.

#### **ART. 24 CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI**

1. Nella tabella dei tipi edilizi delle singole zone sono indicati i tipi di piano esecutivo ammessi nonché le zone nelle quali è consentito il rilascio diretto di concessioni singole.
2. Negli elaborati del P.U.C. è rappresentata la posizione delle eventuali parti di queste zone da edificarsi soltanto con Piano Esecutivo.
3. I Piani Esecutivi obbligatori, come pure altri eventuali piani esecutivi spontanei dovranno comprendere e organizzare in modo unitario un ambiente attorno ad uno spazio pubblico (via, piazza, giardino attrezzato) e interesseranno comunque sempre delle aree appartenenti alla stessa zona e nella misura minima prescritta nella allegata tabella dei tipi edilizi delle singole zone.
4. L'altezza massima e la distanza minima tra i fabbricati ed altri parametri edilizi non sono predeterminati; essi saranno di volta in volta fissati secondo le previsioni planovolumetriche dei P.E. all'atto dell'approvazione. Comunque si dovrà dimostrare di raggiungere buone condizioni di soleggiamento, panoramicità e indipendenza.
5. Il P.E. preciserà lo schema di viabilità previsto dal Piano Urbanistico.

6. Le strade secondarie di insediamento sono prescrittive solo nel caso di edificazioni singole, mentre sono indicative come schema, tracciato e sezione nel caso di P.E..
7. Comunque si dovrà dimostrare che le eventuali varianti proposte costituiscono un miglioramento rispetto agli obiettivi di collegamento e panoramicità dello schema del P.U.C.
8. Il P.E. preciserà la localizzazione, la suddivisione e il dimensionamento dei servizi e delle attrezzature previste, secondo le prescrizioni delle allegare tabelle degli spazi pubblici e dei tipi edilizi.
9. Sarà pure precisata la localizzazione, destinazione e organizzazione degli spazi comuni per la formazione di giardini e parcheggi, prescritti proporzionalmente alla quantità di fabbricazione.
10. I Piani Esecutivi si distinguono in:
  - a) piano particolareggiato con definizione del perimetro, dei tipi edilizi ammessi e della dotazione di spazi pubblici, etc.;
  - b) piano di lottizzazione con definizione del numero, posizione e tipo edilizio dei fabbricati ammessi, e individuazione delle opere di urbanizzazione competenti;
  - c) piano per gli insediamenti produttivi con definizione del perimetro, dei tipi edilizi ammessi, della dotazione di spazi pubblici e individuazione delle opere di urbanizzazione competenti;
  - d) piano per l'edilizia economica e popolare con definizione del perimetro, dei tipi edilizi ammessi e della dotazione di spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione;
  - e) piano di utilizzazione con definizione esatta dei volumi edilizi, delle opere di urbanizzazione, e della loro esatta posizione;
  - f) piano di risanamento con definizione esatta dei particolari interventi su ogni edificio, ambiente e attrezzatura.
  - g) piano di arredo necessari per l'attivazione dei centri commerciali urbani di via o di strada, con definizione dei centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie)
11. Quando tali piani esecutivi sono di iniziativa privata, sono sempre equiparati al piano di lottizzazione e comportano la stipula di una convenzione ai sensi delle Leggi 17 agosto 1942, n.1150 e 6 agosto 1967, n. 765 e loro successive modificazioni e integrazioni.

## **ART. 25 SCHEMA DI CONVENZIONE**

1. La convenzione per l'attuazione dei piani esecutivi di iniziativa privata prevederà, tra l'altro:
  - 1) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel P.E.;
  - 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e della quota parte delle opere di urbanizzazione

secondaria relativa alla lottizzazione nonché di quelle opere che siano necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi. Gli oneri sono determinati ed aggiornati in funzione alla quantità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni, con separate delibere del Consiglio Comunale;

- 3) il modo, le priorità, i termini - non superiori a 10 anni - entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere previste nel piano di lottizzazione;
- 4) la quota parte di edilizia convenzionata, per la quale si fissano i prezzi di vendita ed i canoni di affitto (da aggiornare in base agli indici del costo delle costruzioni) e i requisiti dei destinatari; l'eventuale quota parte per l'edilizia economica e popolare;
- 5) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e, su richiesta del Comune, le opere di urbanizzazione secondaria e di allacciamento di cui al n. 2;
- 6) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

#### **ART. 26**

#### **PROCEDURE PER L'APPROVAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

1. Entro i SESSANTA giorni successivi alla presentazione della domanda e della relativa documentazione, completa di quanto prescritto in precedenza e di quanto eventualmente richiesto dal Comune a maggior chiarimento, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, comunica per iscritto al delegato dei proprietari se il piano di lottizzazione è giudicato conforme o meno alle norme del R.E. e del P.U.C. e le eventuali osservazioni e condizioni.
2. Se gli inviti a completare una documentazione insufficiente, o ad effettuare modificazioni richieste al progetto, o a stipulare vincoli, dovessero rimanere senza effetto per oltre sei mesi, la domanda si intende rinunciataria e la pratica relativa viene archiviata.
3. Perfezionato il progetto e la convenzione nell'eventualità che fossero state richieste precisazioni o modificazioni, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico li sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale che procederà a una regolare deliberazione nei modi e forme di legge.
4. Il piano di lottizzazione, redatto in conformità a quanto previsto dal piano urbanistico comunale, è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale secondo le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, ed ad esso si applicano i disposti di cui agli Art. 3 e 5 della L.R. 1 Luglio 1991 n°20.
5. Ottenuta l'approvazione della delibera, entro quindici giorni si procede alla stipula della convenzione che viene trascritta e registrata a spese e cura dei proprietari.
6. Entro i quindici giorni successivi, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascia

l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, controfirmati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico e muniti di bollo civico, notificandola in via amministrativa al delegato.

7. Il termine di validità della convenzione è stabilita nella convenzione.
8. Il rilascio delle concessioni edificatorie nell'ambito dei singoli lotti sarà poi subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.
9. Il Comune potrà stabilire ed aggiornare con deliberazione del Consiglio Comunale i criteri di attuazione delle opere di urbanizzazione e definire le modalità di cessione delle aree occorrenti e di esecuzione delle opere, come pure gli eventuali contributi sostitutivi da pagare in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.
10. Nel caso di inadempimento da parte del proprietario agli obblighi assunti con il detto atto, l'Amministrazione Comunale, previa diffida all'interessato, avrà facoltà d'eseguire d'ufficio, in tutto o in parte, le opere di cui sopra non eseguite dal titolare della lottizzazione, a spese dello stesso o degli aventi causa, con l'aumento di una quota (non superiore al 15% dell'importo delle opere) a titolo di rimborso spese tecniche e generali.

### **CAPO III - MODALITA' DI RICHIESTA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI**

#### **ART. 27**

#### **DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Le domande di Concessione Edilizia, per l'esecuzione delle opere e attività di cui all'articolo 11, o per varianti a progetti già approvati devono essere redatte in bollo e portare la firma del proprietario o di un suo rappresentante autorizzato e del progettista.
2. Tutti i firmatari della domanda, indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sono tenuti ad indicare i dati anagrafici, il codice fiscale, il domicilio e/o il recapito per eventuali comunicazioni, nonché l'indirizzo di posta elettronica (se provvisto).
3. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:
  - a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e le leggi vigenti;
  - b) l'impegno di comunicare prima del ritiro della concessione il nome del direttore dei lavori e prima dell'inizio dei lavori il nome del costruttore.
4. Nei casi in cui l'intervento da eseguirsi sia particolarmente impegnativo e presenti motivo di particolare garanzia nei confronti della pubblica incolumità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere che i progetti siano firmati anche dal costruttore, che deve essere regolarmente iscritto all'Albo dei Costruttori.
5. La firma del costruttore dovrà essere prodotta prima dell'inizio dei lavori.
6. Le sostituzioni del Direttore dei Lavori e/o del costruttore dovranno essere

tempestivamente (entro 8 giorni) comunicate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

## ART. 28

### DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

1. A corredo della domanda di concessione devono essere presentati di norma i seguenti elaborati in duplice copia e su supporto informatico PDF (per le relazioni) e DWF (per gli elaborati grafici):
  - a) planimetria catastale con la precisa indicazione dell'area interessata dall'intervento e gli estremi catastali; la planimetria dovrà rappresentare lo stato di fatto circostante per un raggio di almeno 50 mt., utilizzando almeno 3 (tre) punti noti di appoggio.  
L'area oggetto dell'intervento dovrà essere evidenziata tramite retinatura o con colorazione delle singole copie planimetriche;
  - b) stralcio del Piano Urbanistico da cui risulti la zona omogenea in cui ricade l'intervento;
  - c) planimetria in scala 1:200 con l'esatta ubicazione dell'edificio sul terreno, le distanze dai confini e dagli edifici, gli edifici confinanti con le relative altezze, il nominativo dei proprietari **e gli identificativi catastali**, la larghezza delle strade, la posizione di eventuali costruzioni accessorie, la sistemazione degli spazi liberi, la localizzazione dei parcheggi privati e gli accessi pedonali e carrabili;
  - d) piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 completamente quotate dalle quali risulti l'ampiezza dei vani, lo spessore dei muri, le altezze interne, l'altezza dell'edificio rispetto al piano di sistemazione a monte e a valle e rispetto alle strade adiacenti e l'indicazione delle destinazioni d'uso dei vani, le dimensioni di porte e finestre in funzione della superficie di pavimento (non inferiore ad 1/8);
  - e) schema degli impianti esterni, degli allacciamenti con particolari costruttivi;
  - f) calcolo analitico delle superfici e dei volumi con dimostrazione schematica delle figure prese alla base del calcolo;
  - g) relazione tecnica nella quale devono comparire la descrizione dell'opera, il tipo di struttura adottato, i materiali e i colori da adottare nelle finiture esterne dei fabbricati, il sistema di smaltimento delle acque bianche e nere;
  - h) relazione tecnica dettagliata circa il rispetto della normativa posta in essere dalla legge n. 13/89, con indicazioni grafica degli interventi per l'adattabilità del fabbricato;
  - i) relazione geotecnica e geologica, ai sensi delle NTC 2008, a seconda della specificità del progetto, con riferimento alle problematiche relative alla presenza di zone a concentrazione di materiali di natura argillosa e alla presenza di una falda libera, situata a piccola profondità dal piano di campagna, in tale contesto dovrà essere evidenziata la tipologia di fondazione da adottarsi ed il suo dimensionamento.
  - l) La documentazione progettuale di cui all'articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, così come definito dall'art. 8 del D. Lgs 192 del 2005 e ss.mm.ii, ove necessaria;
  - m) documentazione di impatto acustico e di valutazione del clima acustico, di cui all'art. 8 della legge 26 ottobre 1995, n. 447, ove necessaria, ove necessaria;
  - n) relazione acustica sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici secondo quanto previsto dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti

acustici passivi degli edifici" e ss.mm.ii. e dalle direttive regionali.

2. I disegni e gli allegati dovranno essere presentati opportunamente piegati e avere dimensioni UNI A4 (210x297 mm). I disegni dovranno essere in copia eliografica o riprodotti con stampante grafica o plotter **e in formato digitale**. Non potranno in ogni caso essere costituiti da fogli singoli comunque assemblati.
3. Nei progetti di demolizione, ampliamento, sistemazione e ristrutturazione di fabbricati esistenti dovranno essere indicati e specificati con apposita legenda, oltre al progetto delle modifiche e delle opere nuove, anche il rilievo dell'edificio esistente e dovranno essere evidenziate le parti da demolire e quelle di nuova costruzione.

### **ART. 29**

#### **ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI**

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.
2. L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta, entro SESSANTA giorni dalla presentazione della domanda, da parte del responsabile del procedimento. Entro QUINDICI giorni dalla presentazione della domanda potranno essere richiesti eventuali elaborati integrativi ed altri documenti o autorizzazioni richieste dalle leggi e disposizioni vigenti. Il termine in oggetto può essere interrotto una sola volta e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro DIECI giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

### **ART. 30**

#### **ESAME DEI PROGETTI E RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, esaminati gli atti e, ove previsto, sentita la Commissione Edilizia, prenderà in merito ai progetti le decisioni che riterrà più opportune, dandone motivata comunicazione agli interessati entro QUINDICI giorni dal termine di cui al comma 2 dell'articolo precedente.
2. Nel caso in cui, trascorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato potrà procedere secondo i tempi e procedure di cui potrà richiedere l'intervento sostitutivo previsto dall'art. 4 della LR 20/1991 e s.m.i.
3. L'eventuale mancato accoglimento della domanda di concessione deve essere fondato su motivazioni di carattere urbanistico-edilizio o sul mancato rispetto del presente Regolamento, delle norme del P.U.C. e delle altre normative vigenti ed in tal caso deve essere adottato apposito provvedimento motivato dandone preventiva comunicazione all'interessato ai sensi dell'articolo 10 bis L. 241/90 e ss.mm.ii..

4. Ogni soggetto interessato da fondate ragioni può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o del presente Regolamento.
5. Prima del rilascio della concessione dovranno essere perfezionati i versamenti degli oneri **ai sensi dell'art. 16** del D.P.R. 380/2001, ove richiesti.
6. Con il rilascio della concessione verrà restituita al richiedente una copia dei disegni vistati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico. Anche in caso di diniego verrà restituita una copia dei disegni di progetto con l'indicazione del mancato rilascio della concessione.
7. Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti, sotto le proprie responsabilità e fatti salvi i diritti di terzi.

#### **ART. 31**

#### **OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO**

1. Per il rilascio dei permessi relativi ad opere in cemento armato e a struttura metallica, il concessionario, in ossequio alla legge 5.11.1971 n. 1086, dovrà dare dimostrazione, precedentemente alla dichiarazione di inizio lavori, dell'avvenuto deposito dei calcoli statici all'Ufficio del Genio Civile.
2. Dovrà inoltre presentare dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante l'abilitazione professionale in ragione delle relative competenze.

#### **ART. 32**

#### **NORME PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI**

1. Per il rilascio della concessione edilizia relativo a edifici rientranti nelle categorie di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 412 del 26.8.1993 (Regolamento di esecuzione della legge n. 10 del 09 gennaio 1991, relativa all'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia), qualora si preveda l'installazione di nuovo impianto termico o la modifica di impianto esistente, dovrà essere depositata la documentazione prevista all'art. 28 della citata legge del 9 gennaio 1991, n. 10, contestualmente alla dichiarazione di inizio dei relativi lavori, secondo quanto previsto dal D. Lgs 192/2005 e ss.mm.ii.

#### **ART. 33**

#### **NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**

1. Per il rilascio della concessione edilizia relativa ad edifici civili, e agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, nei quali sono previsti impianti, si dovrà far riferimento al Decreto del Ministro dello sviluppo economico n. 37 del 22 gennaio 2008 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11- quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.)

**ART. 34**  
**PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

1. La progettazione delle opere oggetto di concessione edilizia dovrà tener conto delle indicazioni contenute nel Piano di Classificazione Acustica Comunale.

**ART. 35**  
**TITOLARITA' E VOLTURA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

1. La concessione edilizia è sempre rilasciata con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamenti che disciplinano l'attività edilizia.
2. La concessione edilizia è strettamente personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.
3. In caso di trasferimento della proprietà, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa, possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione edilizia al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il quale accertatane la legittimità, provvede a rilasciare la relativa voltura.
4. La voltura non è soggetta ad alcun contributo accessorio, non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

**ART. 36**  
**DURATA, DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

1. La concessione edilizia si intende decaduta, qualora i lavori non siano stati iniziati entro un anno dalla data del rilascio.
2. Il titolare della concessione dovrà, in questo caso, presentare una nuova domanda per l'ottenimento di una nuova concessione.
3. Il termine di ultimazione non può essere superiore a tre anni, computati dalla data di inizio dei lavori, entro il quale il fabbricato deve essere abitabile o agibile; tale termine può essere prorogato con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del titolare della concessione a causa della mole dell'opera da realizzare ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione relativamente alla parte non ultimata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del DPR 380/2001.
5. Questo fatto comporta il versamento a conguaglio del contributo relativo ad oneri di urbanizzazione per la parte ancora non realizzata qualora ci siano state, nel frattempo, variazioni delle tabelle parametriche deliberate dalla Giunta e/o dal Consiglio Comunale.
6. Le parti di fabbricato e le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici, dovranno essere ultimati entro un anno dalla data del rilascio del titolo abilitativo. La mancata ultimazione delle

finiture esterne pregiudicherà infatti il rilascio o di ulteriori titoli abilitativi.

7. La Concessione Edilizia decade:

- 1) quando la stessa risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto della presentazione del progetto stesso, a seguito di differenze di rilevante interesse;
- 2) quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle prescrizioni inserite nella concessione edilizia o esegua varianti al progetto approvato, modificanti la posizione o la sagoma esterna, senza aver ottenuto un nuovo concessione.

**ART. 37**

**ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

1. La concessione edilizia è da ritenersi annullata nei seguenti casi:

- a) qualora sia in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche vigenti alla data del rilascio;
- b) qualora sussistano vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione della concessione, sia nei contenuti tecnici del permesso stesso.

**ART. 38**

**VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI**

1. Per varianti si intendono quelle modificazioni al progetto originario che, rearsi opportune o preferibili nel corso dei lavori, necessitano di un ulteriore titolo abilitativo specifico;
2. Qualora si tratti di varianti non sostanziali ai sensi dell'ex art.15 L.47/1985 e s.m.i., che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i **regolamenti** comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, si può ottenere la relativa autorizzazione o concessione anche dopo l'esecuzione dei lavori, purchè la richiesta di variante venga presentata prima dell'ultimazione dei lavori stessi.

**ART. 39**

**TOLLERANZE DI CANTIERE**

1. Ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. sono da considerarsi nell'ambito della tolleranza e non costituiscono pertanto parziale difformità del titolo abilitativo le difformità di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

**ART. 40**

**OBBLIGATORIETA' DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

1. Non è consentito, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 380/2001, il rilascio della concessione edilizia in aree sprovviste delle opere di urbanizzazione primaria, a meno che l'avente titolo

non si impegni formalmente nei confronti del Comune a realizzarle e a fornire per esse congrue garanzie.

#### **ART. 41**

### **CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al pagamento di un contributo, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberati dalla Giunta e/o dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del costo di costruzione, ai sensi **del D.P.R. 380/20e ss.mm.ii.**
2. Il titolare della concessione edilizia ha la facoltà di richiedere la realizzazione diretta di tutte o parte delle opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale delle stesse; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

#### **ART. 42**

### **ESENZIONE DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE**

1. Il contributo di cui al precedente art. 37 non è dovuto nei seguenti casi:
  - a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
  - b) per gli interventi di restauro e risanamento conservativo che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso (sono esclusi gli interventi di nuova edificazione), quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
  - c) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
  - d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
  - e) 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;
  - f) per opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - g) Per gli immobili di proprietà dello Stato il contributo è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione;
2. Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli su edifici esistenti, il contributo per il rilascio della concessione è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione col Comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo approvata dalla Regione Sarda.

**ART. 43  
DEROGHE**

1. Nei casi e nei modi previsti dall'art. 14 del D.P.R. 380/2001, previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentito il parere della Commissione edilizia, può rilasciare concessioni edilizie in deroga al presente Regolamento edilizio ed al vigente strumento urbanistico quando si tratti di edifici pubblici o costruzioni di pubblico interesse.
2. Nel caso di edifici privati, ma di pubblico interesse, è consentita la concessione della deroga, qualora sia stipulata una Convenzione con il Comune, con la quale venga assicurato il rispetto della destinazione d'uso dell'immobile per almeno 20 anni.

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

**ART. 44  
INIZIO DEI LAVORI - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI**

1. Per le nuove costruzioni, il titolare della concessione dovrà attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, a sua richiesta e dietro pagamento delle spese e dei diritti prescritti, entro 15 giorni dalla richiesta, gli saranno indicati e fissati dall'Ufficio Tecnico comunale, prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale redatto in doppio esemplare e firmati dalle due parti.
2. Il titolare è altresì obbligato a denunciare al Comune la data di inizio dei lavori con dichiarazione sottoscritta dallo stesso titolare, dal costruttore, e dal tecnico incaricato della Direzione dei lavori, entro 8 giorni dall'effettivo inizio degli stessi.

**ART. 45  
CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI**

1. La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti (art. 32, 3° comma L. 17/8/1942 n. 1150, così come sostituito dalle disposizioni di cui al capo I della legge 28/2/1985 n. 47 e dalle disposizioni del D.P.R. 380/2001, nonché dalla L.R. n. 23/85) e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nella concessione edilizia, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.
2. A tal uopo la concessione edilizia di costruire e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a quando l'opera non sia ultimata.
3. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive al Responsabile dell'Ufficio Tecnico; il Direttore dei Lavori disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la

pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato ed all'Ufficio Tecnico.

4. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese del titolare.
5. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo, nel rispetto del piano di sicurezza e delle relative prescrizioni.

#### **ART. 46 CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico, quando lo stesso non avviene tramite dichiarazione di cui all'art. 1 comma 27 della L.R. 3/2008 in materia di SUAP, con riferimento ai seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare di un qualsiasi titolo edilizio abilitativo o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.
4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della ricevuta di avvenuta iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.
5. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, i soggetti di cui al comma precedente, sono tenuti a presentare all'Ufficio Tecnico – settore Edilizia Privata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
  - a) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
  - b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, ai sensi della legge n. 1086/71 e ss.mm.ii., ovvero per le opere cui non è richiesta tale denuncia certificato di idoneità statica e dichiarazione del direttore dei lavori attestante che le opere non ricadono tra quelle enunciate all'art. 65 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;
  - c) certificato di prevenzione incendi (in assenza del C.P.I. copia della richiesta di rilascio del certificato di prevenzione inoltrata al comando provinciale dei VV.F. con allegata DIA ai sensi della L 37/98 e ss.mm.ii.) o dichiarazione del D.L. che l'opera non rientra tra le attività soggette a controllo di prevenzione incendi di cui al D.M. 16/02/1982 ALL. B e ss.mm.ii.;

- d) dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici completi di relazione sui materiali utilizzati, planimetrie con schemi degli impianti realizzati, schemi unifilari, certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali relativi alla ditta installatrice in corso di validità, ecc., ai sensi dell'art. 7 D.M. 37/2008 ed eventuali collaudi prescritti per legge;
  - e) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il D.L. devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuna per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune ai sensi dell'art. 28 legge 10/91 e ss.mm.ii.;
  - f) autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e L.R. 19.07.2000, n. 14, ove richiesto;
  - g) autorizzazione all'allacciamento degli scarichi provenienti dai fabbricati alla fognatura comunale per gli insediamenti civili, o in assenza di pubblica fognatura autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. 152/2006 e L.R. 19.07.2000, n. 14 e ss.mm.ii.;
  - h) dichiarazione del tecnico del rispetto della L. 13/89 all'intervento richiesto resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14 giugno 1989, n. 236;
  - i) Ricevuta di avvenuto accatastamento del fabbricato completo di planimetria o richiesta di accatastamento;
  - l) Collaudo acustico in ordine al rispetto dei requisiti di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e del Piano di Classificazione Acustica Comunale.
  - m) dichiarazione di conformità igienico-sanitaria resa dal professionista.
6. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al precedente comma 5 il Responsabile del Servizio Tecnico, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione allegata alla domanda ed elencata al precedente comma 5.
7. Ai sensi dell'art. 41 comma 2 della LR 23/85 Il certificato di agibilità per edifici legittimamente realizzati si intende rilasciato decorsi 90 giorni dalla richiesta dell'interessato con cui sia documentata la sussistenza delle condizioni di cui al comma 5 attraverso la relazione di un professionista abilitato alla progettazione.
8. Il termine di cui al comma 6 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

#### **ART. 47 PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE**

1. Spetta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico far sospendere le opere arbitrariamente intraprese o non conformi al progetto approvato o, per qualsiasi ragione, non regolamentari, adottando, se necessario, le disposizioni della L.R. 23/85 e del D.P.R.

380/2001.

**ART. 48**

**RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, DEL  
COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI.**

1. Il titolare della Concessione Edilizia, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente Regolamento, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del piano, nonché - unitamente al Direttore dei Lavori - della conformità alle previsioni della concessione edilizia e alle modalità esecutive stabilite nella medesima.
2. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
3. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia fornendo al Responsabile dell'Ufficio Tecnico contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.
4. Il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono tenuti ad adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti i provvedimenti e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.
5. In particolare dovranno essere rispettate le norme di sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 (Norme per la tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro).
6. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà controllare, avvalendosi dell'opera di funzionari ed agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra o, ove lo ritenga opportuno, potrà ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione di responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

**ART. 49**

**RINVENIMENTI E SCOPERTE**

1. Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denunciare alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.
2. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di resti umani.
3. Il concessionario, il direttore dei lavori, il costruttore sono tenuti ad osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

**ART. 50**  
**RICHIESTA DI "PARERE PREVENTIVO DI MASSIMA" PER COSTRUIRE.**

1. E' consentita la richiesta di "parere preventivo di massima" di concessione edilizia, a seguito del quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentiti il parere e le indicazioni della Commissione Edilizia, può esprimere parere preventivo.
2. La richiesta di "parere preventivo di massima", qualunque sia la risposta dell'Autorità Amministrativa, non annulla l'obbligo di presentare formale domanda di concessione edilizia secondo le modalità prescritte nel presente Regolamento edilizio.
3. Sul progetto di larga massima non può essere rilasciato alcuna concessione edilizia neppure a titolo provvisorio.

**TITOLO IV - DISCIPLINA URBANISTICA**

**CAPO I**  
**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI**

**ART. 51**  
**INDICI E PARAMETRI - DESTINAZIONI DI ZONA**

1. L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 49 e dalle norme di attuazione del PIANO URBANISTICO COMUNALE.

**ART. 52**  
**DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

- 1) **Indice di fabbricabilità territoriale:** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, etc.) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.
- 2) **Attrezzature e servizi:** Sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.
- 3) **Destinazione d'uso:** Per ogni zona sono definite nello strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse non possono essere consentite altre destinazioni.
- 4) **Indice di fabbricabilità fondiaria:** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili) al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica di insediamento, e alle attrezzature e servizi di cui al numero precedente.

- 5) **Superficie minima del lotto:** E' la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.
- 6) **Indice di copertura:** E' il rapporto (mq/mq) tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, **verande coperte** e pensiline, fino a un massimo di m. 1,40 di sporgenza. Al di sopra di tale valore **si computa solo la parte eccedente.**
- 7) **Altezza dei fabbricati:** L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal Piano Urbanistico. Per quanto riguarda il controllo dell'altezza massima consentita, valgono le seguenti disposizioni:
- a) si intende per "linea di gronda" l'intersezione fra il muro perimetrale ed l'intradosso del solaio di copertura;
  - b) si intende per "linea di colmo" l'intersezione interna tra i solai di copertura nel punto più alto;
  - c) se il terreno è pianeggiante, l'altezza va misurata a partire dal piano di campagna o dalla strada per gli edifici a filo strada (quota marciapiede o, in assenza, quota carreggiata) sino all'intradosso della copertura in corrispondenza della linea di gronda;
  - d) se il terreno è comunque inclinato, l'altezza si calcola come media tra l'altezza dell'edificio a monte e a valle semprechè queste siano univocamente determinate;
  - e) Se la pendenza del terreno non consente una determinazione univoca dei due valori, a monte e a valle, per ognuno di essi si assumono i valori medi misurati lungo il fronte dell'edificio a monte e a valle;

Tali disposizioni sono relative esclusivamente al calcolo delle altezze dei fabbricati e non sono da intendersi applicabili ai fini del computo dei volumi di cui al comma successivo.

- 8) **Computo delle dei volumi:** Si applicano le disposizioni di cui all'art. 4 del **DA 2266/U/1983 e degli Schemi della Circolare AEELLFFU 20 marzo 1978, n 2-A);**

È consentito detrarre dal computo dei volumi:

- a) i volumi tecnici;
- b) i porticati e le logge che abbiano almeno tre lati del loro perimetro completamente aperti;
- c) gli extraspessori delle murature e dei solai come previsto dal d.Lgs 115/2008, articolo 11, commi 2 e 3;
- d) i passi carrabili aperti almeno su due lati aventi larghezza massima netta di 3,00 m e interamente compresi nell'edificio; i passi carrabili di larghezza superiore partecipano al calcolo del volume solo per la parte eccedente.

- 9) **Numero dei piani:** Si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 65.

- 10) **Distacco fra gli edifici:** E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati,

misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito per ogni zona in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospicienti su spazi interni, se costituenti più unità abitative.

La distanza tra edifici si misura non computando balconi, verande coperte, scale ed altri elementi costruttivi, anche accessori, con oggetto non superiore a mt 1,40; se maggiori verranno computate solo le parti eccedenti il mt. 1,40.

11). **Distacco dai confini:** E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

La distanza dal confine si misura non computando balconi, verande coperte, scale ed altri elementi costruttivi, anche accessori, con oggetto non superiore a mt 1,40; se maggiori verranno computate solo le parti eccedenti il mt. 1,40.

12) **Accessori:** Sono locali per lo più a un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale.

Il volume degli accessori sarà conteggiato ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare (salva contraria specifica), l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

13) **Lunghezza massima dei prospetti:** E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

14) **Cortili chiusi:** si intendono le aree circondate da edifici.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) **Ampio cortile:** Si intende uno spazio nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è uguale o superiore alla misura minima stabilita dal Decreto Interassessoriale della Regione Sarda;

b) **Patio:** Si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. **10,00** e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00

c) **Cortile:** Si intende uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è uguale a mt. **10,00** e la superficie del pavimento uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano;

d) **Chiostrina:** Si intende uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti a ogni parete non inferiore a m**3,00**. In essa possono affacciarsi soltanto bagni, servizi e disimpegni.

15) **Indice di piantumazione:** Indica il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile.

16) **Larghezza stradale:** Per larghezza stradale si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella di eventuali aiuole spartitraffico. Nei marciapiedi non potranno essere consentite piantumazioni, aiuole o ostacoli in genere che ne riducano la larghezza utile disponibile al di sotto di m. 1,40, in ossequio alla legge n. 13/89.

**TITOLO V - DISCIPLINA DEL DECORO URBANO****CAPO I - ASPETTO DELLA FABBRICAZIONE ED ARREDO URBANO****ART. 53****ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

1. Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.
2. Nelle nuove costruzioni o nella modificazione 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 dei dettagli, tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
3. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.
4. Le tubazioni telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.
5. 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.
6. Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.
7. Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese si applicano le disposizioni di legge vigenti

**ART. 54****TABELLE STRADALI, NUMERI CIVICI, CARTELLI INDICATORI  
E APPARECCHI PER SERVIZI PUBBLICI**

1. Il Comune ha il diritto di collocare sui muri esterni degli edifici le tabelle stradali ed i numeri civici, senza che i proprietari possano fare opposizione.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso in cui vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
3. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può collocare o fare collocare sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, previo avviso ai proprietari interessati, i cartelli indicatori e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici; in tale contesto il Comune deve indennizzare i proprietari delle predette costruzioni in relazione alla tipologia di intervento.

4. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso in cui vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

**Art. 55**  
**MOSTRE, VETRINE, INSEGNE**

1. Le mostre dei negozi e le vetrine, devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici nei quali saranno inserite e devono essere realizzate con materiali, colori e forme che si armonizzino col carattere dell'ambiente.
2. Per l'installazione di insegne e le targhe occorre rispettare il regolamento per il rilascio di autorizzazione per l'installazione di mezzi pubblicitari.

**ART. 56**  
**AGGETTI E SPORGENZE**

1. Fino alla quota di metri 3,50, nessun oggetto, nessuna parte mobile di infissi, può sporgere dalla fronte del fabbricato sul suolo pubblico di oltre 10 cm.
2. I balconi e le pensiline possono essere consentiti soltanto oltre la quota di metri 3,50 dallo spiccatto del marciapiede rialzato.
3. Le parti aggettanti non devono sporgere sul suolo pubblico di oltre 1,20 mt e comunque, devono essere arretrate di almeno 30 cm. rispetto al filo del marciapiede.
4. Nel caso di marciapiede non rialzato, le parti aggettanti devono essere esposte ad una quota superiore di metri 4,50. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto.
5. I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt. 8.00. La misura frontale di essi non deve essere superiore a 1/3 della lunghezza della facciata. In ogni caso sono ammessi balconi continui per un'estensione massima di m. 3 con intervalli minimi di m. 1,50 tra un balcone e l'altro.
6. I balconi di cui al precedente comma dovranno comunque rispettare le prescrizioni del Codice Civile.

**ART. 57**  
**MARCIAPIEDI, PORTICATI, COPERTURE E IMPIANTI SU EDIFICI**

1. Ai fini dell'economicità della manutenzione e della resistenza all'uso, i marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati, devono essere lastricati con materiali scelti di intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale.
2. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, devono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza di almeno mt. 2,00.
3. Le unità esterne d'impianti di condizionamento/climatizzazione andranno preferibilmente collocate:
  - opportunamente schermate su terrazze o lastrici solari, addossate o all'interno di tetti o volumi tecnici emergenti o all'interno di parapetti in muratura o ringhiere schermate allo scopo di non procurare emergenza visiva;
  - all'interno di vani affacciati su corti interne o prospetti secondari, non affacciati su

pubbliche vie e non visibili da esse e/o da punti di vista panoramici; in assenza di vani è possibile inserire gli apparecchi di piccole dimensioni in nicchie realizzate nelle murature.

4. Le presenti norme valgono anche per i condizionatori da installare in locali pubblici di uso commerciale o in unità abitative ad uso privato, residenziale o direzionale, facenti parte di fabbricati che non presentino interesse storico – tipologico (individuati dal PUC e/o da norme sovraordinate).

### ART. 58

#### ANTENNE E ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI A VISTA E STENDITOI

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione edilizia (i cui atti di assenso sono stati rilasciati dopo l'entrata in vigore del presente regolamento) con più di due unità immobiliari a corpo unico, è obbligatoria la posa in opera di un'antenna centralizzata, sia essa terrestre o satellitare per ogni tipo di ricezione tale da richiederla.
2. Per esigenze di tutela dell'immagine urbana, le antenne paraboliche, i pali e tutti gli altri apparati tecnici devono risultare raggruppati in un'unica zona ed avere colorazione adeguata, atta ad integrarsi nel contesto ambientale in cui sono installate. Essi devono essere collocati sulla falda di copertura, senza sporgenza dal perimetro del tetto, sul lato opposto alla pubblica via, in posizione tale da minimizzare l'impatto visivo. Sono da escludere installazioni in facciata.
3. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi volanti; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.
4. L'Amministrazione comunale ha facoltà di richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e/o di tutela dell'arredo urbano, l'installazione di impianti centralizzati d'antenne radio-televisive e l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
5. L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo, è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi o altre norme e regolamenti di settore.
6. Tutti gli interventi per l'inserimento di apparecchiature finalizzate al condizionamento ed alla climatizzazione che presentino parti collocate in esterno, nonché apparecchiature tecnologiche di qualsiasi tipo in esterno, ad esclusione di quelle di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme ecc.), debbono sempre essere progettati e realizzati in modo da attenuare l'impatto architettonico, estetico e visivo.
7. A tale fine è opportuno prevedere che gli interventi, in particolare quelli da eseguirsi su edifici che presentano valore storico (disciplinati dal PUC vigente e/o dalle norme sovraordinate), si inseriscano quanto più possibile nel contesto, rispettando forme, colori e modanature preesistenti. Resta preferibile la scelta di soluzioni progettuali che prevedano impianti con limitate aperture, senza unità esterne o con ridotte dimensioni delle stesse, **opportunamente mascherate anche con strutture tipo ferro battuto o grigliati in legno.**

8. Se l'impianto si realizza nell'ambito di un intervento più complesso di riorganizzazione dell'intero organismo edilizio (che interessi le parti comuni), è opportuno che esso s'inserisca completamente all'interno degli ambienti.
9. Per gli impianti in locali pubblici e commerciali, è richiesta presentazione di progetto per l'autorizzazione, ai sensi del D.lgs. 42/2004. Entro 30 giorni dalla data di presentazione, il competente Ufficio potrà:
  - a. richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione;
  - b. imporre prescrizioni tecniche;
  - c. vietare l'installazione se in contrasto con il Regolamento.
10. Gli apparecchi di condizionamento sono altresì tenuti al rispetto di tutte le norme igieniche ed ambientali e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico previste dalle leggi vigenti, in particolare la L. 447/95 e relativi Decreti attuativi e Regolamenti conseguenti, nonché quanto eventualmente prescritto dal Regolamento Locale di Igiene.
11. **In tutti gli edifici ubicati nelle zone omogenee A, B e C è vietata l'installazione di stenditoi di pertinenza sulla pubblica via, se non opportunamente mascherati; a tal fine potranno essere utilizzate griglie in legno o ferro battuto.**

#### **ART.59**

#### **COLORE, MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI E DEPOSITI DI MATERIALI**

1. Al fine di assicurare il decoro dell'edilizia urbana, i proprietari hanno l'obbligo di curare la manutenzione dei propri fabbricati, specialmente di quelli prospicienti spazi e aree pubbliche.
2. In caso di violazione di tale obbligo, il Dirigente competente, previo parere della Commissione Edilizia, può intimare al trasgressore di provvedere all'esecuzione dei lavori di ripristino.
3. I depositi di materiali sono consentiti soltanto nelle zone produttive, sempre che non costituiscano pericolo per l'igiene o l'incolumità pubblica, e devono essere realizzati in maniera ordinata e presentabile.
4. Al fine di salvaguardare la vocazione artistica del paese, tutti gli edifici dovranno essere completati con finiture e colori che privilegino la cultura contadina e la tradizione storica della comunità, prevedendo l'utilizzo di tinte e loro abbinamenti che rievochino i colori della terra o comunque con tonalità pastello.
5. I campioni delle tinte e dei rivestimenti che si intendono utilizzare dovranno essere disponibili presso il cantiere, nonché corrispondenti a quelle previste in progetto.

### **CAPO II - NORME IGIENICHE**

#### **ART. 60**

#### **SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI**

1. Negli spazi interni definiti dall'art. 49 al n. 14 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.
2. Negli spazi interni definiti dall'art. 49 al n. 14 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.
3. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone di cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.
4. E' consentita la realizzazione di *pergolati* per l'ombreggiamento estivo, con struttura in legno o similare, tale superficie ombreggiante non potrà superare il 10 % della superficie del lotto; il pergolato non viene considerato ai fini del calcolo della superficie coperta e delle distanze dai confini, a condizione che la copertura consenta il passaggio dell'aria e dell'acqua e l'altezza massima non sia superiore a mt. 2,50.
5. Negli spazi interni definiti dall'art. 49/14 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.
6. Salvo che nelle chiostrine, sono ammessi parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

#### **ART. 61**

#### **USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI**

1. I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati per giardini, parcheggi o rampe di accesso al parcheggio. In ogni caso deve essere prevista un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.
2. Nell'area di pertinenza degli edifici, nelle zone A, B\*, B e C, è consentito realizzare tettoie aperte **e/o porticati**, aventi estensione massima pari al 20% della superficie del lotto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - altezza massima non superiore a mt. 3,00;
  - profondità non superiore a mt. 2,50;
  - distanza dalle pareti finestrate dell'edificio insistente sullo stesso lotto non inferiore a mt.3,00;
  - inserimento omogeneo nel contesto architettonico.
3. Tali strutture non incidono sul calcolo delle distanze dei fabbricati insistenti nei lotti adiacenti e non incidono sul calcolo dei volumi; mentre, ai fini della determinazione degli oneri concessori, vengono considerate come superficie non residenziale.

**ART. 62**  
**CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE**

1. E' severamente vietata la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti i sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa accogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere della A.S.L..

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

1. Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm. 100, ed a cm. 120 per le scale condominiali dei fabbricati plurifamiliari, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.
2. Nel caso di case unifamiliari o plurifamiliari a seguito di frazionamento di edifici già esistenti, la rampa potrà avere larghezza minima utile di cm. 85.

**ART. 64**  
**FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE.**

1. Il nulla-osta dei vigili del fuoco è indispensabile per il rilascio del certificato di agibilità di cui all'art. 43 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.  
(Vedasi attività soggette a controllo D.M. 16.2.82)
2. Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti in materia.
3. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 mt. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione, se non opportunamente protetti e isolati. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore a norma delle leggi vigenti.

**ART. 65**  
**PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI.**

1. I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente o parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.
2. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti in materia.
3. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio della A.S.L., sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.
4. L'aereazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.

#### **ART. 66 PIANI TERRENI**

1. I piani terreni, se adibiti ad abitazione, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di m.0,40 sul piano stradale e sul terreno circostante.  
Il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dalla A.S.L.; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt. 2.70.
2. I piani terreni adibiti ad autorimesse con oltre 6 (SEI) posti auto, laboratori, officine, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt. 3.50.
3. I negozi, salvo prescrizioni di norme specifiche, possono avere altezza utile netta di mt. 3.00.
4. E' fatta salva la possibilità di riduzione dell'altezza utile a mt. 2.70 per i locali commerciali con impianto di condizionamento opportunamente dimensionato.
5. I piani terreni adibiti ad autorimessa per una sola autovettura o deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di mt. 2.30.

#### **ART. 67 PIANI SOTTOTETTO**

1. I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se :
  - a. l'altezza media utile minima degli ambienti è di 2,70 m, salvo che per i casi in cui è assentibile l'altezza di 2,40 m;
  - b. l'altezza minima non è inferiore a 2,10 m, misurata all'interno del vano utile;
  - c. l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti, tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.
2. Se non è dotato di tutti i requisiti di cui al comma precedente il piano sottotetto può essere utilizzato solamente come ripostiglio o altro locale accessorio, sempre purché di altezza

media minima di 2,40 m ai fini dell'abitabilità. In caso contrario potrà essere destinato a locale di sgombero ma privo dei requisiti minimi di abitabilità.

#### **ART. 68**

##### **NORME COMUNI A TUTTI I VANI ABITABILI: FINESTRE, ALTEZZA, SUPERFICI.**

1. In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0.60. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.
2. L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a mt. 2.70, mentre per locali destinati a corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli può essere ridotta fino ad un minimo di mt. 2.40. (D.M. 5.7.1975 G.U. 18.7.75, n. 190).
3. Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 7.00 e i vani abitabili non inferiore a mq. 9. (Vedasi D.M. 5.7.1975)
4. La comunicazione tra ambienti di servizio e vani abitabili deve sempre avvenire tramite un disimpegno.

#### **ART. 69**

##### **FABBRICATI IN ZONA RURALE.**

1. I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi speciali vigenti per quanto si riferisce agli accessori per il ricovero degli animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.
2. In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le vasche a depurazione totale a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri degli animali.
3. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la vasca di depurazione, i ricoveri per animali e le concimaie siano poste a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.
4. Le distanze minime dalle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di mt. 10,00.
5. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate in un'unica soluzione dall'Ufficiale sanitario o dai Vigili del Fuoco.
6. Fuori del perimetro del Centro abitato debbono osservarsi nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal confine della strada in ossequio al D.L. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni e relative norme di attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).

#### **ART. 70**

##### **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI *Rifiuti Solidi Urbani (R.S.U.)***

1. Nei progetti di edifici plurifamiliari, costituiti da 4 o più unità abitative in appartamento (anche a seguito di frazionamento), ricadenti in zona A, B e C, dovranno essere individuati appositi ed adeguati spazi da destinare al collocamento dei contenitori condominiali per la raccolta delle frazioni di R.S.U. (Secco, umido, carta, vetro e plastica).
2. Le residenze nella zona agricola dovranno essere dotate di impianto di compostaggio domestico per lo smaltimento della frazione umida.

### **CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE**

#### **ART. 71**

#### **CHIUSURA DI AREE EDIFICABILI FRONTEGGIANTI SPAZI PUBBLICI**

1. Le aree edificabili, fronteggianti strade, piazze o spazi aperti al pubblico devono essere chiuse con recinzioni, provvisorie (assiti solidi e decorosi) o definitive, e mantenute in modo rispondente alle norme vigenti in materia di sicurezza, di igiene, e di decoro pubblico.
2. I proprietari devono preventivamente presentare domanda di autorizzazione nei modi stabiliti dal presente Regolamento, o denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001.
3. Il tipo di recinzione da adottare deve essere adeguato alla zona sia per forma che per aspetto.

#### **ART. 72**

#### **DEPOSITI SU AREE SCOPERTE**

1. I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 13. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.
2. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

### **CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

#### **ART. 73**

#### **STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI - INDAGINI GEOTECNICHE.**

1. Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità con particolare riferimento alle norme antisismiche e a quelle del conglomerato cementizio nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.
2. Si devono inoltre rispettare le norme di cui agli artt. 3 e 4 della Legge n. 1684 del

25.11.1962 e le prescrizioni di cui al D.M. 14 Gennaio 2008 (Norme Tecniche per le costruzioni).

3. Per ogni costruzione, alla luce delle eventuali problematiche emerse dalle indagini geologiche di Piano cui si rimanda, dovranno essere condotte accurate ulteriori indagini geotecniche.

#### **ART. 74**

#### **STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI.**

1. I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.
2. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire, e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.
3. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

### **CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI**

#### **ART. 75**

#### **OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO**

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.
2. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente articolo 60.
3. E' vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.
4. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul

quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

5. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, etc. oltre che per chioschi, il cui progetto dovrà, però rispettare le norme dettate dal presente Regolamento.
6. Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.
7. Per l'occupazione di spazi o aree pubbliche valgono le norme dettate dal Regolamento Comunale.

#### **ART. 76 USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE**

1. I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dalla Amministrazione, sentito l'Ufficiale A.S.L., e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'art. 11.
2. I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale, in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.
3. E' vietato, senza speciale nulla-osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi e canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

#### **CAPO VI -GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

##### **ART. 77 SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI**

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
  - 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
  - 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
  - 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
  - 4) nome, cognome e qualifica dell'assistenza ai lavori.
2. Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza mt. 2,50, con recinzione cieca presentata per l'approvazione all'Ufficio Tecnico prima dell'inizio dei lavori, e dotato di idonei WC e lavabi adeguati al numero degli operai impiegati nel cantiere in conformità

al D.Lgs. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo ed ogni 8,00 mt. di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
4. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:
  - a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
  - b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
  - c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura di tetti;
  - d) ostino ragioni di pubblico transito.
5. Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a mt. 2,00 dal suolo, misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante, il tutto nel rispetto delle disposizioni di legge nella specifica materia.

#### **ART. 78 PONTI E SCALE DI SERVIZIO**

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per terzi.
2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.
3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.
4. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficienze nella posa di assi a sbalzo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.
5. In ogni caso devono essere rigidamente osservate le norme di legge in materia infortunistica e di sicurezza sul lavoro.

#### **ART. 79 SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI**

1. E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle

case, materiali di qualsiasi genere.

2. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
3. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
4. Il trasporto dei materiali di rifiuto o utili dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e qualora non intralci il pubblico transito.
5. Qualora si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

#### **ART. 80 RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE.**

1. L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dall'esecuzione delle opere.
2. In particolare dovranno essere osservate le Norme sulla sicurezza dei cantieri cui si dovrà fare specifico riferimento.

#### **ART. 81 RIMOZIONE DELLE RECINZIONI**

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni poste per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.
2. In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.
3. In caso di inadempimento il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

**TITOLO VI**  
**ART. 82**  
**SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE (S.U.A.P.)**

1. Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) gestisce il procedimento unico sia con riferimento alle strutture operative locali (altri uffici comunali), sia con riferimento agli enti esterni, o enti terzi (acquisizione di pareri, convocazione di eventuali conferenze dei servizi ecc.), ponendosi quale unico referente nei confronti dell'imprenditore.  
Le funzioni di carattere amministrativo, riferite al procedimento di cui all'art. 1, commi 16-32 della L.R. 3/2008 e DPR 160/2010, sono svolte relativamente alle attività economiche produttive di beni e servizi e a tutte le procedure amministrative inerenti le seguenti fattispecie:
  - a) procedimenti volti all'ottenimento di un atto abilitativo, quando l'interessato è il titolare di un'impresa o intenda avviare un'attività produttiva di beni e servizi;
  - b) procedimenti, avviati da imprenditori, che riguardano interventi su immobili ed impianti la cui destinazione d'uso sia volta all'esercizio di un'attività d'impresa;
  - c) tutti gli interventi di cui al punto B) in forma mista, relativi cioè a fabbricati in cui sia presente anche parzialmente una destinazione d'uso produttiva.
2. La struttura organizzativa cui competono le funzioni previste dalla Normativa vigente in materia è il Servizio Tecnico e viene denominato "Servizio SUAP".
3. La documentazione tecnico progettuale da allegare alla pratica DUAAP, risulta quella richiesta per l'emissione del corrispondente provvedimento amministrativo previsto per una procedura ordinaria e disciplinata dal presente R.E.

**TITOLO VII**  
**CAPO I SANZIONI E DISPOSIZIONI SPECIFICHE**  
**ART. 83**  
**SANZIONI**

1. Per l'inosservanza delle disposizioni del presente regolamento edilizio sono previste le seguenti sanzioni amministrative:

<b>FATTISPECIE</b>	<b>ARTICOLO DEL REG</b>	<b>SANZIONE PECUNIARIA</b>
Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	31	€ 150,00
Inizio lavori prima del ritiro della C.E.	11	€ 200,00
Mancanza cartello di cantiere	31	€ 150,00
Cartello di cantiere inesatto o incompleto	31	€ 50,00
Mancata comunicazione di fine lavori	43	€ 100,00
Comunicazione di fine lavori	43	€ 50,00

inesatta o incompleta		
Mancata presentazione della scheda tecnica e del certificato di conformità edilizia ed agibilità entro 15 gg. dalla fine lavori	43	€ 150,00
Mancato smantellamento del cantiere e ripristino dell'area	31	€ 2.000,00
Inosservanza delle disposizioni di conduzione del cantiere	31	€ 100,00 per ogni tipo di violazione
Indebita occupazione di spazi, scarico non autorizzato di materiali, omessa tempestiva rimozione di recinzioni.	77, 81 e 83	€ 150,00 per ogni tipo di violazione
Insufficiente illuminazione, segnalazione o recinzione nei cantieri.	79	€ 200,00 per ogni tipo di violazione
Irregolare posa in opera di ponti e scale nei cantieri edili.	80	€ 150

**ART. 84****ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI**

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti la sede stradale ed eseguite in conformità delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.
2. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente e indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

**CAPO II DISPOSIZIONI TRANSITORIE****ART. 85****APPLICABILITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. A partire dalla data di entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale, tutte le concessioni edilizie devono essere rilasciate in base alle disposizioni qui contenute, anche se le pratiche relative fossero già state presentate all'esame degli Uffici Comunali.
2. Ai sensi dell'art. 15 del DPR. 380/2001, le concessioni edilizie decadono con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Non potranno tuttavia essere

rinnovate, neppure parzialmente, le concessioni e le autorizzazioni che si trovassero in contrasto con le presenti norme o le indicazioni del Piano Urbanistico Comunale.

3. Le presenti norme del Regolamento, insieme alle Norme Tecniche d Attuazione, sostituiscono a tutti gli effetti ogni altra norma precedentemente in vigore in materia.

#### **ART. 86**

#### **SALVAGUARDIA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

1. Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico applicherà le norme di salvaguardia previste dall'art. 12 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e sospenderà il rilascio delle concessioni in contrasto con il presente Regolamento e con le norme del Piano Urbanistico.
2. Le norme e le indicazioni del vigente Regolamento Edilizio, e quelle di Attuazione del P.U.C. in vigore, continuano ovviamente ad applicarsi fino all'approvazione definitiva ed entrata in vigore del presente Piano Urbanistico, nel rispetto di quanto detto al paragrafo precedente.

\*\*\*\*\*